

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**  
**Société anonyme au capital de 22 260 371 Euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano - 75116 PARIS**  
**457.200.368 RCS PARIS**

**INFORMATION TRIMESTRIELLE**  
**4ème Trimestre 2010**

**INFORMATION ANNUELLE**  
**2010**

**1) CHIFFRE D'AFFAIRES :**

**CA CONSOLIDE DU 4T 2010**

**CA par secteur d'activité**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs (dont NRF =150)		21	150	110	<b>281</b>
Avoirs à établir à NRF suite à l'arrêt du 23/02/11			-888		<b>-888</b>
Charges locatives refacturées		2	20	25	<b>47</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>-717</b>	<b>135</b>	<b>-560</b>

**CA par zone géographique**

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs (dont NRF =150)	172	109	<b>281</b>
Avoirs à établir à NRF suite à l'arrêt du 23/02/11	-888		<b>-888</b>
Charges locatives refacturées	29	18	<b>47</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>-687</b>	<b>127</b>	<b>-560</b>

## CA CONSOLIDE DU 4T 2009

### CA par secteur d'activité

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

### CA par zone géographique

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

## CA ANNUEL 2010

### CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs hors NRF Revenus locatifs (dont NRF = 610 K€)	0	73	610	532	<b>1 215</b>
Avoirs à établir à NRF suite à l'arrêt du 23/02/11			- 888		<b>-888</b>
Charges locatives refacturées	0	8	78	80	<b>166</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>-199</b>	<b>612</b>	<b>494</b>

### CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs (dont NRF = 610 K€)	785	430	<b>1 215</b>
Avoirs à établir à NRF suite à l'arrêt du 23/02/11	-888		<b>-888</b>
Charges locatives refacturées	104	62	<b>166</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>492</b>	<b>494</b>

### CA ANNUEL 2009

#### CA par secteur d'activité

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

#### CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	1 457	428	<b>1 884</b>
Charges locatives refacturées	166	64	<b>230</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>1 623</b>	<b>492</b>	<b>2 114</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 2010, le patrimoine du 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 situé à Paris 8<sup>ème</sup>) et 3.351 m<sup>2</sup> d'immeubles résidentiels soit une surface totale de 8.465 m<sup>2</sup> dont 67% situés dans Paris et 33% situés à Neuilly et Levallois-Perret.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 février 2011 a fixé l'indemnité d'occupation du locataire de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré, NRF, avec qui nous étions en litige (cf. paragraphe sur les litiges immobiliers ci-dessous) à 594 K€HT HC/an à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005. Cet arrêt a amené la société à comptabiliser des avoirs à établir. Ceux-ci portent, dans le présent document, sur la période du 1<sup>er</sup> Juillet 2005 (date de fin de bail) au 31 Décembre 2010.

L'arrêt du 23 février 2011 a également fixé l'indemnité d'éviction, due à ce locataire en raison du congé avec refus de renouvellement qui lui a été signifié, à la somme de 12 443 K€ La société, estimant cette indemnité d'éviction excessive, a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir.

En conséquence, un nouveau bail 3/6/9 débutera à compter du 28 février 2011. S'agissant du 1<sup>er</sup> renouvellement d'une location consentie sans versement d'un droit d'entrée et d'un bail ne prévoyant pas les modalités de fixation du loyer en cas de renouvellement, le nouveau loyer sera fixé à la moyenne entre la valeur locative de marché au 28 février 2011 entériné éventuellement par le Tribunal et la valeur de renouvellement calculée selon le Gross Operating Profit (ratio en vigueur en matière d'hôtel et sensiblement égal au revenu brut d'exploitation hors loyer).

Ces avoirs à établir d'un montant total de 888 K€ au 31/12/2010 viennent fortement réduire le chiffre d'affaires (ce montant sera éventuellement à parfaire devant les tribunaux en cas de désaccord).

Le chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 ressort ainsi à -560 K€ contre +468 K€ à la même période en 2009.

Sur l'ensemble de l'année 2010, il est de 494 K€, contre 2 114 K€ en 2009.

