

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société européenne au capital de 20. 570.294 Euros
Siège social : 2 rue de Bassano - 75116 PARIS
457.200.368 RCS PARIS

CHIFFRE D'AFFAIRES

INFORMATION TRIMESTRIELLE
3^{ème} trimestre 2012

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU 3T 2011 - 2012

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	3T11	3T12	3T11	3T12	3T11	3T12	3T11	3T12
Revenus locatifs	79	36	440	159	109	106	628	302
Charges locatives refacturées	3	2	13	20	11	-9	26	13
CA TOTAL	81	38	453	179	119	97	654	314

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	3T11	3T12	3T11	3T12	3T11	3T12
Revenus locatifs	520	196	108	106	628	302
Charges locatives refacturées	15	22	11	-9	26	13
CA TOTAL	535	217	118	97	654	314

**COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU CUMUL 3T 2011 - 2012**

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	3T11	3T12	3T11	3T12	3T11	3T12	3T11	3T12
Revenus locatifs	115	41	904	365	329	322	1 348	728
Charges locatives refacturées	9	10	81	79	47	11	136	101
CA TOTAL	124	51	985	445	376	333	1 484	829

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	3T11	3T12	3T11	3T12	3T11	3T12
Revenus locatifs	1 022	708	326	320	1 348	728
Charges locatives refacturées	90	86	46	15	136	101
CA TOTAL	1 112	494	372	334	1 484	829

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 30 septembre 2012, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés), 3 020 m² de lots résidentiels pour une surface totale de 8 134 m², dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret.

En 2012, le chiffre d'affaires du 3ème trimestre s'établit à 314 K€(302 K€pour les loyers, 13 K€pour les charges refacturées) contre 654 K€(628 K€et 26 K€) pour la même période en 2011.

Le chiffre d'affaires cumulé au 3ème trimestre 2012 s'établit à 829 K€(728 K€pour les loyers, 101 K€pour les charges refacturées) contre 1 484 K€(1 348 K€et 136 K€) pour la même période en 2011.

La baisse des revenus locatifs est liée à l'immeuble sis Rue du Faubourg St Honoré à Paris (8°) occupé par les sociétés NRF et Salons St Honoré.

Pour NRF :

La baisse fait suite à la prise en compte du jugement rendu le 7 Mai 2012 par le tribunal dans le dossier NRF.

Suite à l'arrêt de la cour d'appel du 23 février 2011, le groupe a décidé d'exercer son droit de repentir par rapport au congé sans offre de renouvellement donné à ce locataire en 2005 (c'est-à-dire de renoncer définitivement à ce congé). Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 1er mars 2011.

En 2011, le loyer provisionnel a été facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Mais, le locataire, en désaccord avec notre facturation, a entamé une nouvelle procédure en fixation de loyers. Dans l'attente d'une décision définitive dans le cadre de cette procédure, et compte tenu du loyer qui a été sollicité de part et d'autre auprès du Tribunal de Commerce, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé, sur la base d'un loyer de 892 K€ correspondant à la demande du groupe.

Aux termes du jugement rendu le 7 mai 2012, un expert a été désigné en vue de recueillir les éléments nécessaires pour déterminer la valeur locative des lieux loués. Le montant du loyer provisionnel pour la durée de la procédure a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ (AN/HT/HC). Sa prise en compte a entraîné la comptabilisation d'un avoir complémentaire de 416 K€ sur les années 2011 et 2012.

Pour Salons St Honoré :

En date du 3 Avril 2012, le tribunal a fixé l'indemnité d'occupation à 64K€ à compter du 1^{er} juillet 2005 alors qu'il était établi un quittancement sur la base de 73K€

En ce qui concerne les autres évènements, et pour rappel, le lot situé Rue Tilsitt Paris (8ème) a été vendu le 13 Juillet 2012 pour un prix net vendeur de 3.550 K€

Litiges – Les principales évolutions du trimestre

Etat de la procédure concernant l'expropriation au 48, rue du Faubourg Poissonnière - PARIS :

L'immeuble appartenait à la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC.

Les différents contentieux judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratifs (concernant la procédure en annulation de l'arrêté de DUP et la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) se poursuivent.

Ainsi, la demande d'indemnisation pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 pour refus du concours de la force publique a été initiée le 12 janvier 2009. La société KERRY réclame la somme de 1.996 K€ correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. Par jugement rendu le 31 mai 2011, le tribunal a condamné l'Etat à verser à la société KERRY la somme de 195 K€ augmentée des intérêts légaux intérêts à compter du 18 septembre 2008. Nous avons introduit un pourvoi en cassation et les mesures d'exécution de la condamnation ont été entreprises. Le 4 avril 2012, la Conseil d'Etat a rendu une décision d'admissibilité par laquelle une partie des arguments soulevés par Kerry est refusée (hormis l'indemnisation des frais de procédure). Dès lors, un recours devant la CEDH a été introduit le 14 septembre 2012.

