

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société anonyme au capital de 15 003 140 Euros
Siège social : 2 rue de Bassano - 75116 PARIS
457.200.368 RCS PARIS

INFORMATION TRIMESTRIELLE
4ème Trimestre 2009

INFORMATION ANNUELLE
2009

1) CHIFFRE D’AFFAIRES :

CA CONSOLIDE DU 4T 2009

CA par secteur d’activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	80	30	150	142	403
Charges locatives refacturées	2	4	30	29	65
CA TOTAL	82	34	180	171	468

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	295	108	403
Charges locatives refacturées	45	20	65
CA TOTAL	340	128	468

CA CONSOLIDE DU 4T 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	125	43	207	144	519
Charges locatives refacturées	10	3	11	-3	20
CA TOTAL	135	45	218	140	539

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	412	107	519
Charges locatives refacturées	7	13	20
CA TOTAL	420	120	539

CA ANNUEL 2009

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	485	148	676	575	1 884
Charges locatives refacturées	39	17	89	86	230
CA TOTAL	523	165	765	661	2 114

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	1 457	428	1 884
Charges locatives refacturées	166	64	230
CA TOTAL	1 623	492	2 114

CA ANNUEL 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	489	174	861	749	2 274
Charges locatives refacturées	32	13	71	89	205
CA TOTAL	521	187	932	838	2 479

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	1 654	620	2 274
Charges locatives refacturées	132	73	205
CA TOTAL	1 786	693	2 479

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 décembre 2009, le patrimoine du Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 4.088 m² (situé à Paris 8^{ème}), de 1.026 m² de commerces et de 3 351 m² d'immeubles et lots résidentiels pour une surface totale de 8.465 m² dont 67% situés dans Paris et 38% situés sur la petite couronne.

Les revenus locatifs du 4ème trimestre 2009 ressortent à 403 K€ et les charges locatives refacturées à 65 K€

Le chiffre d'affaires annuel de 2009 a subi une baisse de 15 % par rapport à l'an dernier : 2 114 K€ contre 2 479 K€ en 2008.

Plusieurs événements expliquent cette baisse :

1) la vente de certains biens : l'ensemble des lots appartenant au groupe dans un hôtel particulier sis à Neuilly sur Seine ainsi que les lots restants des immeubles situés rue du Bac à Suresnes et rue Servan à Paris. Ces ventes ont occasionné une perte de CA de plus de 200 K€ sur l'année.

2) le départ fin avril 2009, à la fin de son bail, du locataire exploitant le centre de balnéothérapie dans les sous-sols de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré à Paris. Ce départ a généré une perte de CA de l'ordre de 170 K€ sur l'année.

3) enfin, dans le cadre de la réorganisation du groupe, l'immeuble sis rue de Surène à Paris a fait l'objet d'un apport en novembre 2009 et ne fait donc plus partie du périmètre du groupe ADC SIIC. Cette sortie de périmètre a généré une perte d'environ 60 K€ sur le 4^{ème} trimestre (ainsi que sur l'année) 2009.

Ventes de l'année :

L'ensemble des lots appartenant au groupe dans l'hôtel particulier sis à Neuilly sur Seine a été vendu pour un total de 6 730 K€ (6 000 K€ au 3^{ème} trimestre et 730 K€ au 4^{ème} trimestre) et la rente viagère a été prise en charge par l'acquéreur.

Les 2 appartements restants rue Servan à Paris 11^{ème} ont été cédés en juillet 2009 pour un montant de 250 K€

Les derniers lots d'habitation (1 libre, 1 occupé) de l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92) ont été vendus pour un total de 540 K€ au cours du second semestre. Enfin, 11 parkings ont été vendus en 2009 à cette même adresse pour un total de 100 K€
Il ne reste plus désormais que 9 parkings en vente sur ce site.

Enfin, comme indiqué ci-dessus, la société ADC SIIC a fait l'apport à la société Venus de l'immeuble sis rue de Surène à Paris ainsi que de l'emprunt y afférent. En contrepartie, ADC SIIC a reçu 1 672 parts sociales de la société Venus

Litiges :

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 en 2010.

Initialement, une procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique avait fait l'objet en 2005, d'un jugement qui avait condamné l'Etat à verser une indemnité de 1.459 K€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement avait été exécuté. Cependant, le Conseil d'Etat saisi par le Ministère de l'Intérieur a en date du 21 septembre 2007 non seulement annulé le jugement initial, mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 162 K€ Conformément à cette décision, le Ministère de l'Intérieur a réclamé en 2008 le paiement de 1.377 K€ La Société a par conséquent déposé le 15 octobre 2008 devant le Tribunal administratif, une opposition à ce titre de perception. Le 29 janvier 2009, le Receveur a considéré que l'opposition était valable et qu'en conséquence elle avait un effet suspensif. La procédure est actuellement en cours.

