

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société anonyme au capital de 19.159.521 Euros
Siège social : 2 rue de Bassano - 75116 PARIS
457.200.368 RCS PARIS

INFORMATION TRIMESTRIELLE
3ème Trimestre 2008

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

CA CONSOLIDE DU 3T 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	129	43	207	137	516
Charges locatives refacturées	8	3	18	16	45
CA TOTAL	136	46	225	153	561

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	413	103	516
Charges locatives refacturées	34	11	45
CA TOTAL	447	114	561

CA CONSOLIDE DU 3T 2007

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	117	41	299	243	700
Charges locatives refacturées	5	3	20	28	56
CA TOTAL	122	44	319	271	756

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	484	216	700
Charges locatives refacturées	30	26	56
CA TOTAL	514	242	756

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 2008, le patrimoine du Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 4.088 m² (situé à Paris 8^{ème}), de 1.239 m² de commerces, 1.163 m² de bureaux et 5.019 m² d'immeubles résidentiels pour une surface totale de 11.509 m² dont 62% situés dans Paris et 38% situés à Neuilly, Levallois-Perret, et Suresnes.

Le revenu locatif du troisième trimestre 2008 ressort à 516 K€, en forte baisse par rapport à la même période de 2007. Les baisses de loyers sont consécutives au litige avec NRF (cf ci-dessous paragraphe sur l'évolution des procédures), aux cessions en 2007 et 2008 de lots auparavant loués dans l'immeuble sis rue du Bac à Suresnes (92) ainsi qu'à l'expropriation en octobre 2007 de l'immeuble sis rue Cavaignac à Paris (11^{ème}). De plus, le locataire situé rue Richard Wallace à Neuilly (92) a donné un congé anticipé. Ces différents événements ont généré au cours de ce trimestre des pertes de loyers de 241 K€ par rapport au 3^{ème} trimestre 2007. Seul le loyer de l'appartement de la rue de Tilsitt à Paris (8^{ème}), acquis en décembre 2007, constitue un apport positif par rapport aux revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2007 (31K€).

Ventes :

Dans l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92) pour lequel un programme de vente à la découpe a été lancé en 2006, les deux promesses en cours au 30 juin ont été réalisées courant juillet. Il ne reste plus à ce jour que 2 appartements à vendre (dont 1 est occupé) pour un prix de vente estimé à 603 K€ ainsi que 20 places de parkings.

De même, la promesse de vente pour un montant de 62 K€ qui avait été signée lors du 1^{er} semestre pour le dernier lot situé à Asnières a été concrétisée sur le 3^{ème} trimestre.

Litiges :

En ce qui concerne les litiges, les diverses procédures (contentieux judiciaire et administratif) contre l'Etat relatives aux deux immeubles parisiens dont la Société a été expropriée, se poursuivent.

Des plaidoiries ont eu lieu le 25 septembre concernant l'appel fait par le Groupe du jugement fixant l'indemnité d'expropriation de l'immeuble sis 48, rue du Fbg Poissonnière à Paris (10^{ème}) et la décision est attendue pour le 20 novembre.

Par ailleurs, une procédure d'indemnisation liée au refus du concours de la force publique dans l'exécution de l'ordonnance d'expulsion (en date du 13 mai 1999) avait été engagée par le Groupe. Le Tribunal Administratif de Paris, dans un jugement en date du 29 mars 2005 a déclaré que la responsabilité de l'Etat était engagée et l'a condamné à verser au Groupe une indemnité de 1,5 M€ pour la période allant du 1^{er} janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement a été exécuté et une demande d'indemnisation complémentaire a été initiée pour la période postérieure au 24 janvier 2003. Cependant, le Conseil d'Etat qui avait été saisi par le Ministère de l'Intérieur a, en date du 21 septembre 2007, non seulement annulé le jugement initial mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 0,16 M€. Le 17 mars 2008, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 21 septembre, le ministère de l'intérieur a réclamé le paiement de 1 376 K€. Le 18 avril 2008, un titre de perception portant sur cette somme a été émis. Le 16 mai 2008, Kerry a formé une opposition à ce titre de perception. Le recours préalable formé par le Groupe à l'encontre de ce titre de perception ayant été rejeté, une opposition a été déposée devant le Tribunal Administratif le 15 octobre.

