

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société européenne au capital de 20 570 316 euros
Siège social : 2 rue de Bassano - 75116 PARIS
457 200 368 RCS PARIS

CHIFFRE D'AFFAIRES

INFORMATION TRIMESTRIELLE
4ème Trimestre 2012

INFORMATION ANNUELLE
2012

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU 4T 2011 - 2012

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12
Revenus locatifs	0	11	2	185	108	106	110	301
Charges locatives refacturées	5	6	23	40	32	49	59	95
CA TOTAL	5	17	24	225	140	155	169	397

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12
Revenus locatifs	3	196	107	105	110	301
Charges locatives refacturées	27	79	31	17	59	95
CA TOTAL	30	274	139	122	169	397

**COMPARATIF
CA CONSOLIDE ANNEE 2011 - 2012**

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Revenus locatifs	116	51	905	550	438	428	1 458	1 029
Charges locatives refacturées	13	16	104	119	78	61	195	196
CA TOTAL	129	68	1 008	669	516	488	1 653	1 225

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Revenus locatifs	1 024	603	434	425	1 458	1 029
Charges locatives refacturées	118	165	77	31	195	196
CA TOTAL	1 142	768	511	457	1 653	1 225

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 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.

Le chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2012 s'établit à 397 K€(301K€pour les loyers, 95 K€pour les charges refacturées) contre 169 K€(110 K€et 59 K€) pour la même période en 2011. Il est néanmoins difficile d'établir une comparaison pour les raisons qui sont développées ci-après.

Le chiffre d'affaires de l'année 2012 s'établit à 1. 225 K€(1. 029 K€pour les loyers, 196 K€pour les charges refacturées) contre 1.653 K€(1.458 K€et 195 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€

Litiges – Les principales évolutions du trimestre

Pour mémoire, seules sont relatées ci-après les évolutions du trimestre.

Un point exhaustif sur les procédures est disponible dans le rapport financier semestriel au 30 juin 2012 et les événements du 3^{ème} trimestre 2012 sont décrits dans l'information trimestrielle correspondante.

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 procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'annulation de l'arrêté de péril ont fait l'objet de deux arrêts de rejet rendus par la Cour de cassation le 30 mars 2011. La Société a porté ces deux affaires devant la Cour européenne des droits de l'homme. Dans nos dernières écritures déposées fin décembre 2011, nous sollicitons en guise de satisfaction équitable l'allocation d'une somme de 16.749 K€, de 500 K€ au titre du préjudice moral et de 467 K€ au titre des honoraires d'avocat. La procédure se poursuit.

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.

Une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005 a été initiée en juin 2008. La société COFINFO a sollicité le paiement de la somme de 1.995 K€ Par jugements du 29 avril 2011, l'Etat a été condamné à verser à la société COFINFO, la somme de 556 K€ avec intérêts à compter du 16 juin 2008 ainsi que, la somme de 370 K€ (perte valeur vénale) augmentée des intérêts légaux à compter du 28 mai 2010. Pour mémoire, la société COFINFO réclamait la somme de 458 K€ du fait que son immeuble ait été estimé en valeur vénale occupée et non

libre. La condamnation n'étant pas conforme aux demandes, un pourvoi en cassation a été introduit mais a été déclaré non admis le 13 février 2012. Un recours devant la CEDH a été exercé mais a été déclaré irrecevable par une décision de la CEDH du 20 décembre 2012.

Autres litiges immobiliers :

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.

Un jugement a été rendu le 7 mai 2012 par lequel 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.

Une procédure en résiliation du bail compte tenu de loyers impayés est également pendante devant les tribunaux.

En parallèle, la société a pris en octobre dernier une inscription sur le fonds de commerce de NRF en garantie de sa créance (pour un montant de 493 K€). Cela a permis à la société de diligenter le 31 décembre 2012, une procédure en vente forcée du fonds de commerce de NRF.

