



Paris, le 12 mai 2010

**ADT SIIC**

## **RESULTATS ANNUELS 2009**

---

---

**Patrimoine**

22,5 Millions d'Euros

**Résultat net consolidé**

-5 002 K€

**ANR dilué**

0,0296 € / Action

### **Faits Marquants**

- Un patrimoine immobilier évalué à 22,5 millions d'euros exclusivement constitué du Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil dont 4.7 M€ investis dans la réhabilitation du Restaurant Inter- Entreprises (RIE)
- La crise économique qui affecte les locations en périphérie parisienne
- La poursuite de la valorisation du Centre d'affaires Paris-Nord

## Chiffres clés de l'activité

<b>Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Immeubles de placement	22 035	28 017
Immeubles en cours	10	1 359
Actifs corporels	73	11
Immobilisations financières (1)	4 045	586
Actifs courants	3 364	3 678
(1) dont Participation Venus : 3 447 K€		
<b>Total Actif</b>	<b>29 527</b>	<b>33 650</b>

Capitaux propres (part du groupe)	12 376	17 564
Endettement financier (2)	13 476	12 610
Passifs non courants (autres que financiers)	253	360
Passifs courants (autre que financiers)	3 422	3 117
(2) dont Emprunt auprès de Venus : 4 355 K€		
<b>Total Passif</b>	<b>29 527</b>	<b>33 650</b>

<b>Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Loyers et charges refacturables	2 582	3 319
Charges locatives globales	-2 814	-3 468
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-231</b>	<b>-149</b>
Charges non courantes	-479	-946
Dépréciation des immeubles	-2973	-1 677
Dotations aux amortissements	-909	-1 085
Résultat des cessions	-47	1 694
Résultat de variation de périmètre	133	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-4 506</b>	<b>-2 164</b>
Résultat financier	-496	-762
Dont intérêts sur emprunts	-481	-787
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-5 002</b>	<b>-2 883</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-1 344</b>	<b>-1 049</b>

## Patrimoine

Le groupe a cédé au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 un appartement dans la Résidence de la Forêt à Flaine (74) ainsi que l'immeuble sis Place Etienne Pernet (Paris 15<sup>ème</sup>)

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, la société Venus qui détenait directement ou indirectement le reste du patrimoine immobilier du groupe ADT SIIC a bénéficié d'un apport de diverses sociétés des groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC.

Les opérations d'apport et leur rémunération ont été évaluées :

- pour les immeubles : à leur juste valeur au 30 juin 2009, établie par un expert immobilier indépendant, déduction faite, le cas échéant, du montant des emprunts dédiés ainsi que des frais d'apport ;
- pour les titres de participation : à la situation nette réévaluée de la juste valeur au 30 juin 2009 des immeubles figurant à l'actif de la société apportée.

Le Cabinet ABERGEL & Associés, nommé Commissaire aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris, a validé ces apports dont la valeur nette s'est élevée à 223.999 K€ et VENUS a émis, afin de les rémunérer, 154.163 parts nouvelles.

Suite à cette opération, le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a pris le contrôle de la société Venus qui fait désormais partie, avec ses filiales, de son périmètre de consolidation et est donc sortie de celui du groupe ADT SIIC. Cependant, ADT SIIC détient toujours sa participation initiale de 2.500 parts dans VENUS : elle est simplement devenue minoritaire.

A fin 2009, Le patrimoine immobilier du groupe représente une surface totale de 48 587 m<sup>2</sup>, situé en région parisienne. Il a donc été recentré et est maintenant exclusivement composé des bureaux du Centre d'Affaires Paris-Nord.

## Résultats

La baisse des loyers est principalement imputable au départ à la fin de son bail du principal locataire de l'immeuble Ampère au Blanc Mesnil (-252 K€). Ce départ a également entraîné une augmentation des charges non refacturables.

Les sorties de périmètre n'ont eu qu'un impact de 66 K€ sur les écarts de revenus locatifs.

Les revenus nets des immeubles d'ADT SIIC, après prise en compte des charges non refacturables des locaux vacants, sont de -231 K€ à la fin 2009.

Compte tenu, notamment, de dotations aux amortissements et aux dépréciations pour perte de valeurs des immeubles pour un montant de - 3.819 K€, le résultat net consolidé ressort à - 5.002 K€

## Actif net Réévalué

A la clôture 2009, l'ANR s'établit comme suit :

- Capitaux propres :	12 376 K€
- VNC des immeubles :	-22 045 K€ (1)
Valeur des immeubles :	<u>22 515 K€ (1)</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>12 846 K€</b>

Nombre d'actions : 434 421 861

**ANR par action : 0.0296 €**

(1) y compris le RIE valorisé à son coût de construction.