Une procédure similaire a été diligentée pour l'immeuble sis rue Godefroy Cavaignac pour lequel un titre de perception a été émis portant sur la somme de 1 187 K€ suite à une décision de la Cour Administrative d'Appel du 5 juin 2007, confirmé par un arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2007. Par ailleurs, une demande d'indemnisation complémentaire avait été initiée dans ce dossier pour la période postérieure au 28 juin 2005. La Préfecture de PARIS n'ayant pas répondu à cette demande préalable d'indemnisation, une décision implicite de refus est née. Le Groupe a contesté cette décision devant le Tribunal Administratif le 8 octobre 2008.

Pour ce qui est du litige avec la société NRF qui exploite l'hôtel Golden Tulip St Honoré à Paris (8^{ème}), nous vous rappelons que, face aux défauts et retards systématiques dans le paiement des loyers, ADC SIIC lui a délivré un congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour le terme du bail, soit le 30 juin 2005. En date du 6 avril

2006, le Tribunal de Grande Instance, confirmé par un arrêt de la CA de Paris du 21 février 2007, a jugé que le congé délivré à effet du 30 juin 2005 ouvrait droit à profit de NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et à son maintien dans les lieux jusqu'au paiement de celle-ci. Cette décision a également ordonné une expertise afin de fixer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation pour la période postérieure au 1er juillet 2005. Le rapport définitif de l'expert n'est toujours pas déposé à ce jour.

Par conclusions d'incident le 6 février 2008, la société NRF a sollicité du juge qu'il modifie le montant de l'indemnité d'occupation due en le fixant à 595 K€ annuel à compter du 1/07/05. L'ordonnance du 27 mars 2008 a fixé provisoirement le montant de l'indemnité d'occupation à 610 K€ HT à compter du 6 février 2008 et l'affaire est renvoyée jusqu'au dépôt du rapport. Cette ordonnance explique la baisse de loyer constatée cette année pour ce lieu.

Par ailleurs, la société NRF ne réglant plus son indemnité d'occupation depuis plus d'un an, ADC SIIC l'a assignée le 27 août 2008 devant le TC de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements et de prononcer l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Les plaidoiries ont eu lieu le 27 octobre, et le délibéré doit être rendu le 25 novembre. Le magistrat a cependant insisté lors de l'audience pour que la société NRF propose une solution globale et fasse une offre de conciliation.

ADC SIIC avait également délivré le 21 décembre 2004 un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction aux Salons Saint Honoré, un autre locataire du 218-220, rue du Fbg St Honoré à Paris (8^{ème}).

Par un jugement du 26 juin 2007, le TGI de Paris a considéré que le congé délivré ouvrait droit au profit du locataire au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté ADC de ses demandes aux fins de déchéance du droit au maintien, d'expulsion et de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation majorée. Ce même jugement prévoit le renvoi de l'affaire après dépôt du rapport de l'expert, et a ordonné une expertise afin d'évaluer le montant des indemnités d'occupation et d'éviction. La prochaine audience de mise en état est fixée au 3 novembre 2008. Si le rapport d'expertise n'est pas déposé avant cette date, cette audience fera l'objet d'un report.

Cependant, début février 2008, ADC a interjeté appel du jugement du 26 juin 2007 signifié le 3 avril 2008. Dans ses conclusions, ADC demande la validité du congé avec refus de renouvellement du bail, et l'expulsion de Salons Saint Honoré. Au 22 septembre, la société Salons Saint Honoré n'ayant pas encore conclu, l'avoué indique qu'un calendrier de procédure lui faisant injonction de conclure devrait être fixé dans le courant du mois de novembre.

3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :

Les opérations et événements importants définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) qui se sont déroulées au cours du 3ème trimestre 2008 sont les suivantes :

Le Conseil d'administration du 28 août 2008 à 15 heures 30 a présenté le rapport d'activité du 1^{er} semestre 2008 et arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2008.