

RESULTATS ANNUELS 2010

Le Blanc Mesnil, le 28 Avril 2011

Faits Marquants

Patrimoine

23,7 Millions d'euros (hors RIE)

Résultat net consolidé

(2 307 K€)

ANR

0,0268 €par action

- Un patrimoine immobilier évalué à 23,7 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 Décembre 2010
- Un patrimoine situé au Centre d'Affaires Paris-Nord - 183 avenue Descartes - 93153 LE BLANC MESNIL
- Désignation par le Tribunal de Commerce de Bobigny d'un mandataire ad hoc sur les filiales propriétaires du Centre d'affaires Paris Nord, sur requête de ces dernières

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/10	Au 30/12/2009
Patrimoine immobilier au coût amorti	21,9	22,0
Actifs financiers	0,45	4
Actifs courants	5,7	3,5
Total Actif	28,4	29,5

Capitaux propres	10,1	12,4
Endettement financier	13,9	13,5
Passifs courants	4,36	3,6
Total Passif	28,4	29,5

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Loyers et charges refacturables	1 805	2 582
Charges locatives globales	(2 792)	(2 814)
Revenus nets des immeubles	(986)	(231)
Charges courantes	(837)	(541)
Dépréciation ou reprise de dépréciation des immeubles	889	(2 910)
Dotations aux amortissements des immeubles	(943)	(909)
Résultat des cessions	0	(47)
Résultat de variation de périmètre	0	133
Résultat opérationnel	(1 878)	(4 506)
Résultat financier	(429)	(496)
Dont intérêts sur emprunts	(420)	(481)
Résultat net consolidé	(2 307)	(5 002)
Capacité brute d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(1 928)	(841)

Résultats

Le chiffre d'affaires annuel global s'élève à 1.805 K€ en 2010 contre 2.582 K€ en 2009. (A périmètre constant, 1.805 K€ en 2010 contre 2.156 K€ en 2009). La baisse du chiffre d'affaires global est due en grande partie à la restructuration du Groupe autour du Centre d'Affaires Paris Nord. En effet, suite à une opération d'apport réalisée en novembre 2009 par les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, la société VENUS et ses filiales qui avaient généré en 2009 un chiffre d'affaires de 411 K€ ne font plus partie du périmètre de consolidation du groupe ADT SIIC. Cependant, ADT SIIC a conservé sa participation initiale dans VENUS. Celle-ci est valorisée dans les comptes consolidés du Groupe pour 3.465 K€.

Plus précisément, la baisse du chiffre d'affaires à périmètre constant est essentiellement due au départ, fin juillet 2009, d'un locataire du Centre. Ce départ a représenté une perte de revenus locatifs de 362 K€ en 2010 par rapport à 2009. Les locaux occupés par ce locataire, soit 4 598 m² (représentant environ 10 % de la surface locative totale), sont actuellement en cours de commercialisation.

Patrimoine

Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier du Groupe est composé des 3 immeubles de bureaux (dont 2 en pleine propriété et un en copropriété et financement en crédit-bail) situés au Centre d'Affaires Paris-Nord - 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93), représentant une surface totale de 48 587 m² (dont 4 377 m² de réserves).

Le Groupe n'est pas directement propriétaire du bâtiment partiellement occupé par le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) car celui-ci appartient à la Copropriété dans laquelle le Groupe a une participation de 98,07%. Cependant, le Groupe bénéficie d'un contrat de mise à disposition de ce bâtiment et a entièrement financé les travaux.

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société IMMOGROUP CONSULTING.

Les biens immobiliers détenus par le groupe ont été évalués à 23.704 K€ au 31 décembre 2010.

Actif Net Réévalué

Calcul de l'A.N.R. (en K€)	31/12/10
Capitaux propres consolidés	10 087
VNC des immeubles	-22 153
Valeur d'expertises des immeubles	<u>23 704 (1)</u>
Situation nette réévaluée	11 638
nombre d'actions	434 421 861
ANR par action	0,0268 €

(1) y compris le RIE valorisé à 5 000 K€ et pris pour la quote-part de détention du groupe.

Perspectives

Le Centre d'affaires Paris Nord poursuit toujours son objectif d'amélioration de son taux de remplissage :

- des nouveaux baux ont été signés avec sept locataires pour une surface louée de 1 358 m² ;
- Les négociations qui étaient en cours avec différentes Administrations pour la prise à bail de surfaces dans les immeubles du Centre ont abouti à une augmentation de la surface louée à la Mairie de 450 m². Ces négociations se poursuivent pour des surfaces complémentaires et elles s'inscrivent dans les principaux projets économiques et d'aménagement du territoire sur lesquels la Mairie de Blanc-Mesnil veut s'engager. Elle souhaite en effet la création dans un même lieu d'un Pôle du Développement Economique et de l'Emploi regroupant le Pôle Emploi Service (déjà locataire), le Service Municipal du Développement Economique, l'Association Blanc-Mesnil Développement et la Mission Intercommunale Réunie pour l'Emploi ;
- la création d'une crèche privée est à l'étude afin de proposer un service complémentaire pour les locataires actuels et à venir.
- Le taux de fréquentation du Restaurant Interentreprises (RIE) est en hausse constante et les locataires semblent porter un intérêt particulier pour les services proposés et liés à la prestation de l'exploitant du restaurant lors de réunion ou conférences.

