



# **Rapport financier semestriel**

## **1<sup>er</sup> semestre 2009**

# Sommaire

## Attestation du responsable du document

### Première Partie : RAPPORT D'ACTIVITE

I – COMPTE DE RESULTAT ET BILAN CONSOLIDES .....	5
II – ANALYSE ET COMMENTAIRES DE L'ACTIVITE ET DES RESULTATS .....	7
III - ACTIF NET REEVALUE .....	12
IV - RESSOURCES FINANCIERES.....	15
V - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	18
VI - PERSPECTIVES.....	18

### Deuxième Partie : COMPTES CONSOLIDES

1. PRINCIPES COMPTABLES.....	25
2. PRINCIPALES VARIATIONS DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009 .....	26
3. SECTEURS OPERATIONNELS.....	27
4. RESULTAT FINANCIER .....	30
5. IMPOTS .....	30
6. ECARTS D'ACQUISITION.....	31
7. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	31
8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	32
9. CREANCES ET DETTES DIVERSES COURANTES .....	33
10. CAPITAUX PROPRES .....	34
11. DETTES FINANCIERES .....	34
12. RESULTAT PAR ACTION.....	36
13. ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL.....	36
14. ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	36
15. PARTIES LIEES .....	37
16. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	37
17. LISTE DES NORMES ET INTERPRETATIONS NON APPLIQUEES .....	37

### Troisième partie : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## **Attestation du responsable du document**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 28 juillet 2009

Françoise Delette  
Directeur général

# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## I – COMPTE DE RESULTAT ET BILAN CONSOLIDES

<b>Compte de résultat</b> (en milliers d'euros)	<b>1<sup>er</sup> semestre 2009</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2008</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 302</b>	<b>5 025</b>
<b>Excédent Brut Opérationnel</b>	<b>4 148</b>	<b>3 855</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>78,2%</i>	<i>76,7%</i>
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	-2 193	-1 329
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	- 1 513	-
Résultat sur cessions	-	-
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles	- 164	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>278</b>	<b>2 526</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 478</b>	<b>-1 022</b>
Impôts sur les résultats	-70	-217
Résultat des activités abandonnées	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>-1 270</b>	<b>1 287</b>
Résultat net part des minoritaires	-	-

<b>Bilan</b> (en milliers d'euros)	<b>30 juin 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>
Ecarts d'acquisition, nets	1 470	1 634
Immobilisations incorporelles, nettes	3 581	3 618
Immobilisations corporelles, nettes	-	12 889
Immeubles de placement, nets	135 519	119 287
Titres disponibles à la vente non courants	-	3
Titres mis en équivalence	-	-
Autres actifs financiers non courants	47	49
Actifs d'impôts différés	-	-
<b>Total actifs non courants</b>	<b>140 617</b>	<b>137 480</b>
Stocks et en-cours	-	-
Créances clients	3 264	2 641
Créances d'impôts et créances diverses	1 637	1 629
Titres disponibles à la vente courants	-	-
Autres actifs financiers courants	13	13
Trésorerie et équivalents de trésorerie	397	147
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 311</b>	<b>4 430</b>
Actifs destinés à être cédés	-	-
<b>Total des actifs</b>	<b>145 928</b>	<b>141 910</b>
<b>Capitaux propres – part du groupe</b>	<b>70 725</b>	<b>73 745</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Capitaux propres</b>	<b>70 725</b>	<b>73 745</b>
Provisions non courantes	-	-
Dettes financières non courantes	52 731	52 998
Passifs d'impôts différés	1 926	1 926
Dettes diverses non courantes	-	-
Autres passifs financiers non courants	1 358	1 089
<b>Total passifs non courants</b>	<b>56 015</b>	<b>56 013</b>
Provisions courantes	-	-
Dettes financières courantes	13 348	7 550
Dettes d'impôts	70	23
Dettes fournisseurs	981	737
Dettes diverses courantes	4 153	2 971
Autres passifs financiers courants	636	871
<b>Total passifs courants</b>	<b>19 188</b>	<b>12 152</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>145 928</b>	<b>141 910</b>

## II – ANALYSE ET COMMENTAIRES DE L'ACTIVITE ET DES RESULTATS

### A - Faits marquants / chiffres-clés

#### 1. Les faits marquants

##### Investissements de la période

**Strasbourg** : Un marché de travaux a été signé le 3 mars 2008 pour la construction d'un entrepôt pour un montant de 13,2 millions d'euros (contrat clé en mains au montant ferme et non révisable). La livraison a été effectuée le 23 février 2009.

**Saint-Quentin Fallavier** : Les trois entrepôts acquis fin 2007, développant 40 020 m<sup>2</sup>, font l'objet d'une restructuration et d'une mise aux normes. Le budget prévisionnel des travaux est de 8.4 millions d'euros. Au 30 juin 2009, les travaux engagés génèrent des immobilisations en cours pour 5 680 milliers d'euros. La livraison est prévue au second semestre 2009.

#### 2. Les chiffres clés

Chiffres clés (en milliers d'euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2009	1 <sup>er</sup> semestre 2008	Ecart
Chiffre d'affaires	5 302	5 025	277
Excédent Brut Opérationnel	4 148	3 855	293
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	78,2%	76,7%	-
Résultat opérationnel	278	2 526	- 2 248
Charge d'impôt	-70	-217	147
Résultat net part du groupe	-1 270	1 287	-2 557
Cash flow net courant*	2 600	2 616	-16

\*EBO +/-résultat financier – impôt sur les résultats

Le chiffre d'affaires s'élève 5 302 milliers d'euros au 30 juin 2009, en progression de 5,5 % par rapport au 30 juin 2008. Cette évolution s'explique principalement par l'indexation des loyers.

Le chiffre d'affaires se répartit pour 37,4 % sur l'activité Bureaux, 37,1% sur l'activité Entrepôts et 25,5 % sur l'activité Commerces.

Chiffres d'affaires (en milliers d'euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2009	1 <sup>er</sup> semestre 2008	Ecart
Bureaux	1 985	2 127	-142
Locaux d'activité	1 969	1 650	319
Commerces	1 348	1 248	100
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>5 302</b>	<b>5 025</b>	<b>277</b>

Le résultat opérationnel s'élève à 278 milliers d'euros au 30 juin 2009 contre 2 526 milliers d'euros au 30 juin 2008 soit une baisse de 88,9 %.

Résultat Opérationnel (en milliers d'euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2009	1 <sup>er</sup> semestre 2008	Ecart
Bureaux	729	1 591	-862
Locaux d'activité	-67	784	-851
Commerces	298	894	-596
Non affectable	-682	-743	61
<b>Total résultat opérationnel</b>	<b>278</b>	<b>2 526</b>	<b>-2 248</b>

L'évolution du résultat opérationnel s'explique principalement par:

- La progression de l'excédent brut opérationnel (+ 293 milliers d'euros) consécutive à la croissance du chiffre d'affaires (+ 277 milliers d'euros)
- L'accroissement des charges d'amortissements qui passent de 1 329 milliers d'euros au 30 juin 2008 à 2 193 milliers d'euros au 30 juin 2009, contrepartie de la politique d'investissement de SIICInvest au cours des 12 derniers mois.
- La constatation au 30 juin 2009 de pertes de valeur pour 1 245 milliers d'euros sur les immeubles de placement et 268 milliers d'euros sur les créances clients douteuses.
- La constatation de pertes de valeur sur écarts d'acquisition pour 164 milliers d'euros.

Le résultat net part du groupe s'élève à -1 270 milliers d'euros contre 1 287 milliers d'euros au 30 juin 2008. L'évolution du résultat net part du Groupe est due, outre les pertes de valeur, à une augmentation des charges financières. Afin de rationaliser et d'optimiser les liquidités du groupe SIICInvest, un prêt long terme de 50 millions d'euros au taux fixe de 5,8% a été mis à la disposition de SIICInvest par sa société mère Icade le 9 juillet 2008. L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 450 milliers d'euros pour le premier semestre 2009.