Le Groupe a par ailleurs porté cette affaire devant les juridictions européennes en saisissant la Cour Européenne de Sauvegarde des droits de l'Homme afin de faire condamner l'État français pour non-respect de l'article 6-1 de la Convention, d'une part, et atteinte au respect des biens posés à l'article 1 du Premier Protocole Additionnel, d'autre part.

Une demande d'indemnisation complémentaire pour refus du concours de la force publique a été initiée le 12 janvier 2009 pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005. La société Kerry réclame la somme de 1.996.289,17 € correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. La procédure est actuellement en cours.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation selon quatre critères : selon que les dispositions de la loi Vivien (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptes à l'habitation) s'appliquent ou pas et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. L'indemnité serait, selon ce jugement, comprise entre 2,4 M€ et 3,6 M€. Le 27 décembre 2006, la société Kerry a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 13 novembre 2008, la cour d'appel a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2 432 822 euros au titre de l'indemnité d'expropriation.

Si l'arrêté de déclaration d'utilité publique dont la procédure en annulation est actuellement en cours, venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (la loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique.

Toutefois, un pourvoi en cassation a été déposé par la société Kerry le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008. La procédure est actuellement en cours.

Enfin, un commandement de payer a été délivré à la Société Kerry le 18 janvier 2008 réclamant le paiement de 122 K€ au titre de travaux effectués d'office par l'Etat. Une procédure en opposition a été diligentée le 23 mai 2008 devant le Tribunal administratif par la société Kerry. Ce recours est suspensif. La procédure est également en cours.

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 également au 1^{er} trimestre 2010.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 25 juin 2007 un jugement fixant l'indemnité due par la SIEMP à la société COFINFO, au titre de la dépossession foncière de l'immeuble, à la somme de 4.822 K€. La société COFINFO a fait

appel de ce jugement devant la Cour d'appel de Paris. Par une décision du 7 janvier 2010, la cour d'appel a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance et l'a infirmé partiellement sur la valeur de l'immeuble fixée à 4.165.000 euros au motif que la mutation de l'immeuble effectuée le 9 novembre 2007 (transformation universelle de patrimoine de la société KENTUCKY à la société COFINFO) a retenu cette valeur. Un pourvoi en cassation contre cet arrêt va être formé.

Concernant la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique, le tribunal avait alloué en mars 2006 une indemnité de 1.654 K€ pour la période du 1er janvier 2000 au 31 mai 2005. Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur, la Cour administrative d'appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené, par un arrêt du 5 juin 2007, la condamnation de l'Etat à la somme de 689 K€. Le pourvoi en cassation formé par la société COFINFO devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision de cette juridiction en date du 16 novembre 2007.

La société a porté cette affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008 en saisissant la Cour Européenne de Sauvegarde des droits de l'Homme afin de faire condamner l'Etat français pour non-respect de l'article 6-1 de la Convention, d'une part, et atteinte au respect des biens posés à l'article 1 du Premier Protocole Additionnel, d'autre part. La requête de la société COFINFO a d'ailleurs été adressée au Gouvernement Français pour qu'il présente ses observations.

Par ailleurs, une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005 a été initiée en juin 2008.

Conformément à l'arrêt du 5 juin 2007, la société a reçu début août 2008 un titre de perception pour un montant de 1.187 K€. La Société a formé le 12 janvier 2009, une opposition suspensive à ce titre devant le Tribunal Administratif. Le 3 mars 2009, un mémoire en défense du Ministre de l'intérieur a été présenté dans lequel il conclut au rejet de l'opposition. Par jugement rendu le 11 décembre 2009, le Tribunal administratif de Paris a rejeté la requête de la société COFINFO laquelle a fait immédiatement appel de cette décision devant la Cour d'appel administrative de Paris. La procédure est actuellement en cours.

Autres litiges immobiliers :

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

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. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

Par rapport en date du 5 décembre 2008, l'expert a estimé que l'indemnité d'occupation devait être fixée à 634 000 euros AN/HT/HC à compter du 1/07/05, et que l'indemnité d'éviction

devait être fixée à 12 757 000 euros dans le cas de la perte total du fonds et à 11 338 000 euros dans le cas de la perte partielle du fonds.

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, a fixé respectivement les indemnités d'éviction et d'occupation aux sommes de 10 114 000 euros et de 598 500 euros (AN/HT/HC), et a condamné la société ADC au paiement de la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du NCPC. La société ADC a interjeté appel de ce jugement. La procédure est actuellement en cours.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance, de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 € La société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle a demandé la mainlevée des saisies. Par jugement rendu le 31 juillet 2009, le juge de l'exécution a décidé de rétracter en tous ses effets l'ordonnance rendue le 6 mars 2009 et a ordonné, en conséquence, la mainlevée aux frais de NRF, de toutes les saisies conservatoires y compris la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains. La société NRF a également été condamnée au paiement d'une somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du NCPC. La société NRF a interjeté appel de ce jugement. La procédure est actuellement en cours.

