

**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**  
**1er Trimestre 2009**

**1) CHIFFRE D'AFFAIRES :**

**CA CONSOLIDE DU 1T 2009**

**CA par secteur d'activité**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	131	43	207	145	<b>526</b>
Charges locatives refacturées	6	3	20	20	<b>49</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>47</b>	<b>227</b>	<b>164</b>	<b>575</b>

**CA par zone géographique**

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	419	106	<b>526</b>
Charges locatives refacturées	34	15	<b>49</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>453</b>	<b>122</b>	<b>575</b>

## CA CONSOLIDE DU 1T 2008

### CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	116	54	300	227	<b>697</b>
Charges locatives refacturées	6	3	20	21	<b>50</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>58</b>	<b>320</b>	<b>247</b>	<b>747</b>

### CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	519	178	<b>697</b>
Charges locatives refacturées	29	21	<b>50</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>548</b>	<b>199</b>	<b>747</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 31 mars 2009, le patrimoine du Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 4.088 m<sup>2</sup> (situé à Paris 8<sup>ème</sup>), de 1.239 m<sup>2</sup> de commerces, 1.163 m<sup>2</sup> de bureaux et 5.037 m<sup>2</sup> d'immeubles résidentiels pour une surface totale de 11.527 m<sup>2</sup> dont 62% situés dans Paris et 38% situés à Neuilly, Levallois-Perret et Suresnes.

Le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2009 ressort à 575 K€ en forte baisse par rapport celui de la même période en 2008 qui s'élevait à 747 K€ (soit -24,5%).

La baisse de chiffre d'affaires est due pour 20 K€ aux cessions en 2008 de lots auparavant loués dans l'immeuble sis rue du Bac à Suresnes (92), pour 106 K€ au litige avec NRF (cf ci-dessous paragraphe sur l'évolution des procédures) et pour 86 K€ au départ, suite à un protocole, la société souhaitant vendre, du locataire du bien situé rue Richard Wallace à Neuilly (92).

### **Promesses de vente et ventes :**

Dans l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92) pour lequel un programme de vente à la découpe avait été lancé en 2006, il ne reste plus à ce jour qu'un appartement occupé et 10 places de parkings à vendre. Au cours de ce trimestre, 10 places de parking ont été vendues pour une valeur totale de 90 K€ et une promesse de vente a été signée pour un appartement, une cave et un parking pour un montant de 370 K€

Dans l'immeuble situé rue de Servan à Paris (11<sup>ème</sup> Arrondissement), une promesse de vente a été signée pour deux appartements, 4 caves et 2 parkings pour un montant de 250 K€ Il ne restera, dès lors, plus aucun lot à vendre sur ce site.

Enfin, une promesse concernant l'hôtel particulier sis boulevard Richard Wallace à Neuilly sur Seine a été signée en Avril.

### **Litiges :**

En ce qui concerne les litiges relatifs aux immeubles situés 3-5 rue Godefroy Cavaignac, Paris 11<sup>ème</sup> et 48 rue Faubourg Poissonnière, Paris 10<sup>ème</sup> dont la société a été expropriée, les diverses procédures (contentieux judiciaire et administratif) contre l'Etat n'ont pas évolué depuis la dernière information trimestrielle en date du 31 décembre 2008 et publiée le 13 février 2009.

#### **Immeuble sis 218-220, rue du Faubourg St Honoré :**

S'agissant de la procédure opposant la société au locataire la société Les Salons Saint Honoré, la Cour d'appel de Paris, par une décision du 25 février 2009, a confirmé le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris en date 26 juin 2007 lequel prévoyait que le congé qui avait été délivré par la société au locataire, ouvrait droit au profit du locataire, au paiement d'une indemnité d'éviction. En outre, la société a été déboutée de sa demande de résiliation judiciaire du bail.

L'affaire a été renvoyée devant le Tribunal de Grande Instance afin qu'il soit statué après expertise sur les indemnités d'éviction et d'occupation.

La procédure est actuellement pendante.

Dans ce même immeuble, la société ADC a été contrainte face aux défauts et retards systématiques dans le paiement des loyers par le locataire NRF, de délivrer 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 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 1<sup>er</sup> juillet 2005.

La société locataire a demandé que l'indemnité d'occupation soit fixée à 585 000 euros HT par an mais le Tribunal l'a provisoirement fixée à 1.041.378 euros 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 595 000 euros 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 610 000 euros HT à compter du 6 février 2008.

Sur les opérations d'expertise, le rapport a été déposé le 5 décembre 2008 : l'indemnité d'occupation a été estimée à 634 000 euros HT/AN/HC à compter du 1/07/05, l'indemnité d'éviction a été estimée à 12 757 000 euros dans le cas de la perte total du fonds et à 11 338 000 euros en cas de perte partielle du fonds.

Le 5 décembre 2008, NRF a versé la somme de 595 114, 94 euros.

La procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation après expertise est actuellement pendante.

Un jugement sera rendu lors du second semestre 2009.

En outre, 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 Tribunal de Commerce 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.

Par jugement du 4 mars 2009, l'action diligentée par la société a été déclarée recevable et a été renvoyée devant la Chambre du Conseil.

Un expert a été nommé le 30 Mars 2009 avec la mission d'établir un rapport sur la situation financière, économique et sociale de la société NRF. Le rapport doit être établi pour juin 2009.

Enfin, dans ce même immeuble le locataire Villa Thalgo a donné congé, celui-ci est effectif depuis le 1<sup>er</sup> Mai 2009.

### **3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :**

Aucune opération ni événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (Article 22-1 et suivants) ne sont intervenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009.