Le cash-flow net courant baisse de 0,6 % pour atteindre 2 600 K€ au 30 juin 2009 contre 2 616 milliers d'euros au 30 juin 2008.

<b>Loan to value (LTV)</b> (en milliers d'euros)	<b>30 juin 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Ecart</b>
Dettes financières nettes	65 630	60 344	5 286
Valeur expertise des actifs hors droits	147 496	151 293	-3 797
<b>Loan to value (LTV)</b>	<b>44,5%</b>	<b>39,9%</b>	

Au 30 juin 2009, l'endettement net atteint 65 630 milliers d'euros, contre 60 344 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

La valeur d'expertise des actifs (hors droits) s'élève à 147 496 milliers d'euros au 30 juin 2009 contre 151 293 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Le ratio de « loan to value » (LTV) atteint 44,5 % au 30 juin 2009 contre 39,9% au 31 décembre 2008. Il correspond au rapport entre l'endettement net et la valeur d'expertise des actifs (hors droits).

<b>Actif net réévalué</b> (en millions d'euros)	<b>30 juin 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Ecart</b>
ANR de remplacement	83,0	96,8	-13,9
ANR de remplacement / action	2,79 € / action	3,26 € / action	-0,47 € / action
ANR de liquidation	75,5	89,1	-13,7
ANR de liquidation / action	2,54 € / action	3,00 € / action	-0,46 € / action

Au 30 juin 2009, l'actif net réévalué en valeur de liquidation s'élève à 75,5 millions d'euros, soit 2,54 euros par action.



## B - Activités et résultats

### 1. Les activités de SIICInvest

<b>Synthèse des activités</b> (en milliers d'euros)	<b>1<sup>er</sup> semestre 2009</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2008</b>	<b>Ecart</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>5 302</b>	<b>5 025</b>	<b>277</b>
Bureaux	1 985	2 127	-142
Locaux d'activité	1 969	1 650	319
Commerces	1 348	1 248	100
<b>Loyers nets</b>	<b>4 850</b>	<b>4 690</b>	<b>160</b>
Bureaux	1 819	2 022	-203
Locaux d'activité	1 634	1 467	167
Commerces	1 397	1 201	196
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>278</b>	<b>2 526</b>	<b>-2 248</b>
Bureaux	729	1 591	-862
Locaux d'activité	-67	784	-851
Commerces	298	894	-596
Non affectable	-682	-743	61

<b>Surfaces louées (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Juin 2009</b>	<b>Taux d'occupation financier</b>
Bureaux	11 648	89 %
Locaux d'activité	73 860	69 %
Commerces	13 668	100 %

#### 1-1 L'activité « Bureaux »

<b>Activité « Bureaux »</b> (en milliers d'euros)	<b>1<sup>er</sup> semestre 2009</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2008</b>	<b>Ecart</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1 985</b>	<b>2 127</b>	<b>-142</b>
Charges locatives non refacturées	-27	-2	-25
Charges sur immeubles	-139	-103	-36
<b>Loyers nets</b>	<b>1 819</b>	<b>2 022</b>	<b>-203</b>
Revenus locatifs	1 985	2 127	-142
Autres revenus	-	-	-
Charges d'amortissement nettes de subventions	-393	-381	-12
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	-698	-	-698
<b>Résultat de cession</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres charges et produits	-165	-155	-10
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>729</b>	<b>1 591</b>	<b>-862</b>

- Les revenus locatifs de l'activité « Bureaux » s'élèvent à 1 985 milliers d'euros au 30 juin 2009 contre 2 127 milliers d'euros au 30 juin 2008. Cette diminution s'explique principalement par la vacance pour 129 milliers d'euros et une indemnité exceptionnelle de 117 milliers d'euros versée en 2008 par Locindus. En contrepartie, l'indexation des loyers a un effet positif de 105 milliers d'euros.
- Les surfaces louées représentent 11 648 m<sup>2</sup> (contre 13 237 m<sup>2</sup> en juin 2008), soit un taux d'occupation financier de 89 % au 30 juin 2009 (contre 100 % en 2008).

- ♦ Le loyer moyen atteint 331 € du m<sup>2</sup> au 30 juin 2009 contre 300 € en juin 2008 (hors indemnité exceptionnelle).
- ♦ Les loyers nets de l'activité « Bureaux » ressortent à 1 819 milliers d'euros contre 2 022 milliers d'euros en juin 2008.
- ♦ Le résultat opérationnel de l'activité « Bureaux » atteint un montant de 729 milliers d'euros (soit 37 % du chiffre d'affaires) au 30 juin 2009 contre 1 591 milliers d'euros (soit 75 % du chiffre d'affaires) au 30 juin 2008. Cette évolution est liée principalement à la perte de valeur constatée sur les immeubles de placement.

## 1-2 L'activité « Locaux d'activité »

<b>Activité « Locaux d'activité »</b> (en milliers d'euros)	<b>1<sup>er</sup> semestre 2009</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2008</b>	<b>Ecart</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1 969</b>	<b>1 650</b>	<b>319</b>
Charges locatives non refacturées	-72	-78	6
Charges sur immeubles	-263	-105	-158
<b>Loyers nets</b>	<b>1 634</b>	<b>1 467</b>	<b>167</b>
Revenus locatifs	1 969	1 650	319
Autres revenus	-	-	-
Charges d'amortissement nettes de subventions	- 1474	-623	-851
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	-205	-	-205
<b>Résultat de cession</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres charges et produits	-357	-243	-114
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-67</b>	<b>784</b>	<b>-851</b>

- ♦ Les revenus locatifs de l'activité « Locaux d'activité » s'élèvent à 1 969 milliers d'euros au 30 juin 2009 contre 1 650 milliers d'euros en juin 2008. L'augmentation du chiffre d'affaires provient :
  - de l'indexation pour l'ensemble des actifs (sauf Strasbourg),
  - de la location de l'extension de Sennécé les Mâcon et de la cellule louée à Strasbourg.
- ♦ Les surfaces louées représentent 73 860 m<sup>2</sup> (contre 80 941 m<sup>2</sup> en juin 2008), soit un taux d'occupation financier de 69 % au 30 juin 2009 (contre 88 % en juin 2008). La diminution des surfaces louées entre le 30/06/2008 et le 30/06/2009 provient de la neutralisation des locaux de Saint-Quentin Fallavier pour restructuration, compensée en partie par la location d'une cellule de l'entrepôt neuf de Strasbourg et par la location de l'extension de Sennécé les Mâcon.
- ♦ Le loyer moyen atteint 52 € du m<sup>2</sup> contre 40 € en juin 2008
- ♦ Les loyers nets de l'activité « Locaux d'activité » ressortent en juin 2009 à 1 634 milliers d'euros contre 1 467 milliers d'euros en juin 2008.
- ♦ Le résultat opérationnel de l'activité « Locaux d'activité » atteint un montant de -67 milliers d'euros au 30 juin 2009 contre 784 milliers d'euros (soit 47 % du chiffre d'affaires) au 30 juin 2008. Cette baisse est liée à la conjonction des éléments suivants :
  - des amortissements constatés sur l'entrepôt Eurofret Strasbourg livré le 23 février 2009 ;
  - des amortissements accélérés pour 402 milliers d'euros sur les actifs de Saint Quentin Fallavier, constatés sur les composants mis au rebut compte tenu de la restructuration et de la mise aux normes engagées sur ce site,
  - une perte de valeur de 78 milliers d'euros sur l'écart d'acquisition sur le site de Marignane La Palun.

