

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**  
**Société Européenne au capital de 20.570.316 Euros**  
**Siège social : avenue de l'astronomie, 9- 1210 Bruxelles (Belgique)**  
**N° d'entreprise : 0526.937.652**  
**Etablissement secondaire : 24, rue Georges Bizet - 75116 PARIS (France)**

## CHIFFRE D'AFFAIRES

### INFORMATION TRIMESTRIELLE 1<sup>er</sup> trimestre 2014

#### 1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

#### COMPARATIF CA CONSOLIDE DU 1T 2013 - 2014

##### CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	1T13	1T14	1T13	1T14	1T13	1T14	1T13	1T14
Revenus locatifs	21	<b>14</b>	175	<b>175</b>	108	<b>99</b>	303	<b>289</b>
Charges locatives refacturées	2	<b>2</b>	19	<b>19</b>	15	<b>14</b>	37	<b>36</b>
<b>CA TOTAL</b>	23	<b>16</b>	195	<b>195</b>	123	<b>113</b>	340	<b>324</b>

##### CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	1T13	1T14	1T13	1T14	1T13	1T14
Revenus locatifs	196	<b>189</b>	108	<b>99</b>	303	<b>288</b>
Charges locatives refacturées	22	<b>22</b>	15	<b>14</b>	37	<b>36</b>
<b>CA TOTAL</b>	218	<b>211</b>	123	<b>113</b>	340	<b>324</b>

## **2) DESCRIPTION GENERALE DES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE :**

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 Mars 2014, le patrimoine d'Alliance Développement Capital est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m<sup>2</sup> (4 088 m<sup>2</sup> d'hôtel et 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés) et 3 020 m<sup>2</sup> de lots résidentiels pour une surface totale de 8 134 m<sup>2</sup>. Il est situé à 66% dans Paris (75008) et à 34% à Levallois-Perret (92). Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC.

Au 1<sup>er</sup> Trimestre 2014 le chiffre d'affaires du groupe ADC s'établit à 324 K€ (dont 289 K€ de revenus locatifs et 36 K€ de charges locatives refacturées) contre 340 K€ (dont 303 K€ de revenus locatifs et 37 K€ de charges locatives refacturées) au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Le revenu locatif connaît une légère baisse qui fait suite à un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 9 avril 2014 dans le litige opposant le groupe avec un des locataires de l'hôtel, la société Salons St Honoré. En effet, cet arrêt fixe l'indemnité d'occupation trimestrielle à 14,5 K€ alors que nous quittions 20,5 K€ en 2013.

Quelques départs de locataires dans l'immeuble d'habitation sis rue Jules Guesde à Levallois-Perret (92) provoquent également une légère diminution du chiffre d'affaires : -8 K€ par rapport au premier trimestre 2013.

### **Litiges – Les principales évolutions du trimestre**

Pour mémoire, seules sont relatées ci-après les évolutions du trimestre. Un point complet est fait dans les rapports financiers annuels et semestriels.

#### **Etat de la procédure concernant l'immeuble sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac – Paris (11<sup>ème</sup>) :**

L'immeuble qui appartenait à la société COFINFO, venue aux droits de la société KENTUCKY, ne fait plus partie de l'actif du Groupe suivant l'ordonnance du juge de l'expropriation en date du 31 octobre 2007.

Par arrêt du 30 décembre 2013, le Conseil d'Etat a confirmé l'annulation de la DUP (Déclaration d'Utilité publique) qui avait conduit à l'expropriation. L'arrêt étant devenu irrévocable, la société COFINFO 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.

Dès lors, la société COFINFO a saisi le Juge de l'Expropriation de Paris, par requête du 25 février 2014, afin de demander à titre principal la restitution de l'immeuble avec remise en état de celui-ci, et les condamnations de la SIEMP (Société Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Paris), au profit de laquelle avait eu l'expropriation, à payer à COFINFO, les sommes suivantes :

- 2.324.989 € au titre de l'emprise irrégulière de son immeuble à compter du 8 janvier 2007 jusqu'au mois de février 2014 inclus,
- 1.500.000 €, sauf à parfaire après le transport sur les lieux, au titre de la perte d'une chance certaine de réaliser une meilleure opération de réhabilitation de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le Juge de l'Expropriation estimerait qu'il soit impossible de restituer le bien, la société COFINFO a demandé les condamnations de la SIEMP à payer, à titre subsidiaire :

- 4.685.000 € au titre de l'indemnité de dépossession complémentaire,
- 2.324.989 € au titre de l'emprise irrégulière de son immeuble à compter du 8 janvier 2007 jusqu'au mois de février 2014 inclus,
- 750.000 € au titre de la perte d'une chance certaine de réaliser une meilleure opération de réhabilitation de l'immeuble,
- 415.540 € au titre du préjudice résultant de l'impossibilité de percevoir les loyers de l'immeuble pendant la période nécessaire au rachat d'un autre immeuble et à sa location.
- 960.000 € au titre de l'indemnité de emploi.

La prochaine étape sera la visite sur les lieux. Une fois la visite effectuée, le commissaire du gouvernement et la partie adverse nous adresseront leurs conclusions.

La durée approximative de la procédure est généralement d'un an.

#### Etat de la procédure concernant le locataire NRF « Nouvelles Résidences de France » :

Face aux impayés récurrents de ce locataire, la société a été contrainte de diligenter un certain nombre de procédures.

Outre ces procédures, nous signifions régulièrement des commandements de payer les loyers et les charges, visant ainsi la clause résolutoire. Ces commandements de payer se fondent sur le jugement du 7 mai 2012 fixant un loyer provisionnel ne pouvant être contesté par le locataire. Suivant les deux commandements de payer signifiés depuis 2013, aucune somme n'a été réglée par NRF.

Une nouvelle procédure en résiliation du bail a été diligentée en mars dernier pour impayés de loyers à hauteur de 470 k€ correspondant à la période d'août 2013 à janvier 2014. Les plaidoiries sont fixées au 13 mai 2014.

#### Etat de la procédure concernant le locataire « Les Salons Saint Honoré » :

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.

Le 3 avril 2012, le TGI a débouté la société de sa demande tendant à voir résilier le bail. Le tribunal a fixé à la somme de 101 K€ l'indemnité d'éviction et à la somme annuelle de 64 K€ outre taxes et charges à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, l'indemnité d'occupation. Le 20 avril 2012, les Salons Saint Honoré ont interjeté appel.

La Cour d'Appel a fixé, par un arrêt du 9 avril 2014, à 120 K€ l'indemnité d'éviction due au locataire et a fixé à 57,6 K€ par an l'indemnité d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2005. Le groupe a décidé de ne pas exercer son droit de repentir.

**Autres évènements de la période**

Néant

**3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :**

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente ne sont intervenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

\*\*\*\*\*

*L'information financière trimestrielle peut être consultée sur le site internet de la société à l'adresse [www.adcsiic.eu](http://www.adcsiic.eu) dans la rubrique « **Information réglementée** ».*

*Bruxelles, le 14 Mai 2014*