Par ailleurs, un pourvoi en cassation avait été déposé par la société KERRY le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008 concernant le montant de l'indemnité d'expropriation. Par un arrêt du 13 avril 2010, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de KERRY. La société a porté cette affaire

devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH) le 12 octobre 2010. Aux termes de sa requête, la société KERRY sollicitait l'allocation de la somme de 5.940 K€ Ce montant correspondait à la différence entre le montant qui avait été réclamé par la société KERRY lors de la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation en appel (8.373 K€) et le montant versé par la SIEMP en février 2009 (2.433 K€). Cependant, notre conseil n'ayant pas effectué les diligences nécessaires, le dossier a été détruit par la CEDH.

Dans ces conditions, la société Kerry a diligenté une procédure en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil et réclame la condamnation de celui-ci au montant réclamé dans la procédure devant la CEDH, à savoir la somme de 5.940 K€ La prochaine audience est fixée au 16 novembre 2012 pour dépôt de nos écritures.

Etat de la procédure concernant l'immeuble sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac – PARIS :

L'immeuble appartenait à la société COFINFO venue aux droits de la société KENTUCKY.

Des procédures similaires judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratives (concernant la procédure en annulation de l'arrêté de DUP et des procédures d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) ont été engagées par la société COFINFO et se poursuivent.

Les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité ont fait l'objet d'un arrêt favorable rendu le 4 novembre 2011. Nous devons attendre que cet arrêt soit devenu irrévocable, pour réintroduire devant la Cour de cassation la procédure en annulation de l'ordonnance d'expropriation. C'est seulement 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, que la propriété de l'immeuble sera de nouveau acquise à la société. Le 10 janvier 2012, la décision du 4 novembre a fait l'objet d'un pourvoi en cassation introduit par la SIEMP et la Ville de Paris. La société Cofinfo a déposé son mémoire début aout 2012. La procédure se poursuit.

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.

Par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ADC ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction, a débouté la Société de sa demande d'expulsion et a ordonné une expertise.

Par un jugement rendu le 3 septembre 2009, le Tribunal a indiqué que l'éviction entraînait la perte du fonds exploité par la société NRF et a fixé des indemnités d'éviction et d'occupation. Ces sommes ont été jugées trop élevées par la société ADC qui a donc interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'Appel de Paris a, par une décision rendue le 23 février 2011 signifiée le 30 mars 2011, fixé respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443 K€ et l'indemnité d'occupation à 593 K€ (AN/HT/HC) à compter du 1er juillet 2005. Le groupe a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir et, en parallèle, fait un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision de la Cour d'Appel lequel a été déclaré irrecevable par un arrêt du 4 Juillet 2012.

En parallèle, la société NRF a délivré le 17 novembre 2011 une assignation dans laquelle elle demande au tribunal de fixer le loyer annuel à 586 K€ HT/HC à compter du 28 février 2011. La société BASSANO DEVELOPPEMENT, titulaire désormais du bail depuis l'opération d'apport de juillet 2010, a notifié un mémoire fin décembre 2011 dans lequel elle demande au tribunal de fixer à la somme de 892 K€ HT/HC le montant du loyer du bail renouvelé après repentir prenant effet au 1er

mars 2011 et de fixer également le loyer provisionnel du pendant la durée de la procédure, à une somme égale au montant du loyer contractuel exigible au 1er mars 2011 ou à défaut de fixer celui-ci à une somme minimale de 771 K€HT/HC. Un jugement a été rendu le 7 mai 2012. Aux termes de ce jugement, un expert a été désigné en vue de recueillir les éléments nécessaires pour déterminer la valeur locative des lieux loués. Le montant du loyer provisionnel pour la durée de la procédure a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€HT/HC. L'expert devra déposer son rapport avant le 15 mai 2013.

En outre, compte tenu des défauts de paiements de loyers, Une procédure en résiliation du bail est également pendante devant les tribunaux. Cette affaire a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 31 octobre pour conclusions de la société NRF, la société bénéficie d'un délai jusqu'au 9 janvier 2013 afin d'y répliquer. Les plaidoiries auront lieu au 1er trimestre 2013.

Enfin, la société NRF a assigné en 2008 la Société notamment pour le remboursement de TVA et la régularisation de charges. Par jugement rendu le 14 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF. Cette dernière a interjeté appel. L'affaire sera plaidée le 3 décembre 2012.

3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :

Les opérations et événements important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (Article 22-1 et suivants) intervenus au cours du 3^{ème} trimestre 2012 sont les suivants :

La Société ADC S.I.I.C. est immatriculée en qualité de Société Européenne depuis le 31 Juillet 2012.

En date du 31 août 2012, le Conseil d'administration a augmenté le capital social de 12 euros par création de 85 actions nouvelles à la suite des exercices de 85 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014.

Le nouveau capital de la Société est de 20 570 294 euros divisé en 135 916 226 actions.

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

Paris, le 14 novembre 2012