### 1-3 L'activité «Commerces »

<b>Activité « Commerces »</b> (en milliers d'euros)	<b>1<sup>er</sup> semestre 2009</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2008</b>	<b>Ecart</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>1 348</b>	<b>1 248</b>	<b>100</b>
Charges locatives non refacturées	131	-	131
Charges sur immeubles	-82	-47	-35
<b>Loyers nets</b>	<b>1 397</b>	<b>1 201</b>	<b>196</b>
Revenus locatifs	1 348	1 248	100
Autres revenus	-	-	-
Charges d'amortissement nettes de subventions	-326	-325	-1
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	-774	-	-774
<b>Résultat de cession</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres charges et produits	50	-29	79
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>298</b>	<b>894</b>	<b>-596</b>

- ♦ Les revenus locatifs de l'activité « Commerces » s'élèvent à 1 348 milliers d'euros au 30 juin 2009 contre 1 248 milliers d'euros en juin 2008. Cette évolution est due principalement à l'indexation des loyers.
- ♦ Les surfaces louées représentent 13 668 m<sup>2</sup> (contre 13 499 m<sup>2</sup> en juin 2008), soit un taux d'occupation financier de 100 % au 30 juin 2009 (contre 100 % en juin 2008).
- ♦ Le loyer moyen atteint 197 € du m<sup>2</sup> au 30 juin 2009 contre 192 € en juin 2008.
- ♦ Le résultat opérationnel de l'activité « Commerces » atteint un montant de 298 milliers d'euros (soit 22 % du chiffre d'affaires) au 30 juin 2009 contre 894 milliers d'euros (soit 71 % du chiffre d'affaires) en juin 2008. Cette évolution est liée à des pertes de valeur constatées sur les écarts d'acquisition, sur certains immeubles de placement et sur les créances clients.

## 2. Résultats

### 2-1 Résultat Financier

Le résultat financier de SIICInvest au 30 juin 2009 s'élève à -1 478 K€ contre -1 022 K€ au 30 juin 2008. Cette évolution s'explique par :

- la souscription de nouvel emprunt de 50 000 milliers d'euros en juillet 2008 auprès de la maison mère Icade avec un taux d'intérêt fixe de 5,8%,
- le recours au « cash pool » d'Icade, rémunéré à un taux moyen de 1,2% au premier semestre 2009 contre 4,7% en 2008,
- le remboursement intégral de l'avance de trésorerie d'Icade pour un montant de 27 200 milliers d'euros au second semestre 2008.

### 2-2 Charge d'impôt

La charge d'impôt du premier semestre 2009 s'élève à 70 K€, contre 217 K€ au 30 juin 2008.

La charge d'impôt est calculée en appliquant la méthode du taux effectif moyen. Sur cette base, le taux effectif moyen d'impôt s'appliquant au résultat s'établit au 30 juin 2009 à 5,8%.

### 2-3 Résultat net part du groupe

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le résultat net part du groupe atteint - 1 270 K€ au 30 juin 2009, contre 1 287 K€ au 30 juin 2008.

### III - ACTIF NET REEVALUE

Au 30 juin 2009, l'actif net réévalué en valeur de remplacement de SIICInvest s'élève à 82,9 millions d'euros, soit 2,79 euros par action, et à 75,4 millions d'euros en valeur de liquidation, soit 2,54 euros par action.

#### A – Evaluation du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de SIICInvest a fait l'objet d'une évaluation au 30 juin 2009 par un expert immobilier indépendant.

Cette mission d'expertise immobilière a été confiée à CB Richard Ellis Valuation, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières et adhérent à la charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Le rapport de l'expert, dont les principales modalités et conclusions sont présentées ci-après, a été établi conformément aux recommandations de l'AMF du 3 février 2000.

#### Méthodologie retenue par l'expert immobilier

Les immeubles sont évalués par l'expert par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des cash-flows) avec un recoupement avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché.

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des cash-flows (DCF) considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement théorique différent selon les immeubles sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Il est à noter que le taux d'actualisation retenu est assis sur trois critères : le taux de l'argent à faible risque, une prime relative au marché immobilier, enfin une prime relative à l'immeuble, tenant compte de ses qualités (emplacement, construction, sécurité des revenus).

#### Evolution du patrimoine de SIICInvest

Après application de ces méthodes, la valeur des actifs de SIICInvest ressort à 147,5 millions d'euros hors droits à fin juin 2009, contre 151,3 M€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 3,8 M€ (-2,5%).

Valeur en M€	30 juin 09	31 déc.08	Variation (M€)	Variation (%)	Variation à périmètre constant (M€)	Variation à périmètre constant (%)
SIICInvest	147,5	151,3	-3,8	-2,5%	-10,5	-6,9%

A périmètre constant, après neutralisation des investissements de maintenance ou de restructuration réalisés pendant le semestre, la valeur du patrimoine de SIICInvest varie de -10,5 M€, soit -6,9%. Cette variation s'explique pour un peu plus de la moitié par l'augmentation des taux de rendement et d'actualisation retenus par l'expert immobilier compte tenu de l'évolution du marché immobilier sur le premier semestre 2009 entraînant une baisse des valeurs de -5,6 M€. Cette baisse de valeur s'explique également par la revue des

hypothèses des business plans des immeubles pour environ -4,8 M€ (e.g. évolution des loyers, renégociation des baux à échéance, plan de travaux, etc.).

Répartition géographique des actifs de SIICInvest :

Evaluation du patrimoine par secteur	Valorisation hors droits	
	M€	%
Paris QCA	7,3	5,0%
La Défense	17,7	12,0%
Paris hors QCA	16,9	11,4%
Croissant Ouest	13,1	8,9%
1ère couronne	-	-
2ème Couronne	5,8	3,9%
<b>Total Ile de France</b>	<b>60,8</b>	<b>41,2%</b>
<b>Province</b>	<b>86,7</b>	<b>58,8%</b>
<b>TOTAL SIICINVEST</b>	<b>147,5</b>	<b>100,0%</b>

La valeur des actifs en Ile-de France représente 41% de la valeur totale du patrimoine, les actifs en province représentant les 59% restants.

Rendement des actifs :

Evaluation par nature d'actifs	Valorisation hors droits en M€ <sup>(1)</sup>	Taux de rendement (hors droits) <sup>(2)</sup>
Bureaux	49,8	8,5%
Commerces	31,2	8,1%
Locaux d'activité	66,5	9,1%
<b>Sous-total</b>	<b>147,5</b>	<b>8,6%</b>
Projets en développement et divers	-	-
<b>Total</b>	<b>147,5</b>	

(1) Valorisation hors droits du patrimoine de SIICInvest établie à partir de la moyenne des valeurs d'expertise au 30 juin 2009.

(2) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables.

Le rendement des actifs de SIICInvest ressort à 8,6%.

## B - Méthodologie de calcul de l'actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué (ANR) a été calculé en valeur de remplacement et en valeur de liquidation. L'ANR en valeur de remplacement correspond aux fonds propres consolidés de chaque entité établis selon les normes IFRS auxquels sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :

- (+) la plus value latente sur les actifs immobiliers établie sur la base des expertises immobilières, droits de mutation et coûts de cession des actifs inclus. Pour les actifs sous promesse de vente signée sur l'exercice, la valeur de référence est celle figurant dans la promesse.
- (+/-) les effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des dettes financières non pris en compte en principes IFRS (en application des normes IFRS, seuls les instruments financiers dérivés apparaissent à leur juste valeur au bilan).

L'ANR en valeur de liquidation correspond à l'ANR de remplacement retraité des éléments suivants :

- (-) les droits de mutation et les coûts de cession des actifs immobiliers estimés par les experts immobiliers ;
- (-) la fiscalité sur les plus values latentes des immeubles (cette fiscalité étant limitée aux plus values latentes des actifs non éligibles au régime SIIC).

Les capitaux propres servant de référence au calcul de l'ANR incluent le résultat net de la période de référence. L'ANR est calculé en part du groupe et par action.

## **C – Calcul de l'actif net réévalué en valeur de liquidation**

### **1. Capitaux propres consolidés**

Au 30 juin 2009, les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 70,7 millions d'euros incluant un résultat net part du groupe de -1,3 millions d'euros.

### **2. Plus values latentes sur le patrimoine immobilier**

Les plus-values latentes à prendre en compte résultent de l'évaluation des actifs immobiliers dont la comptabilisation reste en valeur historique au bilan. Au 30 juin 2009, les plus-values latentes hors droits et frais s'élèvent à 8,5 millions d'euros.

