

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société anonyme au capital de 20. 570.282 Euros
Siège social : 2 rue de Bassano - 75116 PARIS
457.200.368 RCS PARIS

CHIFFRE D’AFFAIRES

INFORMATION TRIMESTRIELLE

2ème Trimestre

INFORMATION SEMESTRIELLE

1er Semestre 2012

1) CHIFFRE D’AFFAIRES :

COMPARATIF

CA CONSOLIDE DU 2T 2011 - 2012

CA par secteur d’activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	2T11	2T12	2T11	2T12	2T11	2T12	2T11	2T12
Revenus locatifs	13	3	293	-21	110	107	416	89
Charges locatives refacturées	4	6	49	40	24	5	77	51
CA TOTAL	17	9	342	19	134	112	493	140

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	2T11	2T12	2T11	2T12	2T11	2T12
Revenus locatifs	307	-17	109	106	416	89
Charges locatives refacturées	53	43	24	8	77	51
CA TOTAL	360	26	133	114	493	140

COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU 1S 2011 - 2012

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	1S11	1S12	1S11	1S12	1S11	1S12	1S11	1S12
Revenus locatifs	37	4	463	206	221	216	720	426
Charges locatives refacturées	6	8	68	60	36	20	110	88
CA TOTAL	43	13	531	266	256	236	831	515

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	1S11	1S12	1S11	1S12	1S11	1S12
Revenus locatifs	502	212	218	214	720	426
Charges locatives refacturées	75	65	36	23	110	88
CA TOTAL	216	251	121	238	831	515

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. Ce chiffre d'affaires ne comprend pas celui de la filiale suisse immobilière qui n'est détenue qu'à 27 % et dont la participation est comptabilisée comme des titres mis en équivalence.

Au 30 Juin 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), 3 285 m² de lots résidentiels pour une surface totale de 8 399 m², dont 67% situés dans Paris et 33% situés à Levallois-Perret.

Le chiffre d'affaires du 2eme trimestre 2012 s'établit à 140 K€(89K€pour les loyers, 51 K€pour les charges refacturées) contre 493 K€(416 K€et 77 K€) pour la même période en 2011.

Pour le 1^{er} semestre 2012, le chiffre d'affaires est de 515 K€(426 K€pour les revenus locatifs, 88K€ pour les charges refacturées) contre 831 K€(720 K€et 110K€) en 2011.

La baisse des revenus est liée à l'immeuble Rue du Fg St Honoré 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€

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€

En ce qui concerne les autres évènements, une promesse de vente a été signée au cours de ce trimestre, pour le lot situé Rue Tilsitt Paris (8ème) La vente s'est réalisée le 13 Juillet 2012 pour un prix net vendeur de 3.550 K€

Litiges –Les principales évolutions du trimestre

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.

Ainsi, la demande d'indemnisation pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 pour refus du concours de la force publique a été initiée le 12 janvier 2009. 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. Par jugement rendu le 31 mai 2011, le tribunal a condamné l'Etat à verser à la société KERRY la somme de 195 K€augmentée des intérêts légaux intérêts à compter du 18 septembre 2008. Nous avons introduit un pourvoi en cassation et les mesures d'exécution de la condamnation ont été entreprises. Le 4 avril 2012, la Conseil d'Etat a rendu une décision d'admissibilité par laquelle une partie des arguments soulevés par Kerry est refusée (hormis l'indemnisation des frais de procédure). Dès lors, un recours devant la CEDH a été introduit.

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.

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 et par une décision du 7 janvier 2010, la cour d'appel a confirmé le jugement mais l'a infirmé partiellement sur la valeur de l'immeuble fixée à 4.165 K€ 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. Le 12 mai 2010, la SIEMP a versé la somme de 4.093 K€ Nous avons introduit un pourvoi en cassation qui a été rejeté le 21 juin 2011. Nous avons donc porté cette affaire devant la CEDH laquelle a déclaré irrecevable notre requête le 14 juin 2012.