En parallèle, par assignation du 18 août 2009, la société NRF a demandé au Tribunal le sursis à exécution du jugement rendu le 31 juillet 2009 lequel a ordonné la mainlevée de toutes les saisies. Cependant, par ordonnance du 28 octobre 2009, le tribunal a rejeté la demande de sursis à exécution dudit jugement et a condamné la société NRF au paiement d'une somme supplémentaire de 1500 € au titre de l'article 700 ainsi qu'aux dépens.

Ensuite à l'enregistrement par la société ADC d'un bordereau d'inscription provisoire de nantissement sur fonds de commerce à hauteur de 1.304.158,43 euros, la société NRF a assigné cette dernière le 21 décembre 2009 en mainlevée de l'inscription. La procédure est actuellement en cours.

En outre, le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Un Jugement du 12 janvier 2009 a déclaré recevable l'assignation et a renvoyé l'affaire en chambre du Conseil, le tribunal ayant relevé que la créance d'indemnité d'occupation était certaine, liquide, et exigible et que les éléments produits par ADC étaient suffisamment probants pour établir l'état de cessation des paiements.

Par jugement du 30 mars 2009, Maître Leloup a été nommé avec la mission d'établir un rapport sur la situation financière, économique et sociale de la société NRF. En janvier 2010, Me Leloup a déposé son rapport en ne procédant à aucune enquête mais a suggéré au tribunal de déclarer la société ADC irrecevable en sa demande. La procédure se poursuit.

Enfin, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19, 6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 556 936, 23 euros. Il réclame également la somme de 114 963, 25 euros au titre de la régularisation des charges, 53 072, 25 euros au titre des honoraires sur encaissement. Le jugement sera rendu second trimestre 2010.

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

Concernant la société «Les Salons St Honoré, par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. L'expertise n'a par ailleurs, fait l'objet d'aucun rapport à ce jour. La Société a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation. La cour a fixé provisionnellement l'indemnité d'occupation, au montant du dernier loyer contractuel sans l'indexation annuelle prévue au bail jusqu'à son évaluation après expertise. La Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision.

3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :

Les opérations et événements importants définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) qui se sont déroulées au cours du 4ème trimestre 2009 sont les suivantes :

Le Conseil d'administration du 9 décembre 2009 :

- a décidé, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF, l'émission de 2 séries de BSA à échéance 6 mois et 5 ans émis et attribués gratuitement aux actionnaires conformément à la délégation de l'AGE du 17 juin 2009, chacun donnant droit à 1 action ordinaire de la Société
- a fixé les autres conditions des BSA (échéance 6 mois) et des BSA (échéance 5 ans) selon les termes et conditions figurant au prospectus, le prix d'exercice d'un BSA (échéance 6 mois) étant fixé à 0,24 € et le prix d'exercice d'un BSA (échéance 5 ans) étant fixé à 0,24 €
- a décidé de faire admettre aux négociations sur le marché d'Euronext Paris (Compartiment C) les BSA (échéance 6 mois) et les BSA (échéance 5 ans) attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires de la Société,
- a décidé au vu de ce qui précède, d'une augmentation de capital d'un montant nominal maximal global de 30 000 000 euros, par exercice de la totalité des BSA (échéance 6 mois) et de la totalité des BSA (échéance 5 ans), emportant souscription d'un nombre maximum de 133 546 852 actions ordinaires d'un montant nominal arrondi de 0,23 euro chacune, laquelle aurait pour conséquence de porter le montant nominal maximal du capital social à 45 000 000 Euros (le tout sous réserve des ajustements nécessaires, le cas échéant, à la protection des titulaires de BSA (échéance 6 mois) et de BSA (échéance 5 ans)),

- a décidé enfin que les actions nouvelles issues de l'exercice des bons de souscription d'actions BSA (échéance 6 mois) et BSA (échéance 5 ans) seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de leur cotation.

Par application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le visa numéro 09-365 en date du 9 décembre 2009 sur le prospectus déposé par la société ADC SIIC, conformément aux articles 211-1 à 216-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La condition suspensive de la première décision du CA du même jour a donc été réalisée.

Le Conseil d'administration du 31 décembre 2009 a décidé :

- l'augmentation du capital social de 3 140 € par création de 13 984 actions nouvelles, suite à l'exercice de :
 - 6 677 BSA (code ISIN FR 0010561977) échéance 14 juin 2010 donnant lieu à la création de 6 677 actions nouvelles,
 - 7 307 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014 donnant lieu à la création de 7 307 actions nouvelles,
- **Le nouveau capital de la Société est donc au 31 décembre 2009 de 15 003 140 € divisé en 66 787 410 actions.**