

**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 4<sup>ème</sup> trimestre 2013

#### 1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

#### COMPARATIF CA CONSOLIDE DU 4T 2012 - 2013

##### CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13
Revenus locatifs	11	<b>24</b>	185	<b>172</b>	106	<b>102</b>	301	<b>298</b>
Charges locatives refacturées	6	<b>6</b>	40	<b>42</b>	49	<b>14</b>	95	<b>62</b>
<b>CA TOTAL</b>	17	<b>29</b>	225	<b>215</b>	155	<b>116</b>	397	<b>360</b>

##### CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13
Revenus locatifs	196	<b>196</b>	105	<b>102</b>	301	<b>298</b>
Charges locatives refacturées	79	<b>48</b>	17	<b>14</b>	95	<b>62</b>
<b>CA TOTAL</b>	274	<b>244</b>	122	<b>116</b>	397	<b>360</b>

**COMPARATIF**  
**CA CONSOLIDE DU CUMUL 4T 2012 - 2013**

**CA par secteur d'activité**

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13
Revenus locatifs	51	<b>94</b>	550	<b>688</b>	428	<b>417</b>	1 029	<b>1 199</b>
Charges locatives refacturées	16	<b>17</b>	119	<b>122</b>	61	<b>63</b>	196	<b>202</b>
<b>CA TOTAL</b>	68	<b>111</b>	669	<b>810</b>	488	<b>480</b>	1 225	<b>1 401</b>

**CA par zone géographique**

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13
Revenus locatifs	603	<b>783</b>	425	<b>417</b>	1 029	<b>1 199</b>
Charges locatives refacturées	165	<b>138</b>	31	<b>63</b>	196	<b>202</b>
<b>CA TOTAL</b>	768	<b>921</b>	457	<b>480</b>	1 225	<b>1 401</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 décembre 2013, le patrimoine de votre Groupe 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), 3 020 m<sup>2</sup> de lots résidentiels pour une surface totale de 8 134 m<sup>2</sup>, dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret. 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.

Le chiffre d'affaires du groupe ADC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'établit à 360 K€ (dont 298 K€ de revenus locatifs et 62 K€ de charges locatives refacturées) contre 397 K€ (dont 301 K€ de revenus locatifs et 95 K€ de charges locatives refacturées) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Le chiffre d'affaires cumulé du groupe ADC de l'année 2013 s'établit à 1.401 K€ (dont 1.199 K€ de revenus locatifs et 202 K€ de charges locatives refacturées) contre 1.225 K€ (dont 1.029 K€ de revenus locatifs et 196 K€ de charges locatives refacturées) pour l'année 2012.

Pour le locataire NRF :

La hausse du revenu locatif 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 avait 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 avait donc débuté le 1er mars 2011.

En 2011, le loyer provisionnel était facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Le locataire, en désaccord avec notre facturation, avait 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 près du Tribunal de Commerce, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé au 31 décembre 2011, sur la base d'un loyer de 892 K€.

Aux termes du jugement rendu le 7 mai 2012, un expert avait 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 avait, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ (AN/HT/HC). Sa prise en compte avait entraîné, en 2012, la comptabilisation d'un avoir complémentaire de 416 K€ sur les années 2011 et 2012.

Pour le locataire Salons St Honoré :

En date du 3 avril 2012, le tribunal avait fixé l'indemnité d'occupation à 64 K€ annuel à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 alors qu'il était établi un quittancement sur la base de 73 K€ annuel.

A périmètre constant, il ressort des éléments précédents, en tenant compte des jugements rendus et en neutralisant l'effet des avoirs établis en 2012, que le revenu locatif cumulé 2013 est stable par rapport à celui de 2012.

### **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'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.

Concernant la demande d'indemnisation d'expropriation, la société Kerry a diligenté une procédure en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil et a demandé la condamnation de celui-ci au montant réclamé dans la procédure devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH), à savoir la somme de 5.940 K€. En effet, faute d'avoir effectué les diligences nécessaires, notre dossier a été détruit par la CEDH. Par jugement du TGI du 10 juillet 2013, le tribunal a rejeté toutes les demandes de la société Kerry au motif qu'elle n'allèguerait pas d'un préjudice alors même que la société a subi une véritable violation de son droit de propriété et qu'elle l'a démontré sans aucune difficulté tout au long de la procédure. Contre toute attente, le tribunal constate que notre conseil a effectivement manqué à ses obligations professionnelles mais il n'en tire pour autant aucune conséquence. Dans ces conditions, nous avons interjeté appel et déposé nos conclusions le 30 octobre 2013.

#### Etat de la procédure concernant l'expropriation au 3-5 rue Godefroy Cavaignac -PARIS :

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.

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 déclaration d'utilité publique, DUP, et la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) se poursuivent.

La seule évolution constatée ce trimestre sur les contentieux en cours concerne la procédure en annulation de la déclaration d'utilité publique de la procédure d'expropriation.

Par arrêt du 30 décembre 2013, le Conseil d'Etat a confirmé l'annulation de la DUP. 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. En outre, la société COFINFO devra saisir le Juge de l'Expropriation de Paris afin de demander à titre principal la restitution de l'immeuble avec remise en état de celui-ci, et afin de solliciter à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Juge de l'Expropriation estimerait qu'il est impossible de restituer le bien, une demande d'indemnisation. Cette dernière procédure sera diligentée fin février 2014.

#### 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 en 2013, aucune somme n'a été réglée par NRF.

Au 31 décembre 2013, la somme due au titre de principal (loyers et charges, TVA comprise) s'élevait à 1 753 K€.

Le 3 septembre 2013, NRF délivrait une assignation en référé à la société Bassano Développement, filiale d'ADC SIIC et propriétaire du bien loué. Elle contestait le commandement de payer délivré le 1<sup>er</sup> août 2013 et portant sur la période de février 2013 à juillet 2013. Le 17 octobre 2013, nous avons signifié des conclusions reconventionnelles afin d'obtenir l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion de NRF, et avons réclamé la somme de 750 K€ à titre de condamnation à titre provisionnel (échéances février 2013 à octobre 2013) et 457 K€ à titre subsidiaire (montant dont NRF s'est reconnue redevable). La société NRF n'a en définitive pas placé son assignation.

### 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 1er juillet 2005, l'indemnité d'occupation.

Le 20 avril 2012, les Salons Saint honoré ont interjeté appel. Les plaidoiries se sont déroulées le 3 décembre 2013. Le délibéré est fixé au 26 février 2014

### 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 4ème trimestre 2013.

\*\*\*\*\*

*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 26 février 2014*