

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

2^{ème} trimestre 2014

INFORMATION SEMESTRIELLE

1er Semestre 2014

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

COMPARATIF

CA CONSOLIDE DU 2T 2013 - 2014

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	2T13	2T14	2T13	2T14	2T13	2T14	2T13	2T14
Revenus locatifs	26	31	169	158	106	99	301	288
Charges locatives refacturées	6	6	41	40	16	15	63	61
CA TOTAL	32	37	210	198	112	113	364	348

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	2T13	2T14	2T13	2T14	2T13	2T14
Revenus locatifs	196	189	106	99	301	288
Charges locatives refacturées	47	46	16	15	63	61
CA TOTAL	243	235	122	113	364	348

**COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU 1S 2013 - 2014**

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	1S13	1S14	1S13	1S14	1S13	1S14	1S13	1S14
Revenus locatifs	47	46	344	333	213	198	605	577
Charges locatives refacturées	8	8	60	59	31	29	100	96
CA TOTAL	55	54	404	393	245	227	705	673

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	1S13	1S14	1S13	1S14	1S13	1S14
Revenus locatifs	391	379	214	198	605	577
Charges locatives refacturées	68	67	32	29	100	96
CA TOTAL	460	446	245	227	705	673

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 juin 2014, le patrimoine d'Alliance Développement Capital est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel et 1 026 m² de commerces associés) et 3 020 m² de lots résidentiels pour une surface totale de 8 134 m². Il est situé à 66% dans Paris (75008) et à 34% à Levallois-Perret (92). 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.

Au 2^{ème} Trimestre 2014 le chiffre d'affaires du groupe ADC s'établit à 348 K€ (dont 288 K€ de revenus locatifs et 61 K€ de charges locatives refacturées) contre 364 K€ (dont 301 K€ de revenus locatifs et 63 K€ de charges locatives refacturées) au 2^{ème} trimestre 2013.

Pour le 1er semestre 2014, le chiffre d'affaires est de 673 K€ (577 K€ pour les revenus locatifs, 96K€ pour les charges refacturées) contre 705 K€ (605 K€ et 100 K€) en 2013.

Le revenu locatif est en légère baisse du fait d'un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 9 avril 2014 dans le litige opposant le groupe avec un des locataires de l'hôtel, la société Salons St Honoré. En effet, cet arrêt fixe l'indemnité d'occupation trimestrielle à 14,5 K€ alors que nous quittancions 20,5 K€ en 2013.

L'immeuble sis à Levallois Perret (92) connaît une légère baisse de chiffre d'affaires, -9 K€ sur le deuxième trimestre par rapport à l'an dernier. Celle-ci est liée au départ de quelques locataires.

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'immeuble sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac – Paris (11^{ème}) :

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.

Toutefois, par arrêt du 30 décembre 2013, le Conseil d'Etat a confirmé l'annulation de la DUP (Déclaration d'Utilité publique) qui avait conduit à l'expropriation. 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.

Dès lors, la société COFINFO a saisi le Juge de l'Expropriation de Paris, par requête du 25 février 2014, afin de demander à titre principal la restitution de l'immeuble avec remise en état de celui-ci, et les condamnations de la SIEMP (Société Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Paris), au profit de laquelle avait eu lieu l'expropriation, à payer à COFINFO, les sommes suivantes :

- 2.325 K€ au titre de l'emprise irrégulière de son immeuble à compter du 8 janvier 2007 jusqu'au mois de février 2014 inclus,
- 1.500 K€, sauf à parfaire après le transport sur les lieux, au titre de la perte d'une chance certaine de réaliser une meilleure opération de réhabilitation de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le Juge de l'Expropriation estimerait qu'il soit impossible de restituer le bien, la société COFINFO a demandé les condamnations de la SIEMP à payer, à titre subsidiaire :

- 4.685 K€ au titre de l'indemnité de dépossession complémentaire,
- 2.325 K€ au titre de l'emprise irrégulière de son immeuble à compter du 8 janvier 2007 jusqu'au mois de février 2014 inclus,
- 750 K€ au titre de la perte d'une chance certaine de réaliser une meilleure opération de réhabilitation de l'immeuble,
- 415 K€ au titre du préjudice résultant de l'impossibilité de percevoir les loyers de l'immeuble pendant la période nécessaire au rachat d'un autre immeuble et à sa location.
- 960 K€ au titre de l'indemnité de emploi.

La visite des lieux est programmée le 24 septembre 2014 en présence du juge de l'expropriation et la durée approximative de ce type de procédure est généralement d'un an.

Une fois la visite effectuée, le commissaire du gouvernement et la partie adverse nous adresseront leurs conclusions.

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.

Ainsi, une nouvelle procédure en résiliation du bail avait été diligentée en mars dernier pour impayés de loyers. Par ordonnance de référé du 1er juillet 2014, la société NRF a été condamnée à payer la somme de 708 K€ en huit mensualités égales, plus le loyer courant. Le Tribunal a indiqué qu'à défaut de règlement à bonne date et après mise en demeure, la clause résolutoire serait acquise et qu'il serait procédé à l'expulsion immédiate du locataire.

Toutefois, en raison d'un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de la société NRF en date du 11 juin 2014, l'ordonnance de référé du 1er juillet 2014 ne peut pas être opposée aux organes de la procédure de redressement judiciaire et ne peut être en conséquence exécutée.

La société a, en conséquence, déclaré sa créance, et attrait l'administrateur dans chacune des procédures actuellement pendantes.

Pour information, les loyers quittancés depuis le jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire ont été régulièrement payés

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.

Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel a fixé l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1er juillet 2005 à 57,6 K€.

La société n'a pas exercé son droit de repentir et a versé, le 31 juillet 2014, la somme de 84 k€ au locataire (compensation entre les arriérés d'indemnités d'occupation dus par le locataire et l'indemnité d'éviction due par le bailleur) afin qu'il soit procédé à la restitution de ses locaux.

Un contentieux subsiste à ce jour concernant les décomptes établis (le locataire nous réclame la somme de 50 k€). Ce désaccord ne fait pas à ce jour l'objet d'une procédure en paiement.

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 2ème trimestre 2014.

Le 27 juin 2014, L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :	883.928,08 €
- Affectation à la réserve légale :	(44.196,40 €)
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2013 :	2.600.778,65 €
Soit un bénéfice distribuable de	3.440.510,33 €
Dont l'affectation serait la suivante :	
- Aux actions à titre de dividende :	1.359.163,72 €
- Le solde, au poste « Report à nouveau »	2.081.346,61 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des actions composant le capital social au 31 décembre 2013 recevra un dividende de 0,01 euro par action.

L'intégralité du dividende sera payée en numéraire.

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** ».

Bruxelles, le 05 Août 2014