Les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité ont fait l'objet d'un arrêt favorable rendu le 4 novembre 2011. Nous devons attendre que cet arrêt soit devenu irrévocable, pour réintroduire devant la Cour de cassation la procédure en annulation de l'ordonnance d'expropriation. C'est seulement 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, que la propriété de l'immeuble sera de nouveau acquise à la société. Le 10 janvier 2012, la décision du 4 novembre a fait l'objet d'un pourvoi en cassation introduit par la SIEMP et la Ville de Paris.

En outre, un commandement de payer avait été délivré le 12 mai 2010 à COFINFO lui réclamant le paiement d'une somme de 1.222 K€ Une opposition a été formée. Par jugement du 29 avril 2011 confirmé par une décision de la cour d'appel du 10 mai 2012, la requête de Cofinfo a été rejetée. Un recours devant le conseil d'Etat a été introduit.

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.

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.

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 et a fixé des indemnités d'éviction et d'occupation. Ces sommes ont été jugées trop élevées par la société ADC qui a donc interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'Appel de Paris a, par une décision rendue le 23 février 2011 signifiée le 30 mars 2011, fixé respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443 K€ et l'indemnité d'occupation à 593 K€ (AN/HT/HC) à compter du 1er juillet 2005. Le groupe a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir et, en parallèle, fait un pourvoi en cassation.

Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 1^{er} mars 2011. La société NRF a délivré le 17 novembre 2011 une assignation dans laquelle elle demande au tribunal de fixer le loyer annuel à 586 K€(AN/HT/HC)

à compter du 28 février 2011. La société Bassano Développement, titulaire désormais du bail depuis l'opération d'apport de juillet 2010, a notifié un mémoire fin décembre 2011 dans lequel elle demande au tribunal de fixer à la somme de 892 K€(AN/HT/HC) le montant du loyer du bail renouvelé après repentir prenant effet au 1er mars 2011. L'audience a eu lieu le 2 avril 2012. Lors de cette audience, les modalités de fixation du loyer provisionnel ont fait l'objet d'un débat.

Le jugement a été rendu le 7 mai 2012. Aux termes de ce jugement, 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). L'expert devra déposer son rapport avant le 15 mai 2013.

En outre, compte tenu des défauts de paiements de loyers, une procédure en résiliation du bail est également pendante devant les tribunaux. La dernière audience a eu lieu le 27 juin dernier.

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, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction, 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 Tribunal de grande instance 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€hors taxes et charges à compter du 1^{er} juillet 2005, l'indemnité d'occupation.

Le 20 avril 2012, les Salons Saint Honoré ont interjeté appel.

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^{ème} trimestre 2011.

L'évènement important du trimestre a été le projet de transformation en société européenne évoqué lors du Conseil d'administration du 11 mai 2012

En effet, la société ADC SIIC détient une filiale située au Luxembourg, la société NPA.H S.à.r.l. dont le siège social est établi au 3, avenue Pasteur, L-311 Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 146873depuis plus de deux ans. La Société remplit donc l'une des conditions de transformation posées par l'article 2 du Règlement SE.

La transformation en société européenne a pour but de faciliter la représentation de la Société dans tous pays européens où elle possède ou entend acquérir des actifs.

Par ailleurs, dans un contexte de crise économique frappant une partie de la zone euro, notamment l'Italie et l'Espagne, les besoins de trésorerie d'un certain nombre de propriétaires devraient se traduire notamment par des cessions immobilières. Le Conseil d'administration a estimé que, dans cette perspective, des opportunités d'acquisitions d'immeubles de prestige situés dans des capitales

européennes vont se présenter. Et que désormais axée sur une stratégie de développement européen, la société devrait gagner en légitimité en adoptant le statut de société européenne.

Cette résolution a donc été mise à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 21 juin

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire à la transformation, et avoir constaté que les conditions préalables étaient réunies, a approuvé les termes du projet de transformation de la Société en société européenne et a décidé de transformer la Société en société européenne.

Cette transformation régulièrement effectuée n'entraînera pas la création d'une personne morale nouvelle et la Société demeurera sous la forme de société anonyme.

La durée de la Société, sa dénomination sociale, son objet social, son siège social et son capital social ne sont pas modifiés.

La société ADC SIIC, après avoir accompli les formalités nécessaires, est maintenant immatriculée en tant que société européenne.

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 10 Août 2012