### **3. Valeur de marché de la dette**

En application des normes IFRS, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur au bilan consolidé de SIICInvest. Seule la dette à taux fixe n'est pas appréhendée au bilan à sa juste valeur. La mise à la juste valeur de la dette à taux fixe a un impact négatif de 3,7 millions d'euros pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué.

### **5. Calcul des impôts latents**

La fiscalité sur les plus-values latentes des immeubles non éligibles au régime SIIC est calculée au taux de 34,43% sur l'écart entre la juste valeur des actifs et leur VNC. L'Actif Net Réévalué au 30 juin 2009 n'intègre aucune fiscalité latente sur cette catégorie d'actifs.

### **6. Actions auto détenues et titres donnant accès au capital**

Au 30 juin 2009, la société ne détenait pas d'actions propres. Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué au 30 juin 2009 s'élève à 29 666 847.

L'actif Net Réévalué en valeur de remplacement part du groupe (droits inclus) s'élève à 83 millions d'euros, soit 2,79 euros par action, totalement dilué et à 75,5 millions d'euros en valeur de liquidation, soit 2,54 euros par action totalement dilué.

<b>Détermination de l'Actif Net Réévalué en part du groupe</b>		30 juin 09	31 déc.08
Capitaux propres consolidés en part du groupe	(1)	70,7	73,7
Plus-values latentes brutes sur actifs immobiliers (droits inclus)	(2)	16,0	23,2
Moins-values latentes sur la dette à taux fixe	(3)	-3,7	-0,2
<b>ANR de remplacement en part du groupe</b>	<b>(4)=(1)+(2)+/-(3)</b>	<b>83,0</b>	<b>96,8</b>
Nombre d'actions en millions	n	29,7	29,7
<b>ANR de remplacement par action (totalemment dilué en €)</b>	<b>(4)/n</b>	<b>2,79</b>	<b>3,26</b>
Droits et frais de cession des actifs	(5)	7,5	7,6
Fiscalité / PV latentes des actifs non éligibles au régime SIIC (hors droits)	(6)	-	-
<b>ANR de liquidation en part du groupe</b>	<b>(7)=(4)-(5)-(6)</b>	<b>75,5</b>	<b>89,1</b>
Nombre d'actions en millions	n	29,7	29,7
<b>ANR de liquidation par action (totalemment dilué en €)</b>	<b>(7)/n</b>	<b>2,54</b>	<b>3,00</b>
<i>Evolution semestrielle</i>		<i>-15,6%</i>	

## IV - RESSOURCES FINANCIERES

### A – Liquidités

Dans le cadre d'un contrat de gestion de trésorerie, Icade a répondu aux besoins de financement de sa filiale SIICInvest en mettant à sa disposition, le 9 juillet 2008, un prêt à moyen et long terme pour un montant de 50 millions d'euros à 12 ans.

Les caractéristiques de ce prêt sont décrites ci-après :

Conditions	Descriptions
<b>Montant de la ligne</b>	50 M€
<b>Durée</b>	12 ans
<b>Taux fixe</b>	5,80%
<b>Fréquences des remboursements</b>	Trimestriel échu
<b>Remboursement du principal</b>	40 échéances trimestrielles consécutives, après une période de franchise de remboursement de capital de 2 ans
<b>Remboursement anticipé</b>	au gré de SIICInvest, pour tout ou partie du montant du Prêt
<b>Clause particulière</b>	aucune

Au 30 juin 2009, l'encours de financement par prêt d'Icade s'élève à 50 652 milliers d'euros, intérêts courus non échus inclus.

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 450 milliers d'euros au titre du premier semestre 2009.

## B- Structure de l'endettement

### 1. Dette par nature

La dette financière brute de 66 079 K€ est constituée au 30 juin 2009 de :

- 482 K€ d'emprunts auprès des établissements de crédit ;
- 2 776 K€ de locations-financement ;
- 50 652 K€ d'emprunt auprès de la maison mère Icade ;
- 12 169 K€ de découverts bancaires, dont un découvert vis-à-vis de la maison mère, Icade, pour 12127 K€.

<b>Dette par nature</b> (en milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc.08
Emprunts auprès des établissements de crédit	448	465
Location-financement	2 283	2 533
Dettes rattachées à des participations	50 000	50 000
<b>Dettes financières à long terme et moyen terme</b>	<b>52 731</b>	<b>52 998</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	34	33
Location-financement	493	471
Dettes rattachées à des participations	652	653
Découverts bancaires (1)	12 169	6 393
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>13 348</b>	<b>7 550</b>
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>66 079</b>	<b>60 548</b>

(1)Y compris ICNE

### 2. Dette par maturité

L'endettement de SIICInvest au 30 juin 2009 est représenté ci-dessous, par échéance.

<b>Dette par maturité</b> (en milliers d'euros)	30 juin 09	Part - d'1 an	Part + d'1 an - de 5 ans	Part + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	482	34	153	295
Location-financement	2 776	493	1 806	477
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	50 652	652	15 478	34 522
Découverts bancaires(1)	12 169	12 169	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>66 079</b>	<b>13 348</b>	<b>17 437</b>	<b>35 294</b>

(1)Y compris ICNE

<b>Dette par maturité</b> (en milliers d'euros)	31 déc.08	Part - d'1 an	Part + d'1 an - de 5 ans	Part + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	498	33	149	316
Location-financement	3 004	471	1 904	629
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	50 653	653	13 216	36 784
Découverts bancaires (1)	6 393	6 393	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>60 548</b>	<b>7 550</b>	<b>15 269</b>	<b>37 729</b>

(1)Y compris ICNE



### 3. Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève sur le premier semestre 2009 à 5,78% contre 4,57 % au premier semestre 2008 (5,26 % sur l'année 2008).

Cette évolution est principalement due à la mise en place en juillet 2008 d'un financement à moyen et long terme de la maison mère Icade, rémunéré à un taux fixe de 5,8%.

Etant donné que l'essentiel de l'endettement à taux variable de SIICInvest correspond au cash pooling vis-à-vis de sa maison mère, aucun instrument de couverture du risque de taux n'a été contracté.

## C- Gestion des risques de marché

Le suivi et la gestion des risques financiers de SIICInvest s'appuient sur la gestion centralisée du Pôle Trésorerie et Dettes de la Direction Financière de la maison mère, Icade.

### 1. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours au financement par la maison mère (contrat de « cash pooling »).

### 2. Risque de taux

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant, le cas échéant, par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, SIICInvest privilégie le recours à l'endettement à taux fixe par emprunt à long terme auprès de sa maison mère Icade.

La sensibilité de l'endettement de SIICInvest à une hausse ou une baisse de 1 % des taux d'intérêts est de 4,8 milliers d'euros.

## D- Structure financière

### 1. Ratio de structure financière

Le ratio LTV (Loan To Value : Dettes financières nettes/Patrimoine réévalué) atteint 44,5 % au 30 juin 2009 contre 39,9 % au 31 décembre 2008. Cette évolution est le reflet du développement de SIICInvest, les derniers investissements ayant été financés par emprunt auprès de la maison mère Icade.

### 2. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (hors charges d'amortissements et charges liées aux pertes de valeur) ressort à 2,8 au premier semestre 2009.

Ratios financiers	Juin 2009	Décembre 2008
Dettes financières nettes/Patrimoine réévalué	44,5%	39,9 %
Ratio de couverture des intérêts par le résultat Opérationnel (hors charges d'amortissements et charges sur pertes de valeur)	2,8	2,8

L'évolution du ratio de couverture des intérêts entre décembre 2008 et juin 2009 s'explique par :

- la constatation de pertes de valeur sur les immeubles de placement,
- la constatation de pertes de valeur sur les créances clients,
- l'augmentation des charges financières.

## **V - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Aucun évènement significatif survenu postérieurement au 30 juin 2009 n'est à mentionner.

