

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
4ème Trimestre 2011

INFORMATION ANNUELLE
2011

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

COMPARATIF
CA CONSOLIDE DU 4T 2010 - 2011

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	4T10	4T11	4T10	4T11	4T10	4T11	4T10	4T11
Revenus locatifs	21	0	-738	2	110	108	-607	110
Charges locatives refacturées	2	5	20	23	25	32	47	59
CA TOTAL	23	5	-717	24	135	140	-560	169

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	4T10	4T11	4T10	4T11	4T10	4T11
Revenus locatifs	-716	3	109	107	-607	110
Charges locatives refacturées	29	27	18	31	47	59
CA TOTAL	-687	30	127	139	-560	169

**COMPARATIF
CA CONSOLIDE ANNEE 2010 - 2011**

CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Revenus locatifs	73	116	-278	905	532	438	327	1 458
Charges locatives refacturées	8	13	78	104	80	78	166	195
CA TOTAL	81	129	-199	1 008	612	516	494	1 653

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Revenus locatifs	-103	1 024	430	434	327	1 458
Charges locatives refacturées	104	118	62	77	166	195
CA TOTAL	1	1 142	492	511	494	1 653

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 2011, 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 4^{ème} trimestre 2011 s'établit à 169 K€(110K€pour les loyers, 59 K€pour les charges refacturées) contre -560 K€(-607 K€et 47 K€) pour la même période en 2010. Il n'est cependant pas représentatif du loyer habituel d'un trimestre car il prend en compte des corrections sur des trimestres antérieurs. En effet, le loyer provisionnel a été facturé depuis le repentir sur la base du

loyer prévu dans bail échu et ce, dans l'attente d'une décision définitive dans le cadre de la procédure de la fixation de loyer après repentir. Mais, compte tenu du loyer que nous avons sollicité auprès du Tribunal de Commerce dans ce cadre, un avoir à établir a été comptabilisé.

Le chiffre d'affaires de l'année 2011 s'établit à 1 653 K€(1 458 K€pour les loyers, 195 K€pour les charges refacturées) contre 494 K€(327 K€et 166 K€) pour la même période en 2010.

La progression des revenus locatifs de l'année 2011s'explique essentiellement par la régularisation des indemnités d'occupation et des loyers dus par le locataire NRF de l'immeuble sis Rue du Faubourg St Honoré à Paris (8°).

En effet, consécutivement à l'arrêt de la cour d'appel du 23 février 2011, l'indemnité d'occupation mensuelle facturée en 2011, pour les deux premiers mois de l'année, a été de 58,8 K€HT contre une indemnité d'occupation mensuelle facturée de 50,8 K€HT en 2010.

Une régularisation des indemnités d'occupation a également été comptabilisée lors du 1er semestre concernant l'exercice 2010 pour un montant de + 92 K€

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 ; un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 1^{er} mars 2011.

N'étant pas d'accord sur le loyer facturé, le locataire NRF a débuté, en novembre 2011, une nouvelle procédure en fixation de loyers.

Concernant le reste du patrimoine, on constate une baisse du chiffre d'affaires cumulé de l'année du secteur « habitation » due au départ, au 4^{ème} trimestre 2010, du locataire du bien sis rue Tilsitt (Paris 8°) que le groupe a souhaité mettre à la vente et qui avait généré un revenu locatif de 118 K€cumulé au 4ème trimestre 2010. Il y a eu plusieurs visites mais aucune offre n'a pour l'instant abouti.

La société a par ailleurs cédé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT 500.000 actions (soit 15 %) de sa participation dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour un prix de 5.172.000 €

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 procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'annulation de l'arrêté de péril ont fait l'objet de deux arrêts de rejet rendus par la Cour de cassation le 30 mars 2011. La Société a porté ces deux affaires devant la Cour européenne des droits de l'homme. Dans nos dernières écritures déposées fin décembre 2011, nous sollicitons en guise de satisfaction équitable l'allocation d'une somme de 16.749 K€, de 500 K€ au titre du préjudice moral et de 467 K€ au titre des honoraires d'avocat. La procédure se poursuit.

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.

Les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilités 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.

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.

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 12.443.000 euros et l'indemnité d'occupation à 593.847 euros (AN/HT/HC) à compter du 1er juillet 2005. La société ADC a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir. La société a également déposé une question prioritaire de constitutionnalité ainsi qu'une requête dans laquelle la cassation de la décision de la CE du 23 février 2011 était sollicitée.

Par un arrêt du 13 décembre 2011, la cour a décidé ne pas renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel. L'instruction du pourvoi en cassation a repris son cours.

En parallèle, la société NRF a délivré le 17 novembre 2011 une assignation dans laquelle elle demande au tribunal de fixer le loyer annuel à 586.079,37 euros 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 891.844 euros HT/HC le montant du loyer du bail renouvelé après repentir prenant effet au 1er mars 2011. La prochaine audience est fixée au 19 mars 2012.

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 4ème trimestre 2011.

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 28 Février 2012