

**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**  
**2ème Trimestre 2009**

**INFORMATION SEMESTRIELLE**  
**1er Semestre 2009**

**1) CHIFFRE D'AFFAIRES :**

**CA CONSOLIDE DU 2T 2009**

**CA par secteur d'activité**

(en K€)	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Hôtels</b>	<b>Habitations</b>	<b>TOTAL</b>
Revenus locatifs	137	39	169	146	<b>490</b>
Charges locatives refacturées	21	5	22	14	<b>62</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>157</b>	<b>44</b>	<b>191</b>	<b>160</b>	<b>552</b>

**CA par zone géographique**

(en K€)	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne Hors Paris</b>	<b>TOTAL</b>
Revenus locatifs	383	108	<b>490</b>
Charges locatives refacturées	53	9	<b>62</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>436</b>	<b>116</b>	<b>552</b>

## CA CONSOLIDE DU 2T 2008

### CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	119	34	147	244	<b>543</b>
Charges locatives refacturées	14	5	23	53	<b>95</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>133</b>	<b>39</b>	<b>170</b>	<b>296</b>	<b>638</b>

### CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	354	189	<b>543</b>
Charges locatives refacturées	55	40	<b>95</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>409</b>	<b>229</b>	<b>638</b>

## CA DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2009

### CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	267	82	376	291	<b>1 016</b>
Charges locatives refacturées	26	9	42	34	<b>111</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>294</b>	<b>91</b>	<b>418</b>	<b>324</b>	<b>1 127</b>

### CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	802	214	<b>1 016</b>
Charges locatives refacturées	87	24	<b>111</b>
<b>CA TOTAL</b>	<b>889</b>	<b>238</b>	<b>1 127</b>

## CA DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2008

### CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	235	88	447	470	1 240
Charges locatives refacturées	20	8	43	73	144
<b>CA TOTAL</b>	<b>255</b>	<b>96</b>	<b>490</b>	<b>544</b>	<b>1 385</b>

### CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	TOTAL
Revenus locatifs	873	367	1 240
Charges locatives refacturées	84	60	144
<b>CA TOTAL</b>	<b>957</b>	<b>428</b>	<b>1 385</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 juin 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, Suresnes et Asnières.

Le revenu locatif du deuxième trimestre 2009 ressort à 490 K€, en recul de 9,78% par rapport à la même période de 2008.

Les baisses de loyers sont consécutives, pour partie, aux cessions en 2008 de lots auparavant loués dans l'immeuble sis rue du Bac à Suresnes (92), mais surtout au départ à fin juin 2008 du locataire du 21, bld Richard Wallace à Neuilly : ces deux éléments cumulés représentent des pertes de loyers de 101 K€ sur le second trimestre 2009 par rapport au second trimestre 2008. De plus, le locataire qui occupait les locaux situés en sous-sol de l'hôtel Golden Tulip rue du Fbg Saint Honoré et les exploitait en Balnéothérapie a donné congé à la fin de son bail en avril 2009 et a libéré les locaux concernés.

Le revenu locatif du 1<sup>er</sup> semestre 2009 ressort, pour sa part, à 1.016 K€ contre 1.240 K€ pour la même période en 2008.

### **Promesse de 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, 10 places de parking ont été vendues au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 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€. Il ne reste plus à ce jour qu'un appartement occupé et 10 places de parkings à vendre.

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, concernant l'hôtel particulier sis au 21, boulevard Richard Wallace à Neuilly sur Seine, après des négociations importantes avec le futur acquéreur, une nouvelle promesse de vente a été signée courant juillet venant modifier celle d'avril. Le prix de vente a été fixé à 6M€ avec reprise par l'acquéreur de la rente viagère.

### **Litiges :**

Les différentes procédures contre l'Etat, existant au 31 mars 2009 et relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

#### **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 requête en annulation de l'arrêté de DUP et la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) se sont poursuivies.

Initialement, une procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique avait fait l'objet en 2005, d'un jugement qui avait condamné l'Etat à verser une indemnité de 1.459 K€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement avait été exécuté. Cependant, le Conseil d'Etat 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 162 K€. Conformément à cette décision, le Ministère de l'Intérieur a réclamé en 2008, le paiement de 1.377 K€. La Société a par conséquent déposé le 15 octobre 2008 devant le Tribunal administratif, une opposition à ce titre de perception. Le 29 janvier 2009, le Receveur a considéré que l'opposition était valable et qu'en conséquence elle avait un effet suspensif. La procédure est actuellement en cours.

Le Groupe a par ailleurs porté cette affaire devant les juridictions européennes.

Une demande d'indemnisation complémentaire a été initiée le 12 janvier 2009 pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005. Kerry réclame la somme de 1.996.289,17 € correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. La procédure est actuellement en cours.

Concernant la 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 selon quatre critères : selon que les dispositions de la loi Vivien (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptes à l'habitation) s'appliquent ou pas et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. L'indemnité serait, selon ce jugement, comprise entre 2,4 M€ et 3,6 M€. Le 27 décembre 2006, la société Kerry a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 13 novembre 2008, la cour d'appel, a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2.432.822 euros au titre de l'indemnité d'expropriation.