## **VI - PERSPECTIVES**

Spécialisée dans la détention d'actifs immobiliers de bureaux, de commerces et de locaux d'activités, SIICInvest a poursuivi son développement au cours des derniers mois tout en maintenant un objectif de rentabilité opérationnelle dans un marché difficile.

# **COMPTES CONSOLIDES**

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	30-juin-09	30-juin-08	31-dec-08
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3</b>	5 302	5 025	10 197
Autres produits liés à l'activité		-	-	-
Produits financiers liés à l'activité		-	-	42
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>5 302</b>	<b>5 025</b>	<b>10 239</b>
Achats consommés		34	(89)	(158)
Services extérieurs		(1 082)	(995)	(2 109)
Impôts, taxes et versements assimilés		(112)	(18)	(413)
Charges de personnel, intéressement et participation		40	(35)	(70)
Autres charges liées à l'activité		(34)	(33)	(93)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(1 154)</b>	<b>(1 170)</b>	<b>(2 843)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>3</b>	<b>4 148</b>	<b>3 855</b>	<b>7 396</b>
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement		(2 193)	(1 329)	(2 905)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	<b>3</b>	(1 513)	-	(8)
Résultats sur cessions		-	-	-
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles		(164)	-	(285)
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>278</b>	<b>2 526</b>	<b>4 198</b>
Coût de l'endettement brut		(1 478)	(1 025)	(2 332)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	2	-
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(1 478)</b>	<b>(1 023)</b>	<b>(2 332)</b>
Autres produits et charges financiers		-	1	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4</b>	<b>(1 478)</b>	<b>(1 022)</b>	<b>(2 332)</b>
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	<b>5</b>	(70)	(217)	(273)
Résultats des activités abandonnées		-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>(1 270)</b>	<b>1 287</b>	<b>1 593</b>
Résultat net : part des minoritaires		-	-	-
<b>Résultat net : part du groupe</b>		<b>(1 270)</b>	<b>1 287</b>	<b>1 593</b>
<b>Résultat net, part du groupe par action (en euros)</b>	<b>12</b>	(0,04)	0,04	0,05
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action		-	-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		29 666 847	29 666 847	29 666 847
<b>Résultat net, part du groupe par action après dilution (en euros)</b>	<b>12</b>	(0,04)	0,04	0,05
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action		-	-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		29 666 847	29 666 847	29 666 847

(en milliers d'euros)	30-juin-09	30-juin-08	31-dec-08
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(1 270)</b>	<b>1 287</b>	<b>1 593</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
* ajustements de reclassement relatifs aux pertes et gains latents comptabilisés en capitaux propres	-	-	-
* ajustements de reclassement relatifs aux transferts en résultat du fait d'une cession	-	-	-
Différence de conversion	-	-	-
Couverture de flux de trésorerie	-	-	-
* ajustements de reclassement relatifs aux montants comptabilisés en capitaux propres	-	-	-
* ajustements de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat net	-	-	-
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	-	-	-
Impôts sur les éléments directement reconnus en capitaux propres (*)	-	-	-
Autres ajustements	-	-	-
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- dont transféré dans le résultat net	-	-	-
<b>Total du résultat global pour la période</b>	<b>(1 270)</b>	<b>1 287</b>	<b>1 593</b>
- Part des minoritaires	-	-	-
- Part du groupe	(1 270)	1 287	1 593

(\*) Il s'agit principalement des impôts sur les variations de juste valeur des titres disponibles à la vente et les couvertures de flux de trésorerie futurs.

## BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	30-juin-09	31-dec-08
<b>ACTIF</b>			
Ecarts d'acquisition, nets	6	1 470	1 634
Immobilisations incorporelles, nettes	7	3 581	3 618
Immobilisations corporelles, nettes	8	-	12 889
Immeubles de placement, nets	8	135 519	119 287
Titres disponibles à la vente non courants		-	3
Titres mis en équivalence		-	-
Autres actifs financiers non courants		47	49
Actifs d'impôts différés		-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>140 617</b>	<b>137 480</b>
Stocks et en-cours		-	-
Créances clients		3 264	2 641
Créances d'impôts		-	-
Créances diverses	9	1 637	1 629
Titres disponibles à la vente courants		-	-
Autres actifs financiers courants		13	13
Trésorerie et équivalents de trésorerie		397	147
Actifs destinés à être cédés		-	-
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>5 311</b>	<b>4 430</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>145 928</b>	<b>141 910</b>

(en milliers d'euros)	Notes	30-juin-09	31-dec-08
<b>PASSIF</b>			
Capital		15 130	15 130
Primes		55 614	55 614
Actions propres		-	-
Réserves de réévaluation		-	-
Autres réserves		1 251	1 408
Résultat net part du groupe		(1 270)	1 593
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>	<b>10</b>	<b>70 725</b>	<b>73 745</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>70 725</b>	<b>73 745</b>
Provisions non courantes		-	-
Dettes financières non courantes	11	52 731	52 998
Dettes d'impôts		-	-
Passifs d'impôts différés		1 926	1 926
Dettes diverses non courantes		-	-
Autres passifs financiers non courants		1 358	1 089
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>56 015</b>	<b>56 013</b>
Provisions courantes		-	-
Dettes financières courantes	11	13 348	7 550
Dettes d'impôts		70	23
Dettes fournisseurs		981	737
Dettes diverses courantes	9	4 153	2 971
Autres passifs financiers courants		636	871
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>19 188</b>	<b>12 152</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>145 928</b>	<b>141 910</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

	30-juin-09	31-dec-08	30-juin-08
<b>OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>(1 270)</b>	<b>1 593</b>	<b>1 287</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 870	2 913	1 329
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	-	-	-
Autres produits et charges calculés	-	458	-
Plus et moins values de cession d'actifs	-	-	-
Plus et moins values de dilution	-	-	-
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-	-	-
Dividendes reçus	-	-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>2 600</b>	<b>4 964</b>	<b>2 616</b>
Coût de la dette financière nette	1 601	2 573	1 022
Charge d'impôt	70	100	217
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>4 271</b>	<b>7 637</b>	<b>3 855</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>(1 602)</b>	<b>(2 227)</b>	<b>(861)</b>
<b>Impôt payé</b>	<b>(23)</b>	<b>(117)</b>	<b>(117)</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle</b>	<b>(598)</b>	<b>(1 240)</b>	<b>(788)</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>2 048</b>	<b>4 053</b>	<b>2 089</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions	(5 618)	(14 126)	(1 526)
- cessions	-	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	-	-	-
Variation des créances financières clients	-	-	-
<b>Investissements opérationnels</b>	<b>(5 618)</b>	<b>(14 126)</b>	<b>(1 526)</b>
Titres disponibles à la vente			
- acquisitions	-	-	-
- cessions	3	2	2
Titres consolidés			
- acquisitions	-	(3 871)	(3 871)
- cessions	-	-	-
- incidence des variations de périmètre	-	8	8
Dividendes reçus	-	-	-
<b>Investissements financiers</b>	<b>3</b>	<b>(3 861)</b>	<b>(3 861)</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(5 615)</b>	<b>(17 987)</b>	<b>(5 387)</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :			
- versées par les actionnaires	-	-	-
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice	(1 750)	(2 373)	(2 373)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-
Rachat de titres en auto-contrôle	-	-	-
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>	<b>(1 750)</b>	<b>(2 373)</b>	<b>(2 373)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	121	50 121	125
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(341)	(489)	(798)
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	2	4	-
Dettes et créances rattachées à des participations	-	(27 760)	-
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>(218)</b>	<b>21 876</b>	<b>(673)</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(1 968)</b>	<b>19 503</b>	<b>(3 046)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(5 535)</b>	<b>(5 569)</b>	<b>(6 344)</b>
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>	<b>(6 209)</b>	<b>(11 778)</b>	<b>(11 778)</b>
<b>REQUALIFICATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE *</b>	<b>(11 744)</b>	<b>(6 209)</b>	<b>(18 122)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	397	147	855
Découverts bancaires	(12 141)	(6 356)	(18 977)
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>(11 744)</b>	<b>(6 209)</b>	<b>(18 122)</b>

