

**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<sup>ème</sup> trimestre 2013

#### 1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

#### COMPARATIF CA CONSOLIDE DU 3T 2012 - 2013

##### CA par secteur d'activité

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	3T12	3T13	3T12	3T13	3T12	3T13	3T12	3T13
Revenus locatifs	36	<b>24</b>	159	<b>172</b>	106	<b>101</b>	302	<b>297</b>
Charges locatives refacturées	2	<b>2</b>	20	<b>19</b>	-9	<b>18</b>	13	<b>39</b>
<b>CA TOTAL</b>	38	<b>26</b>	179	<b>191</b>	97	<b>119</b>	314	<b>336</b>

##### CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	3T12	3T13	3T12	3T13	3T12	3T13
Revenus locatifs	196	<b>196</b>	106	<b>101</b>	302	<b>297</b>
Charges locatives refacturées	22	<b>22</b>	-9	<b>18</b>	13	<b>39</b>
<b>CA TOTAL</b>	217	<b>217</b>	97	<b>119</b>	314	<b>336</b>

**COMPARATIF**  
**CA CONSOLIDE DU CUMUL 3T 2012 - 2013**

**CA par secteur d'activité**

(en K€)	Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	3T12	3T13	3T12	3T13	3T12	3T13	3T12	3T13
Revenus locatifs	41	<b>71</b>	365	<b>516</b>	322	<b>314</b>	728	<b>901</b>
Charges locatives refacturées	10	<b>11</b>	79	<b>79</b>	11	<b>49</b>	101	<b>139</b>
<b>CA TOTAL</b>	51	<b>81</b>	445	<b>595</b>	333	<b>364</b>	829	<b>1 041</b>

**CA par zone géographique**

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		TOTAL	
	3T12	3T13	3T12	3T13	3T12	3T13
Revenus locatifs	408	<b>587</b>	320	<b>314</b>	728	<b>901</b>
Charges locatives refacturées	86	<b>90</b>	15	<b>49</b>	101	<b>139</b>
<b>CA TOTAL</b>	494	<b>677</b>	334	<b>364</b>	829	<b>1 041</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 30 septembre 2013, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m<sup>2</sup> (4 088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés), 3 020 m<sup>2</sup> de lots résidentiels pour une surface totale de 8 134 m<sup>2</sup>, dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret. 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.

Le chiffre d'affaires du groupe ADC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'établit à 336 K€ (dont 297 K€ de revenus locatifs et 39 K€ de charges locatives refacturées) contre 314 K€ (dont 302 K€ de revenus locatifs et 13 K€ de charges locatives refacturées) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Le chiffre d'affaires cumulé du groupe ADC au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'établit à 1.041 K€ (dont 901 K€ de revenus locatifs et 139 K€ de charges locatives refacturées) contre 829 K€ (dont 728 K€ de revenus locatifs et 101 K€ de charges locatives refacturées) sur la même période en 2012.

Pour le locataire NRF :

La hausse du revenu locatif 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 avait 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 avait donc débuté le 1er mars 2011.

En 2011, le loyer provisionnel était facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Le locataire, en désaccord avec notre facturation, avait 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 près du Tribunal de Commerce, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé au 31 décembre 2011, sur la base d'un loyer de 892 K€

Aux termes du jugement rendu le 7 mai 2012, un expert avait 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 avait, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ (AN/HT/HC). Sa prise en compte avait entraîné, en 2012, la comptabilisation d'un avoir complémentaire de 416 K€ sur les années 2011 et 2012.

Pour le locataire Salons St Honoré :

En date du 3 avril 2012, le tribunal avait fixé l'indemnité d'occupation à 64 K€ annuel à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 alors qu'il était établi un quittancement sur la base de 73 K€ annuel.

A périmètre constant, il ressort des éléments précédents, en tenant compte des jugements rendus et en neutralisant l'effet des avoirs établis en 2012, que le revenu locatif cumulé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 est stable par rapport à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

### **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'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 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, le 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). Le 28 décembre 2012, le conseil d'Etat a finalement statué sur les frais de procédure supportés par la société Kerry et a prononcé l'annulation du jugement du 31 mai 2011. Nous réclamons la somme de 170 K€ au titre de l'indemnisation des frais de procédure.

Le conseil d'Etat a donc décidé de renvoyer cette affaire devant le Tribunal Administratif lequel a rendu un jugement le 4 juin 2013, condamnant l'Etat à verser à la société Kerry 24 K€ Un pourvoi en cassation a été formé le 12 août 2013.

Concernant la demande d'indemnisation d'expropriation, la société Kerry a diligenté une procédure en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil et a demandé la condamnation de celui-ci au montant réclamé dans la procédure devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH), à savoir la somme de 5.940 K€ En effet, faute d'avoir effectué les diligences nécessaires, notre dossier a été détruit par la CEDH. Par jugement du TGI du 10 juillet 2013, le tribunal a rejeté toutes les demandes de la société Kerry au motif qu'elle n'allèguerait pas d'un préjudice alors même que la société a subi une véritable violation de son droit de propriété et qu'elle l'a démontré sans aucune difficulté tout au long de la procédure. Contre toute attente, le tribunal constate que notre conseil a effectivement manqué à ses obligations professionnelles mais il n'en tire pour autant aucune conséquence. Dans ces conditions, nous avons interjeté appel et déposé nos conclusions le 30 octobre 2013.

#### Etat de la procédure concernant l'expropriation au 3-5 rue Godefroy Cavaignac -PARIS :

Aucune évolution n'a été constatée ce trimestre sur les procédures concernant l'expropriation et ses conséquences de l'immeuble sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac (Paris 11ème).

#### 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 dont une procédure en résiliation du bail a été diligentée devant les tribunaux mais n'a pas été accueillie favorablement par jugement du 13 juin 2013. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a, par ailleurs, été condamnée à verser à la société NRF la somme de 82 K€ (condamnation aux remboursements des frais d'instance engagés antérieurement au repentir). Un appel a été interjeté en juillet 2013.

Nous avons signifié le 1<sup>er</sup> août à NRF un commandement de payer les loyers et charges de février 2013 à juillet 2013 visant la clause résolutoire pour un montant de 525 K€ Suivant ce commandement, aucune somme n'a été réglée.

Le 3 septembre 2013, NRF délivrait une assignation en référé à la société Bassano Développement, filiale de ADC et propriétaire du bien loué. Elle conteste le commandement de payer délivré. Le 17 octobre 2013, nous signifions des conclusions reconventionnelles afin d'obtenir l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion de NRF, et réclamons la somme de 750 K€ à titre de condamnation à titre provisionnel (échéances février 2013 à octobre 2013) et 457 K€ à titre subsidiaire (montant dont NRF s'est reconnue redevable). L'audience de plaidoiries est fixée au 18 novembre 2013.

#### 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 1er juillet 2005, l'indemnité d'occupation.

Le 20 avril 2012, les Salons Saint honoré ont interjeté appel. Les plaidoiries sont fixées au 3 décembre 2013.

### **Autres évènements de la période**

Fin juillet 2013, ADC SIIC a cédé la participation minoritaire qu'elle détenait dans la société VENUS (1.672 parts soit 1,07 % du capital). La cession s'est faite au profit de la société FIPP pour un prix de 2.780 K€

### **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<sup>ème</sup> trimestre 2013.

\*\*\*\*\*

*L'information financière trimestrielle peut être consultée sur le site internet de la société à l'adresse [www.adcsiic.eu](http://www.adcsiic.eu) dans la rubrique « **Information réglementée** ».*

*Bruxelles, le 13 novembre 2013*