Si l'arrêté de déclaration d'utilité publique dont la procédure en annulation est actuellement en cours, venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (la loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique.

Toutefois, un pourvoi en cassation a été déposé par la société Kerry le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008. La procédure est actuellement en cours.

Enfin, un commandement de payer a été délivré à la Société Kerry le 18 janvier 2008 réclamant le paiement de 122 K€ au titre de travaux effectués d'office par l'Etat. Une procédure en opposition a été diligentée le 23 mai 2008 devant le Tribunal administratif par la société Kerry. Ce recours est suspensif. La procédure est également en cours.

#### 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.

Des procédures similaires judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratives (concernant la requête en annulation de l'arrêté de DUP et des procédures d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) ont été engagées par la société COFINFO et se sont poursuivies en 2009.

Concernant la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique, le tribunal avait alloué en mars 2006 une indemnité de 1.654 K€ pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 mai 2005. Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur, la Cour administrative d'appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené, par un arrêt du 5 juin 2007, la condamnation de l'Etat à la somme de 689 K€. Le pourvoi en cassation formé par la société COFINFO devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision de cette juridiction en date du 16 novembre 2007. La société a porté cette affaire devant les juridictions européennes le 9

mai 2008 et a par ailleurs initié en juin 2008 une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005.

Conformément à l'arrêt du 5 juin 2007 la société a reçu début août 2008, un titre de perception pour un montant de 1.187 K€ La Société a formé le 12 janvier 2009, une opposition suspensive à ce titre devant le Tribunal Administratif. Le 3 mars 2009, un mémoire en défense du Ministre de l'intérieur a été présenté dans lequel il conclut au rejet de l'opposition. La procédure est actuellement en cours.

#### Etat de la procédure concernant le locataire « Nouvelles Résidences de France »:

Concernant la société 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 ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer les montants de l'indemnité d'éviction, et d'occupation. L'indemnité d'occupation provisionnelle due pendant la procédure étant fixée à hauteur du dernier loyer contractuel. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

S'agissant des opérations d'expertise ordonnées par le jugement du 6 avril 2006, le rapport 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€ dans le cas de la perte total du fonds et à 11.338 K€ dans le cas de la perte partielle du fonds.

Le 5 décembre 2008, la société NRF a versé la somme de 595 K€ ramenant sa dette à 1.322 K€ et a signifié le 19 février 2009 des conclusions en réponse après expertise dans lesquelles elle a demandé la fixation de l'indemnité d'éviction à la somme de 12.763 K€ et de l'indemnité d'occupation à hauteur de 423 K€ Le 20 février 2009, la Société a signifié des conclusions dans lesquelles elle a demandé la fixation de l'indemnité d'occupation à 870 K€ AN/HC/HT à partir du 1er juillet 2005. Le Jugement sera rendu en septembre 2009. La société NRF n'a, depuis le début de l'année, versé que 203 K€ correspondant à 4 mois d'indemnité d'occupation actuelle.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance et de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757 K€ La Société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle demande la mainlevée des saisies. Le jugement rendu fin juillet est très satisfaisante puisqu'il a rétracté en tous ses effets l'ordonnance rendue sur requête le 6 mars 2009 et a ordonné, en conséquence, la mainlevée, aux frais de la société NRF, de toutes les saisies conservatoires par elle pratiquées, y compris de la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains, après avoir relevé que si elle justifiait, certes, d'un principe de créance, il n'en demeurerait pas moins que les circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement n'étaient pas établies.

Le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Un Jugement du 12 janvier 2009 a déclaré recevable l'assignation et a renvoyé l'affaire en chambre du Conseil, le tribunal ayant relevé que la créance d'indemnité d'occupation est certaine, liquide, et exigible et que les éléments produits par ADC sont suffisamment probants pour établir l'état de cessation des paiements.

Par jugement du 30 mars 2009, Maître Leloup a été nommé avec la mission d'établir un rapport sur la situation financière, économique et sociale de la société NRF. L'enquête est en cours.

En outre, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19,6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 557 K€ en prétendant que le taux applicable serait de 5,5%. Il réclame également la somme de 115 K€ au titre de la régularisation des charges, 53 K€ au titre des honoraires sur encaissement. La procédure est actuellement en cours.

#### Etat de la procédure concernant le locataire « Les Salons Saint Honoré »:

Concernant la société «Les Salons St Honoré, par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. L'expertise n'a par ailleurs, fait l'objet d'aucun rapport à ce jour. La Société a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation. La cour a fixé provisionnellement l'indemnité d'occupation, au montant du dernier loyer contractuel sans l'indexation annuelle prévue au bail jusqu'à son évaluation après expertise. La Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision.

### **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 2ème trimestre 2009.

### **4) EVENEMENTS POSTERIEURS :**

La Société a déposé en Juillet un projet de prospectus en vue de l'émission et de l'admission de bons de souscription d'actions sur Euronext Paris. Ce dépôt a été validé par l'AMF en date du 27 juillet 2009 et est en cours d'étude pour l'obtention du visa.