## Perspectives

Si l'exercice 2009 a été rendu difficile par le départ de certains locataires, la politique de valorisation du Centre d'Affaires Paris Nord se poursuit et la politique commerciale très dynamique de ces derniers mois commence à porter ses fruits.

Le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) a été inauguré le 22 octobre 2009 et ouvert au public le 26 octobre. L'ensemble, exploité par la société API, comprend le RIE d'une capacité de 750 couverts/jour et une cafétéria de 70 couverts/jour, le tout pour une surface de 1 500 m<sup>2</sup>. Le reste du bâtiment, soit environ 2 500 m<sup>2</sup>, sera loué en salles de conférence et de sport.

Trois cabinets d'agents immobiliers de référence dans le domaine tertiaire (CBRE, Kéops et DTZ) sont mandatés et prospectent activement pour identifier de nouvelles demandes. Leurs différentes actions (pose de panneaux, prospections téléphoniques, mailing ...) commencent à avoir de l'impact.

Pour appuyer cette démarche en interne, un site internet moderne a été développé, une nouvelle plaquette a été publiée et diffusée, accompagnant une prospection active auprès des sociétés et organismes du Blanc Mesnil et des villes voisines.

Ces démarches pour trouver de nouveaux locataires s'accompagnent d'actions commerciales au sein du site, afin de conserver les locataires présents.

Ainsi, depuis janvier 2010, une annexe de la Mairie du Blanc-Mesnil occupe 450 m<sup>2</sup>. Des baux sont actuellement en cours de signature pour des surfaces de, respectivement, 1.500, 800 et 600 m<sup>2</sup>. Et une société importante est en négociation pour une surface d'environ 2.800 m<sup>2</sup>.

Différents projets sont également en cours pour valoriser le site par le développement notamment des services annexes (crèche, salle de réunions, salle de sports, conciergerie, navettes pour le transport des personnes ...).

Enfin, les co-commissaires aux comptes titulaires ont adressé une lettre recommandée avec accusé de réception au Président Directeur Général de la Société en date du 27 avril 2010 faisant ainsi usage des dispositions de l'article L234-1 alinéa 1 relatives à la procédure d'alerte.

Dans cette lettre reçue en date du 29 avril 2010, les co-commissaires aux comptes titulaires ont attiré l'attention du Président Directeur Général de la Société sur des faits qui leur semblent de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la société faisant état d'un taux de vacance important sur le site du Blanc-Mesnil et d'un cash flow négatif.

La Direction a d'ores et déjà fourni les documents prévisionnels liés à l'exploitation et à la trésorerie pour étayer sa réponse et justifier de la continuité de l'exploitation de la société. Elle entend notamment négocier certains délais de règlement (taxes foncières et taxe sur les bureaux essentiellement) ainsi que le rééchelonnement des crédits en demandant aux établissements financiers prêteurs la possibilité de ne payer, pendant un laps de temps à négocier, que les intérêts et reporter la partie amortissement du capital et procéder à la réduction drastique de tous ses coûts d'exploitation. Ces desserrements ponctuels des contraintes financières devraient permettre de faire face aux pointes des besoins de trésorerie en attendant un taux d'occupation du site plus acceptable.

Cette tâche devrait être facilitée par deux points fondamentaux : la présence sur le site, en tant que locataires, de nombreuses Administrations (Mairie du Blanc-Mesnil, Pôle Emploi, Direction Générale des Impôts ...) qui sont donc parties prenantes à sa pérennité et à son développement ; et les mesures prises par le Gouvernement depuis le début de la crise pour faciliter l'accès au crédit des entreprises par la nomination notamment d'un médiateur du crédit.

Enfin, un prospectus, qui devra obtenir le visa de l'AMF, va être établi, en vue de l'émission gratuite de BSA. Cette opération devrait permettre de fidéliser les actionnaires tout en permettant à la société d'augmenter ses capitaux propres.

ADT SIIC est une foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris.  
La société est présidée et dirigée par Monsieur Patrick ENGLER

Code ISIN : FR0000064594

Pour plus d'informations sur le Groupe, [www.adtsiic.eu](http://www.adtsiic.eu)