

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
4ème Trimestre 2008

INFORMATION ANNUELLE
2008

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

CA CONSOLIDE DU 4T 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	125	43	207	144	519
Charges locatives refacturées	10	3	11	-3	20
CA TOTAL	135	45	218	140	539

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	411	107	519
Charges locatives refacturées	29	-9	20
CA TOTAL	441	98	539

CA CONSOLIDE DU 4T 2007

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	103	66	297	210	675
Charges locatives refacturées	-43	4	11	60	33
CA TOTAL	60	70	308	270	708

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	480	194	675
Charges locatives refacturées	7	27	33
CA TOTAL	487	221	708

NB : Les chiffres de la publication du 4^{ème} trimestre 2007 ont été légèrement modifiés pour se conformer aux chiffres du résultat consolidé annuel. Les revenus locatifs sont ainsi de 675K€ au lieu de 724K€.

CA ANNUEL 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	489	174	861	751	2 276
Charges locatives refacturées	38	14	72	86	210
CA TOTAL	527	188	933	837	2 485

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	1 655	620	2 276
Charges locatives refacturées	139	70	210
CA TOTAL	1 795	691	2 485

CA ANNUEL 2007

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	220	188	1 189	991	2 588
Charges locatives refacturées	18	14	85	167	284
CA TOTAL	238	202	1 275	1 158	2 872

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	1 699	889	2 588
Charges locatives refacturées	154	130	284
CA TOTAL	1 853	1 019	2 872

NB : Les chiffres de la publication du 4^e trimestre 2007 ont été légèrement modifiés pour se conformer aux chiffres du résultat consolidé annuel. Les revenus locatifs sont ainsi de 2.588K€ au lieu de 2.580K€.

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 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 5.037 m² d'immeubles résidentiels pour une surface totale de 11.527 m² dont 62% situés dans Paris et 38% situés à Neuilly, Levallois-Perret, et Suresnes.

Le revenu locatif du 4^{ème} trimestre 2008 ressort à 519 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), à l'expropriation en octobre 2007 de l'immeuble sis rue Cavaignac à Paris (11^{ème}) ainsi qu'au départ du locataire du bien situé rue Richard Wallace à Neuilly (92). Des négociations ont été engagées pour la cession de ce bien qui a été libéré en juin 2008 à la suite d'un protocole.

Ces différents évènements ont généré au cours de ce trimestre des pertes de loyers de 218 K€ par rapport au 4^{ème} trimestre 2007.

Seul le bien situé rue de Tilsitt et acquis en décembre 2007 génère, par rapport au 4^{ème} trimestre 2007, un apport positif en terme de revenus locatifs (31K€).

Sur l'ensemble de l'année 2008, le revenu locatif ressort à 2 276K€ contre 2 588K€ soit une baisse légèrement supérieure à 10%.

Acquisitions :

Suite à l'acquisition faite en décembre 2007 de lots d'appartements au 5, rue de Tilsitt à Paris (8^{ème}), le Groupe a finalisé en décembre 2008 l'acquisition de lots supplémentaires d'environ 18m² pour un montant de 107 K€(frais compris).

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, 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 16 places de parkings. Au cours de ce trimestre, 4 places de parking ont été vendues pour une valeur totale de 36 K€

Litiges :

En ce qui concerne les litiges, les différentes procédures (contentieux administratif et judiciaire) contre l'Etat relatives aux deux immeubles parisiens dont le groupe a été exproprié se poursuivent.

Pour l'immeuble sis 48, rue du Faubourg Poissonnière :

Dans la procédure de fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation entre 2,4 M€ et 3,6 M€ selon que les dispositions de la loi Vivien s'appliquent ou non et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 13 novembre 2008 a confirmé le jugement.

Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été régularisé en février 2009.

En vertu de ces décisions de justice, un paiement par la SIEMP à la Société KERRY de la somme de 2,4 M€ contre quittance est prévu pour le 13 février 2009.

Si toutefois, l'arrêté de DUP venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique.

Dans ces conditions, un acte de quittance complémentaire sera signé.