Continuité d'exploitation

Les immeubles constituant le Centre d'Affaires Paris Nord et les dettes liées à l'acquisition de ces immeubles sont portés par trois des sociétés du Groupe : PAMIER, BLANAP et AD INVEST. Malgré de réels efforts de commercialisation entrepris pour réduire un taux de vacance élevé et une politique affichée de réduction des charges, le taux de vacance est demeuré important sur le deuxième semestre 2010. Le taux de vacance a entraîné une tension des flux de trésorerie et du niveau de trésorerie de ces trois sociétés. Afin de remédier à ces difficultés, le Groupe a obtenu un délai de paiement et un échelonnement sur six à neuf mois de la taxe foncière due (étalement sur l'exercice 2011 de 828 K€).

De même, la Direction a voulu négocier avec les établissements financiers le rééchelonnement de ses échéances d'emprunt en demandant la possibilité de ne payer, pendant un laps de temps, que la partie « intérêts » du contrat et de reporter la partie « amortissement ». Les échéances du mois de juin 2010 ainsi que les suivantes n'ont donc été payées que pour leur partie intérêts. Une des dispositions des accords d'emprunts à long terme n'ayant pas été respectée, et le Groupe ne disposant pas, à la clôture des comptes, d'un droit inconditionnel de différer le règlement des échéances (pas d'accord formel), le groupe a dû classer l'intégralité des emprunts bancaires en « passifs courants » conformément à la norme IAS 1.

Devant la réticence des établissements prêteurs et crédit-bailleurs, les trois sociétés filiales du groupe, propriétaires du Centre d'affaires Paris Nord (PAMIER, BLANAP et AD INVEST), ont soumis, devant le Tribunal de Commerce de Bobigny, une requête afin de désignation d'un mandataire ad hoc.

En date du 13 décembre 2010, l'ordonnance du Tribunal de Commerce de Bobigny a désigné Maître BRIGNIER en qualité de mandataire ad hoc sur les trois sociétés avec la mission d'apprécier leur situation juridique, économique et financière, notamment de déterminer leur situation active et passive, de les assister dans leurs discussions avec les banques et les crédit-bailleurs de manière à ne pas entraver leur développement, et de les assister dans la négociation et la rédaction de protocoles et actes qui consacreront les solutions adoptées. La durée de la mission du mandataire est fixée au 13 avril 2011.

A la demande des banques, la société ADT SIIC, société mère des sociétés PAMIER, BLANAP et AD Invest a mandaté le cabinet ERNST & YOUNG le 8 février 2011 afin de procéder à une analyse de la situation financière du groupe et à une revue des prévisions d'exploitation et de financement sur les trois prochaines années.

ERNST & YOUNG a rendu son rapport le 16 mars 2011 et en a fait une présentation aux banques lors d'une réunion sous l'égide de Maître BRIGNIER le 18 mars 2011.

S'il avait été initialement envisagé par le groupe de tenter de négocier avec les banques une restructuration de l'endettement du groupe sur la base d'un gel du remboursement des échéances en principal sur deux ans en contrepartie notamment de la cession de l'immeuble Bonaparte, le rapport d'ERNST & YOUNG a démontré l'utilité de considérer une alternative en la vente d'un ou de tous les biens immobiliers des sociétés PAMIER BLANAP et AD INVEST.

La Direction du groupe étudie donc actuellement les offres d'acquéreurs potentiels.

La mission de Maître BRIGNIER arrivant à terme le 13 avril 2011, les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST ont requis, devant le Président du Tribunal de Commerce de Bobigny, de renouveler le mandat ad hoc de Maître BRIGNIER pour une durée de trois mois, soit jusqu'au 13 juillet 2011, afin de leur permettre de poursuivre les discussions. Ces requêtes ont été acceptées par ordonnance du 18 avril 2011.

Les comptes ont donc été arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu de cette mission du mandataire ad hoc.

Les comptes au 31 décembre 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 28 avril 2011 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.

ADT S.I.I.C., foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris. La société est présidée par Monsieur Didier LACROIX, Président Directeur Général
Code ISIN : FR0000064594
Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.adtsiic.eu>