Enfin, la société NRF a assigné en 2008 la Société ADC 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 mais la cour a confirmé le jugement par une décision du 30 janvier 2013.

3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus au cours du 4ème trimestre 2012.

4) OPERATIONS ET EVENEMENTS POSTERIEURS IMPORTANTS

Le Conseil d'administration du 4 janvier 2013 a augmenté le capital social de 22 euros par création de 146 actions nouvelles à la suite des exercices de 146 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014.

Le nouveau capital de la Société est de 20 570 316 euros divisé en 135 916 372 actions.

L'Assemblée Générale des titulaires de BSA du 9 janvier 2013 a :

- Nommé Monsieur Richard LONSDALE-HANDS en qualité de représentant de la masse des titulaires de BSA « Echéance 5 ans » de la société Alliance Développement Capital SIIC ;
- Approuvé, en tant que de besoin, la transformation de la Société en Société Européenne (Societas Europaea) ;
- Approuvé, en tant que de besoin, sous condition suspensive de la réalisation du transfert du siège social de la Société en Belgique, les modifications du contrat d'émission relatif aux BSA « Echéance 5 ans »;
- Approuvé, en tant que de besoin, la modification de l'objet social de la Société ;

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 9 janvier 2013, a, notamment :

- Décidé d'approuver le Projet de Transfert du siège social de la Société en Belgique – à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9 – sous certaines conditions suspensives ;
- Adopté dans leur intégralité les nouveaux statuts qui régiront la Société
- après avoir pris acte que l'exercice des BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014 émis en décembre 2009 dans les conditions fixées dans le contrat d'émission tel que modifié par l'Assemblée Générale des titulaires de BSA en date du 9 janvier 2013, constitue un droit acquis des porteurs, a constaté que la série de Bons de Souscription d'Actions (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014 émis en décembre 2009 en cours de validité se poursuivra à compter de la Date de Réalisation du Transfert aux mêmes conditions que celles fixées par le conseil d'administration de la Société du 9 décembre 2009 et ce jusqu'à son terme le 14 décembre 2014, à l'exception de la modification du droit applicable aux actions émises par la Société à la suite de l'exercice des BSA.
- pris acte que, dès la Date de Réalisation du Transfert, l'Assemblée Générale sera convoquée dans les plus brefs délais par le conseil d'administration à l'effet de statuer sur de nouvelles autorisations et délégations à donner au conseil d'administration et ce notamment concernant les opérations suivantes sans que cette liste soit exhaustive : autorisation/délégation à donner au conseil d'administration afin de procéder à (i) des opérations sur le capital, (ii) la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions propres, (iii) la mise en œuvre d'un plan d'options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Le Conseil d'administration du 29 janvier 2013 a :

- Fixé les modalités de l'offre de rachat des actions de la Société à proposer aux actionnaires qui s'étaient opposé au transfert et ont demandé le rachat de leurs titres conformément aux dispositions de l'article L.229-2 alinéa 3 du Code de Commerce et constaté que trois actionnaires, représentant ensemble 393 940 actions, avaient adressé à la Société une telle demande.
- Décidé l'ouverture d'un établissement secondaire au 24 rue Georges Bizet – 75116 PARIS.

Suite à ce Conseil, la société a adressé aux trois actionnaires minoritaires une offre de rachat. Chacun des actionnaires a accepté et les rachats sont actuellement en cours.

Le Conseil d'administration du 1^{er} février 2013 a :

- Constaté la réalisation des conditions suspensives liées au transfert de siège social en Belgique ou renoncé à leur bénéfice ;
- Constaté le transfert de siège social du 2 rue de Bassano – 75116 PARIS en Belgique, à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), avenue de l'Astronomie, 9 ;
- Décidé que la Société conservera, après le transfert de siège en Belgique, un établissement stable en France en vue de la poursuite de l'activité commerciale SIIC en France.

Les formalités, tant en France qu'en Belgique, de transfert de siège social sont actuellement en cours.

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 26 Février 2013