\* La trésorerie nette de clôture est constituée principalement par le découvert vis-à-vis de la maison mère Icade. Ce découvert est utilisé pour le financement partiel d'acquisitions d'immeubles de placement (cf. note 8)

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2009</b>	15 130	-	-	58 615	73 745	-	73 745
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- variations de valeur directement reconnues en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2009	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
- variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net (2)</b>	-	-	-	(1 270)	(1 270)	-	(1 270)
<b>Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)</b>	-	-	-	(1 270)	(1 270)	-	(1 270)
Dividendes au titre de 2008	-	-	-	(1 750)	(1 750)	-	(1 750)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 30 juin 2009</b>	15 130	-	-	55 595	70 725	-	70 725

(en milliers d'euros)	Capital	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2008</b>	15 130	-	-	59 394	74 524	-	74 524
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- variations de valeur directement reconnues en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2008	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
- variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net (2)</b>	-	-	-	1 593	1 593	-	1 593
<b>Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)</b>	-	-	-	1 593	1 593	-	1 593
Dividendes au titre de 2007	-	-	-	(2 372)	(2 372)	-	(2 372)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	15 130	-	-	58 615	73 745	-	73 745

(en milliers d'euros)	Capital	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2008</b>	<b>15 130</b>	-	-	<b>59 394</b>	<b>74 524</b>	-	<b>74 524</b>
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- variations de valeur directement reconnues en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2008	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
- variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net (2)</b>	-	-	-	<b>1 287</b>	<b>1 287</b>	-	<b>1 287</b>
<b>Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)</b>	-	-	-	<b>1 287</b>	<b>1 287</b>	-	<b>1 287</b>
Dividendes au titre de 2007	-	-	-	(2 373)	(2 373)	-	(2 373)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>15 130</b>	-	-	<b>58 308</b>	<b>73 438</b>	-	<b>73 438</b>



## ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 1. PRINCIPES COMPTABLES

#### 1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés semestriels du groupe SIICInvest ('le groupe') sont établis au 30 juin 2009 conformément aux normes comptables internationales (IFRS), y compris IAS 34, telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

S'agissant d'états financiers résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception des points ci-dessous :

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2008, les normes et interprétations d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ont été mises en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2009 par le groupe.

➤ L'application des normes suivantes, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, n'a pas eu d'incidence sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation appliquées par le groupe au 31 décembre 2008, mais a eu comme conséquences, la modification de la présentation des états financiers consolidés du groupe et la publication d'informations complémentaires dans les notes annexes :

- L'application de la norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » a conduit le groupe à compléter le compte de résultat consolidé par un état présentant les autres éléments du résultat global, à savoir les charges et produits directement reconnus en capitaux propres ; les changements de terminologie n'ont pas été retenus car non obligatoires dans le cadre de la présentation d'états financiers semestriels résumés.
- L'application de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », n'a eu aucune incidence sur les états financiers du groupe, l'information sectorielle publiée dans le cadre d'IAS 14 étant déjà présentée selon l'organisation du reporting interne.

Les principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels sont désormais définis de la manière suivante :

*« Les secteurs opérationnels présentés correspondent à l'organisation du reporting interne à destination du management du groupe. Le groupe SIICInvest, en tant que Foncière, exerce ses activités sur les marchés des Bureaux, des Locaux d'activité et du Commerce.*

*Le management examine le résultat sectoriel de chacune des activités afin de prendre des décisions en matière d'affectation des ressources et d'évaluer les performances de chacune.*

*Le résultat sectoriel correspond au résultat opérationnel des métiers et donc ne prend pas en compte, contrairement au résultat présenté dans les états financiers consolidés, le résultat financier ainsi que les charges d'impôts qui sont analysés globalement au niveau du groupe.*

*Les opérations réalisées au sein d'un même métier et entre des métiers différents sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations, quand elles existent, figurent dans des colonnes distinctes. »*

⇒ La première application des normes IAS 1 révisée et d'IFRS 8, constituant des changements de méthodes, est traitée de manière rétrospective ; en conséquence l'information comparative publiée au 30 juin 2008 et au 31 décembre 2008 a été retraitée.

- L'application du texte d'améliorations annuelles portées à la norme IAS 40 relative aux « immeubles de placement » a eu comme conséquence pour le groupe le reclassement des encours rattachés à des immeubles de placement, précédemment comptabilisés en immobilisations corporelles, en immeubles de placement.

Les immeubles de placement, sont à compter du 1er janvier 2009, définis de la manière suivante :

*« Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immeubles de placement. »*

⇒ L'application de cet amendement à la norme IAS 40 est traitée de manière prospective à compter du 1er janvier 2009.

➤ L'application des normes et interprétations suivantes au 1er janvier 2009 n'a pas eu d'incidence sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du groupe :

- Amendements à IAS 32 et IAS 1 : Amendements relatifs aux « instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation » ;
- Amendements à IFRS 1 et à IAS 27 « Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée » ;
- Amendements à IFRS 2 : Amendements relatifs aux « Conditions d'acquisition et annulations » ;
- Améliorations annuelles (publiées en mai 2008 par l'IASB) portées à différentes normes à l'exclusion des modifications relatives à la norme IAS 40 précitées et aux normes IFRS 1 et IFRS 5 non encore applicables (cf note 17) ;
- IFRIC 13 : « Programmes de fidélisation de la clientèle ».

➤ Le groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

### **1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté semestriel, ainsi que les produits et charges du semestre.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe révise ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Ainsi, le groupe procède notamment à :

- une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les mêmes méthodes que celles utilisées et décrites dans la note 10 des états financiers consolidés au 31 décembre 2008 ;
- la détermination de la charge d'impôt semestrielle, en appliquant pour chaque société le taux effectif moyen estimé pour l'exercice complet au résultat avant impôt de la période intermédiaire; ce taux estimé est calculé sur la base du budget 2009 validé par la Direction (note 5).

## **2. PRINCIPALES VARIATIONS DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009**

Aucune variation de périmètre n'a été constatée au cours du premier semestre 2009.

### 3. SECTEURS OPERATIONNELS

En milliers d'euros	30 juin 2009				
	BUREAUX	LOCAUX D'ACTIVITE	COMMERCES	NON AFFECTABLE	TOTAL
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>					
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>1 985</b>	<b>1 969</b>	<b>1 348</b>	-	<b>5 302</b>
- ventes inter-activités (groupe)	-	-	-	-	-
- ventes totales, ventes inter-activités incluses (groupe)	1 985	1 969	1 348	-	5 302
<b>EBO</b>	<b>1 819</b>	<b>1 634</b>	<b>1 397</b>	<b>(702)</b>	<b>4 148</b>
- Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(393)	(1 474)	(326)	-	(2 193)
- Pertes de valeur sur actifs	(698)	(205)	(774)	-	(1 677)
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions	-	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>729</b>	<b>(67)</b>	<b>298</b>	<b>(702)</b>	<b>278</b>
Dont part dans les entreprises associées	-	-	-	-	-
- Coût de l'endettement net	-	-	-	(1 478)	(1 478)
- Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	-
- Impôt sur les résultats	-	-	-	(70)	(70)
<b>Résultat net</b>					<b>(1 270)</b>
<b>BILAN</b>					
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	50	6 694	-	-	6 744
Participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-
Actifs sectoriels	46 871	71 403	26 984	-	145 258
Autres actifs non sectoriels (a)	-	-	-	670	670
<b>Total de l'actif</b>	<b>46 871</b>	<b>71 403</b>	<b>26 984</b>	<b>670</b>	<b>145 928</b>
Passifs sectoriels	1 247	4 671	1 018	-	6 936
Autres passifs non sectoriels (b)	-	-	-	68 267	68 267
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>1 247</b>	<b>4 671</b>	<b>1 018</b>	<b>68 267</b>	<b>75 203</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE</b>					
Investissements corporels et incorporels & immeubles de placement	10	(5 628)	-	-	(5 618)
Cessions d'actifs corporels et incorporels & immeubles de placement	-	-	-	-	-

(a) : Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

(b) : Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières courantes et non courantes, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

La perte de valeur sur actifs, comptabilisée au 30 juin 2009, s'analyse comme suit :

- Les pertes de valeur sur écarts d'acquisition s'élèvent à 164 milliers d'euros dont 86 milliers d'euros pour l'activité « Commerces » et 78 milliers d'euros pour l'activité « Locaux d'activité ».
- Les pertes de valeur sur les immeubles de placement de SIICInvest, suite à l'évaluation réalisée par des experts immobiliers indépendants pour la clôture du 30 juin 2009, s'élèvent à 1 245 milliers d'euros, dont 694 milliers d'euros pour l'activité « Bureaux », 127 milliers d'euros pour l'activité « Locaux d'activité » et 424 milliers d'euros pour l'activité « Commerces ».
- Les pertes de valeur sur les créances clients sont de 268 milliers d'euros et concernent principalement l'activité « Commerces ».