Dans le cadre de la procédure d'indemnisation liée au refus du concours de la force publique pour l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, le Conseil d'Etat a, en date du 21 septembre 2007, annulé le jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 29 mars 2005 ayant condamné l'Etat à verser à la société KERRY une indemnité de 1,5 M€ pour la période allant du 1^{er} janvier 2000 au 24 janvier 2003 et a ramené cette indemnité à la somme de 0,16 M€

Le 17 mars 2008, le ministère de l'intérieur a réclamé le paiement de la différence. La Société a fait opposition à ce titre de perception.

L'Etat Français n'ayant pas assuré, dans cette procédure, à la société KERRY l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des droits de l'homme, cette dernière a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 27 mars 2008.

Elle a ainsi sollicité l'allocation de 2,4 M€ La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire concernant la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 a été faite en janvier 2009.

Pour l'immeuble sis 3-5 rue, Godefroy Cavaignac :

Dans la procédure de fixation d'indemnité d'expropriation, le groupe avait fait appel du jugement de la Chambre des Expropriation du TGI de Paris estimant cette indemnité à 4,8M€ alors même que le Commissaire du Gouvernement l'évaluait à 5,1 M€ Le groupe a sollicité pour sa part une fixation de l'indemnité à 8,6 M€ L'affaire sera plaidée le 1^{er} octobre 2009.

Dans la procédure d'indemnisation liée au refus du concours de la force publique pour l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, l'Etat nous a réclamé, le 5 mai 2008, le paiement de la somme de 1,2 M€ suite à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 5 juin 2007, réduisant l'indemnité fixée par le Tribunal administratif en date du 14 mars 2006 de 1,6 M€ à 0,69 M€ Un titre de perception a été émis en août 2008.

Une opposition (suspensive) a été adressée au Tribunal Administratif en janvier 2009.

L'Etat Français n'ayant pas assuré, dans cette procédure, à la société COFINFO l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des droits de l'homme, cette dernière a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008.

La société COFINFO a sollicité l'allocation de 3,2 M€ La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire a été adressée devant le Tribunal Administratif de Paris le 8 octobre 2008 pour la période postérieure au 28 juin 2005 courant jusqu'à l'expropriation. COFINFO réclame à ce titre la somme de 1,5 M€

Pour l'immeuble sis 218-220, rue du Fbg St Honoré :

Face aux défauts et retards systématiques dans le paiement des loyers, ADC a délivré à NRF, exploitant l'hôtel Golden Tulip St Honoré, un congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour le terme du bail, soit le 30 juin 2005. Un jugement du TGI de Paris du 6 avril 2006, confirmé par un arrêt de la CA de Paris du 21 février 2007, a jugé que le congé délivré 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 1^{er} juillet 2005.

La société locataire a demandé que l'indemnité d'occupation soit fixée à 585 K€HT par an mais le Tribunal l'a provisoirement fixée à 1.041 K€HT.

Par conclusions d'incident le 6 février 2008, NRF a sollicité du juge qu'il modifie le montant de l'indemnité d'occupation due en le fixant à 595 K€ annuels à compter du 1/07/05.

Une ordonnance en date du 27 mars 2008 a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à 610 K€HT à compter du 6 février 2008.

Sur les opérations d'expertise, le rapport final a été déposé le 5 décembre 2008 : l'indemnité d'occupation a été estimée à 634 K€HT/AN/HC à compter du 1/07/05, l'indemnité d'éviction a été estimée à 12 757 K€euros HT/AN/HC dans le cas de la perte total du fonds et à 11 338 K€HT/AN/HC en cas de perte partielle du fonds. Nous contestons l'intégralité des termes de ce rapport et nous faisons réaliser des contre-expertises.

Par ailleurs, NRF ayant cessé tout paiement depuis le 2^{ème} trimestre 2007, ADC SIIC l'a assigné, en août 2008, devant le Tribunal de Commerce de Paris pour voir constater la cessation des paiements et prononcer l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

L'affaire a été mise en délibéré pour début 2009.

Le 5 décembre 2008, NRF a versé la somme de 595 K€

La procédure concernant le locataire Salons St Honoré exploitant dans le même lieu des salons de réception, est pendante, le délibéré devrait avoir lieu lors du 1^{er} trimestre 2009.

Enfin, toujours dans cet immeuble, le 3ème locataire Villa Thalgo a donné congé de son bail venant à expiration le 30 avril 2009.

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 se sont déroulés au cours du 4ème trimestre 2008.