Outre l'impact des avoirs à établir, la baisse de chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'apport fait en 2009 de l'immeuble sis Rue Surène (Paris 8<sup>o</sup>) à la société VENUS. Cette opération génère en 2010 un écart de chiffre d'affaires de 584 K€ par rapport à l'année 2009. Mais il faut noter qu'en contrepartie de l'apport de cet immeuble et de l'emprunt dédié, ADC SIIC a reçu en rémunération 1.672 parts sociales de la société VENUS qui détient de nombreux actifs immobiliers et qui est désormais contrôlée par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

A périmètre constant, la baisse de chiffre d'affaires s'explique par le départ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 du locataire du bien rue de Tilsitt que le groupe a mis à la vente ce qui a eu un impact sur le chiffre d'affaires annuel de 33 K€, au congé donné en 2009 par un autre locataire de

l'hôtel qui avait généré un chiffre d'affaires de 87 K€ avant son départ ainsi qu'à des charges refacturées moins importantes (- 64 K€ par rapport à 2009)

### **Litiges immobiliers**

Les différentes procédures contre l'Etat, existant au 30 septembre 2010 et relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies au cours du 4ème trimestre 2010.

#### 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 au cours de ce trimestre.

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. Par jugement du 3 décembre 2010, le tribunal a rejeté le recours de la société Kerry. La société a interjeté appel. La procédure est actuellement en cours.

La Société, estimant ne pas avoir bénéficié de l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des Droits de l'Homme, a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008. La Société a sollicité l'allocation de la somme de 2.410 K€. La procédure est actuellement en cours.

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 K€ correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. Le 16 décembre 2010, dans ses conclusions, le Préfet a estimé les indemnités éventuelles de Kerry à un montant total de 131 K€. Cette affaire n'a pas encore fait l'objet d'une clôture d'instruction : la procédure est toujours en cours.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, la procédure n'a pas connu d'évolution durant le 4<sup>ème</sup> trimestre

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 sont poursuivies au 4<sup>ème</sup> trimestre.

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 en date du 16 novembre 2007. La société a porté donc cette affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008 en saisissant la Cour Européenne des droits de l'Homme. La société COFINFO a sollicité l'allocation de 17. 533 K€. Cependant, par une décision du 12 octobre 2010, la CEDH a rejeté notre requête.

Une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005 a été initiée en juin 2008. La société COFINFO sollicite le paiement de la somme de 1.996 K€. Dans son mémoire du 8 octobre 2010, le préfet demande au Tribunal Administratif de limiter le montant de l'indemnité due à la société COFINFO à la somme de 97 K€. Cette affaire n'a pas encore fait l'objet d'une clôture d'instruction : la procédure est toujours en cours.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, la procédure (pourvoi en cassation contre arrêt de la Cour d'Appel du 7 janvier 2010) n'a pas connu d'évolution durant le 4<sup>ème</sup> trimestre.

Enfin, la société COFINFO a déposé le 5 août 2010 une requête devant le tribunal administratif pour être indemnisée du préjudice subi du fait que son immeuble ait été estimé en valeur occupée et non libre. A ce titre, elle réclame la somme de 458 K€. La procédure est 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 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 K€ et de 598 K€ (AN/HT/HC), et a condamné la société ADC au paiement de la somme de 10 K€ au titre de l'article 700 du NCPC.

La société ADC a interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'Appel de Paris, par un arrêt rendu le 23 février 2011, a fixé respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443 K€ et l'indemnité d'occupation (réindexable chaque année) à 594 K€ (AN/HT/HC) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005. La société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir. En conséquence, un nouveau bail 3/6/9 débutera à compter du 28 février 2011 (cf. paragraphe sur le chiffre d'affaires).

En outre, le 27 août 2008, la Société avait 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. Par jugement rendu le 22 novembre 2010, le tribunal a sursis à statuer jusqu'à l'expiration du délai de 15 jours visé à l'article 145-58 du code de commerce (délai pour exercer son droit de repentir), qui suivra le prononcé de la Cour dans le cadre de la procédure en fixation des indemnités d'expropriation et d'occupation. La société NRF doit toujours au groupe, après prise en compte des avoirs liés à l'arrêt du 23 février 2011, la somme de 1.212 K€.

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 557 K€. Elle réclame également la somme de 115 K€ au titre de la régularisation des charges, la somme de 53 K€ au titre des honoraires sur encaissement. Par jugement rendu le 14 décembre 2010 signifié le 30 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF des sanctions visant à voir dire le taux de TVA applicable au loyer du bail du 1er juillet 1996 et à rembourser le trop perçu de TVA, et également de son action en remboursement des régularisations de charges et honoraires sur encaissement. Le 6 janvier 2011, la société NRF a interjeté appel de ce jugement. La procédure se poursuit donc.

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

Cette procédure n'a connu aucune évolution notable au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'audience de mise en état est fixée au 7 mars 2011.

### **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 4<sup>ème</sup> trimestre 2010.