En milliers d'euros	30 juin 2008				
	BUREAUX	LOCAUX D'ACTIVITE	COMMERCES	NON AFFECTABLE	TOTAL
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>					
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>2 127</b>	<b>1 650</b>	<b>1 248</b>	-	<b>5 025</b>
- ventes inter-activités (groupe)	-	-	-	-	-
- ventes totales, ventes inter-activités incluses (groupe)	2 127	1 650	1 248	-	5 025
<b>EBO</b>	<b>1 972</b>	<b>1 407</b>	<b>1 219</b>	<b>(743)</b>	<b>3 855</b>
- Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(381)	(623)	(325)	-	(1 329)
- Pertes de valeur sur actifs	-	-	-	-	-
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions	-	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 591</b>	<b>784</b>	<b>894</b>	<b>(743)</b>	<b>2 526</b>
Dont part dans les entreprises associées	-	-	-	-	-
- Coût de l'endettement net	-	-	-	(1 023)	(1 023)
- Autres produits et charges financiers	-	-	-	1	1
- Impôt sur les résultats	-	-	-	(217)	(217)
<b>Résultat net</b>					<b>1 287</b>
<b>BILAN</b>					
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	4 087	-	-	4 087
Participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-
Actifs sectoriels	48 208	54 540	28 504	-	131 252
Autres actifs non sectoriels (a)	-	-	-	1 249	1 249
<b>Total de l'actif</b>	<b>48 208</b>	<b>54 540</b>	<b>28 504</b>	<b>1 249</b>	<b>132 501</b>
Passifs sectoriels	348	3 157	293	-	3 798
Autres passifs non sectoriels (b)	-	-	-	55 265	55 265
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>348</b>	<b>3 157</b>	<b>293</b>	<b>55 265</b>	<b>59 063</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE</b>					
Investissements corporels et incorporels & immeubles de placement	-	(1 526)	-	-	(1 526)
Cessions d'actifs corporels et incorporels & immeubles de placement	-	-	-	-	-

(a) : Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

(b) : Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières courantes et non courantes, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

En milliers d'euros	31 décembre 2008				
	BUREAUX	LOCAUX D'ACTIVITE	COMMERCES	NON AFFECTABLE	TOTAL
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>					
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>4 170</b>	<b>3 507</b>	<b>2 520</b>	-	<b>10 197</b>
- ventes inter-activités (groupe)	-	-	-	-	-
- ventes totales, ventes inter-activités incluses (groupe)	<b>4 170</b>	<b>3 507</b>	<b>2 562</b>	-	10 239
<b>EBO</b>	<b>3 867</b>	<b>2 876</b>	<b>2 355</b>	(1 702)	<b>7 396</b>
- Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(783)	(1 467)	(655)	-	(2 905)
- Pertes de valeur sur actifs	(8)	-	(285)	-	(293)
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions	-	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 076</b>	<b>1 409</b>	<b>1 415</b>	<b>(1 702)</b>	<b>4 198</b>
Dont part dans les entreprises associées	-	-	-	-	-
- Coût de l'endettement net	-	-	-	(2 332)	(2 332)
- Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	-
- Impôt sur les résultats	-	-	-	(273)	(273)
<b>Résultat net</b>					<b>1 593</b>
<b>BILAN</b>					
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	69	16 006	-	-	16 075
Participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-
Actifs sectoriels	47 824	65 040	27 632	-	140 496
Autres actifs non sectoriels (a)	-	-	-	1 414	1 414
<b>Total de l'actif</b>	<b>47 824</b>	<b>65 040</b>	<b>27 632</b>	<b>1 414</b>	<b>141 910</b>
Passifs sectoriels	1 009	3 305	795	-	5 109
Autres passifs non sectoriels (b)	-	-	-	63 056	63 056
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>1 009</b>	<b>3 305</b>	<b>795</b>	<b>63 056</b>	<b>68 165</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE</b>					
Investissements corporels et incorporels & immeubles de placement	(69)	(14 057)	-	-	(14 126)
Cessions d'actifs corporels et incorporels & immeubles de placement	-	-	-	-	-

(a) : Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

(b) : Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières courantes et non courantes, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

## 4. RESULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)	30-juin-09	30-juin-08	31-dec-08
Charges d'intérêts sur compte courant	(151)	(435)	(614)
Charges d'intérêts sur emprunts	(1 449)	(590)	(1 957)
Transfert de charges financières	122	-	239
Résultat lié à la partie inefficace des couvertures	-	-	-
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	-	-	-
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(1 478)</b>	<b>(1 025)</b>	<b>(2 332)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	-
Résultat de cession d'équivalents de trésorerie	-	2	-
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(1 478)</b>	<b>(1 023)</b>	<b>(2 332)</b>
Autres produits financiers	-	1	-
Autres charges financières	-	-	-
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(1 478)</b>	<b>(1 022)</b>	<b>(2 332)</b>

Afin de rationaliser et d'optimiser les liquidités du groupe SIICInvest, Icade, en sa qualité de holding financière, est en charge de répondre aux besoins de financement à moyen et à long terme de ses filiales. Dans ce contexte, Icade a mis à la disposition de SIICInvest, le 9 juillet 2008, un prêt long terme de 50 millions d'euros. Les caractéristiques de ce prêt sont décrites ci-après :

- Ce prêt a été consenti pour une période de 12 ans courant de la date de mise à disposition jusqu'au 9 juillet 2020.

- Le remboursement s'effectuera en 40 échéances trimestrielles consécutives, après une période de franchise de remboursement de capital de deux ans.

- Le prêt porte intérêts au taux fixe de 5,80%.

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 450 milliers d'euros au premier semestre 2009.

L'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production au coût de l'actif correspondant a un impact de 122 milliers d'euros au titre du premier semestre 2009.

## 5. IMPOTS

### ANALYSE DE LA CHARGE

(en milliers d'euros)	30-juin-09	30-juin-08	31-dec-08
Impôts courants	(70)	(13)	(23)
Exit tax (régime SIIC)	-	-	-
Impôts différés	-	(204)	(250)
<b>Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat</b>	<b>(70)</b>	<b>(217)</b>	<b>(273)</b>
<b>Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La charge d'impôt du premier semestre 2009 s'élève à 70 milliers d'euros.

Cette charge d'impôt n'est pas comparable à celle comptabilisée sur l'exercice 2008. En effet, la consolidation de la SCI Marignane La Palun au premier semestre 2008 a entraîné la constatation d'un impôt différé passif de 1 293 milliers d'euros, dont 173 milliers d'euros ont été enregistrés en charge d'impôt différé.

La charge d'impôt sur le résultat au titre de la période intermédiaire au 30 juin 2009 est calculée en appliquant au résultat avant impôt de la période intermédiaire le taux effectif moyen estimé pour l'exercice complet. Sur cette base, le taux effectif moyen d'impôt s'appliquant au résultat s'établit au 30 juin 2009 à 5,8%.

