

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 3^{ème} trimestre 2014

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

COMPARATIF CA CONSOLIDE DU 3T 2013 - 2014

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	3T13	3T14	3T13	3T14	3T13	3T14	3T13	3T14
Revenus locatifs	24	22	172	159	101	100	297	281
Charges locatives refacturées	2	2	19	18	18	14	39	34
CA TOTAL	26	24	191	177	119	114	336	315

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	3T13	3T14	3T13	3T14	3T13	3T14
Revenus locatifs	196	181	101	100	297	281
Charges locatives refacturées	22	20	18	14	39	34
CA TOTAL	217	201	119	114	336	315

COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU 3T CUMULE 2013 - 2014

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	3T13	3T14	3T13	3T14	3T13	3T14	3T13	3T14
Revenus locatifs	71	67	516	493	314	298	901	858
Charges locatives refacturées	11	11	79	77	49	43	139	130
CA TOTAL	81	78	595	570	364	341	1 041	988

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	3T13	3T14	3T13	3T14	3T13	3T14
Revenus locatifs	587	560	314	298	901	858
Charges locatives refacturées	90	88	49	43	139	130
CA TOTAL	677	648	364	341	1 041	988

2) DESCRIPTION GENERALE DES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE :

Activité

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Au 30 Septembre 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 3^{ème} Trimestre 2014, le chiffre d'affaires du groupe ADC s'établit à 315 K€ (dont 281 K€ de revenus locatifs et 34 K€ de charges locatives refacturées) contre 336 K€ (dont 297 K€ de revenus locatifs et 39 K€ de charges locatives refacturées) au 3^{ème} trimestre 2013.

Au 30 septembre, le chiffre d'affaires cumulé de 2014 est de 988 K€ (858 K€ pour les revenus locatifs, 130 K€ pour les charges refacturées) contre 1.041 K€ (901 K€ et 140 K€) en 2013.

Le revenu locatif connaît une légère baisse, environ 5%, soit 21 K€ sur le troisième trimestre et 53 K€ sur l'ensemble de l'année 2014 au 30 Septembre.

Cette diminution est liée :

- d'une part, à l'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.
- et d'autre part, au départ de quelques locataires sur l'immeuble sis à Levallois Perret (92)

Evénements postérieurs

L'immeuble d'habitation sis à Levallois Perret (92) a fait l'objet d'une promesse de vente le 6 août 2014.

Il a été cédé pour 14 millions d'Euros le 10 Octobre 2014.

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 des procédures concernant les expropriations

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles sis 48, rue du Faubourg Poissonnière et 3-5, rue Godefroy Cavaignac à Paris dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies au 3^{ème} trimestre 2014.

Concernant le second, à défaut d'une possible restitution de l'immeuble, la société COFINFO réclame une indemnisation à hauteur de 9.135 K€ à l'Etat. Les plaidoiries sont fixées le 12 janvier 2015.

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.

Une nouvelle procédure en résiliation du bail a 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 du jugement d'ouverture du redressement judiciaire de la société NRF 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 a attiré l'administrateur et le mandataire judiciaire dans chacune des procédures actuellement pendantes.

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 1^{er} juillet 2005, l'indemnité d'occupation. Le 20 avril 2012, les Salons Saint Honoré ont interjeté appel. Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel a fixé désormais l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2005 à 57,6 K€.

Le bailleur n'a pas exercé son droit de repentir et a donc versé le 31 juillet 2014 au locataire la somme d'environ 84 K€ afin de récupérer ses locaux (compensation entre les arriérés d'indemnités d'occupation dus par le locataire et l'indemnité d'éviction due par le bailleur).

Hormis les litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

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 3^{ème} trimestre 2014.

Cependant, le 25 septembre 2014, le dividende de 1.359.163,72 € (soit 0,01 € par action composant le capital au 31 décembre 2013) voté lors de l'assemblée générale du 27 juin 2014 a été payé en numéraire :

Le conseil d'administration du 1er août 2014 avait désigné Euroclear Belgium – C.I.K. en tant que "Paying Agent" pour les actions dématérialisées.

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 13 Novembre 2014