## 6. ECARTS D'ACQUISITION

### VARIATIONS

(en milliers d'euros)	Valeur brute	Pertes de Valeur	Valeur nette
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>2 092</b>	<b>(458)</b>	<b>1 634</b>
Charges liées aux pertes de valeur	-	(164)	(164)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
<b>Solde au 30 juin 2009</b>	<b>2 092</b>	<b>(622)</b>	<b>1 470</b>

## 7. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

### TABLEAU DES VARIATIONS

(en milliers d'euros)	Contrat d'occupation temporaire	Autres	TOTAL
<b>Valeur nette au 31 décembre 2008</b>	<b>3 618</b>	-	<b>3 618</b>
Augmentations	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Dotations aux amortissements	(37)	-	(37)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>Valeur nette au 30 juin 2009</b>	<b>3 581</b>	-	<b>3 581</b>

Le groupe SIICInvest a acquis auprès du groupe Locindus, fin décembre 2007, des entrepôts situés à Strasbourg ainsi que le droit d'occupation temporaire du terrain servant d'assiette à ces constructions (pour une durée de 50 ans). Le Port Autonome de Strasbourg a mis ce terrain à la disposition de SIICInvest moyennant le versement d'une redevance annuelle.

## 8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

### 8.1. TABLEAU DES VARIATIONS

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions et autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	TOTAL immobilisations corporelles	Immeubles de placement	TOTAL immobilisations corporelles et immeubles de placement	dont immobilisations en location-financement
<b>valeur brute au 31 décembre 2008</b>	-	-	12 889	-	12 889	126 967	139 856	9 027
Augmentations (1) (2)	-	-	-	-	-	6 744	6 744	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations reclassées en "actifs destinés à être cédés"	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(12 889)	-	(12 889)	12 889	-	-
<b>valeur brute au 30 juin 2009</b>	-	-	-	-	-	146 600	146 600	9 027
<b>Amortissements au 31 décembre 2008</b>	-	-	-	-	-	(7 680)	(7 680)	(214)
Augmentations	-	-	-	-	-	(2 156)	(2 156)	(90)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations reclassées en "actifs destinés à être cédés"	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Amortissements au 30 juin 2009</b>	-	-	-	-	-	(9 836)	(9 836)	(304)
<b>Perte de valeur au 31 décembre 2008</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	-	-	-	-	(1 245)	(1 245)	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations reclassées en "actifs destinés à être cédés"	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Perte de valeur au 30 juin 2009</b>	-	-	-	-	-	(1 245)	(1 245)	-
<b>Valeur nette au 31 décembre 2008</b>	-	-	12 889	-	12 889	119 287	132 176	8 813
Augmentations	-	-	-	-	-	3 343	3 343	(90)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations reclassées en "actifs destinés à être cédés"	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(12 889)	-	(12 889)	12 889	-	-
<b>Valeur nette au 30 juin 2009</b>	-	-	-	-	-	135 519	135 519	8 723

(1) dont 37 milliers d'euros de dépenses capitalisées

(2) dont 122 milliers d'euros de coûts d'emprunts incorporés dans le coût des actifs



Les principaux investissements du premier semestre 2009 concernent :

Entrepôt Eurofret Strasbourg : Un marché de travaux a été signé le 3 mars 2008 pour la construction d'un entrepôt pour un montant de 13,2 millions d'euros (contrat clé en mains au montant ferme et non révisable). La livraison a été effectuée le 23 février 2009.

Entrepôt Saint-Quentin Fallavier : Les trois entrepôts acquis fin 2007, développant 40 020 m<sup>2</sup>, font l'objet d'une restructuration et d'une mise aux normes. Le budget prévisionnel des travaux est de 8,4 millions d'euros. Au 30 juin 2009, les travaux engagés, classés en Immeubles de placement, s'élèvent à 5,7 millions d'euros. La livraison est prévue au second semestre 2009.

## 8.2. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les justes valeurs présentées ci-après sont les valeurs d'expertises hors droits.

(en milliers d'euros)	Valeur nette comptable 30-juin-09	Juste valeur 30-juin-09	Valeur nette comptable 31-dec-2008	Juste valeur 31-dec-2008
<b>Total Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</b>	<b>139 100</b>	<b>147 496</b>	<b>135 794</b>	<b>151 293</b>

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs fonciers (Loan To Value) s'élève à 44.5 % au 30 juin 2009 contre 39,9 % au 31 décembre 2008.

## 9. CREANCES ET DETTES DIVERSES COURANTES

### CREANCES DIVERSES COURANTES

(en milliers d'euros)	30-juin-09			31-dec-08
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	21	-	21	-
Créances sur cessions d'immobilisations	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	277	-	277	160
Créances fiscales	1 330	-	1 330	1 361
Créances sociales	-	-	-	-
Autres créances	9	-	9	108
<b>Total créances diverses</b>	<b>1 637</b>	<b>-</b>	<b>1 637</b>	<b>1 629</b>

### DETTES DIVERSES COURANTES

(en milliers d'euros)	30-juin-09	31-dec-08
Clients - avoirs à établir	478	384
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	3 145	2 019
Actionnaires - dividendes à payer	-	-
Produits constatés d'avance	-	55
Dépôts de garantie reçus	-	-
Dettes sociales	10	19
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	503	372
Autres dettes	17	122
Participation des salariés	-	-
<b>Total dettes diverses</b>	<b>4 153</b>	<b>2 971</b>

## 10. CAPITAUX PROPRES

### CAPITAL

Au 30 juin 2009, le capital social de SIICInvest s'élève à 15 130 091,97 euros divisé en 29 666 847 actions, sans évolution depuis le 31 décembre 2008.

### DIVIDENDES

	30-juin-09	31-dec-08
Versement aux actionnaires de SIICInvest (en milliers d'euros)		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	1 750	2 330
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	42
<b>Total dividendes versés</b>	<b>1 750</b>	<b>2 372</b>
Nombre moyen d'actions en circulation	29 666 847	29 666 847
<b>Dividende par action (en euros)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,08</b>

## 11. DETTES FINANCIERES

### DETTE FINANCIERE NETTE

(en milliers d'euros)	30-juin-09	31-dec-08
Dettes financières long terme et moyen terme (non courante)	52 731	52 998
Dettes financières court terme (courante)	13 348	7 550
<b>Dettes financières brute</b>	<b>66 079</b>	<b>60 548</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	-	-
<b>Dettes financières brute après prise en compte des instruments dérivés</b>	<b>66 079</b>	<b>60 548</b>
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(45)	(50)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(7)	(7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(397)	(147)
<b>Dettes financières nette</b>	<b>65 630</b>	<b>60 344</b>

### DETTES FINANCIERES PAR NATURE

(en milliers d'euros)	30-juin-09	31-dec-08
Emprunts auprès des établissements de crédit	448	465
Locations-financement	2 283	2 533
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-
Dettes rattachées à des participations	50 000	50 000
<b>Dettes financières à long terme et moyen terme</b>	<b>52 731</b>	<b>52 998</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	34	33
Locations-financement	493	471
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-
Dettes rattachées à des participations	652	653
Découverts bancaires (1)	12 169	6 393
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>13 348</b>	<b>7 550</b>
<b>Total dettes financières brute</b>	<b>66 079</b>	<b>60 548</b>

(1) y compris ICNE

## DETTES FINANCIERES PAR ECHEANCE

(en milliers d'euros)	30-juin-09			
	30-juin-09	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	482	34	153	295
Locations-financement	2 776	493	1 806	477
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	50 652	652	15 478	34 522
Découverts bancaires (1)	12 169	12 169	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>66 079</b>	<b>13 348</b>	<b>17 437</b>	<b>35 294</b>

(1) y compris ICNE

## DETTES FINANCIERES PAR TYPE DE TAUX

(en milliers d'euros)	30-juin-09		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	482	482	-
Locations-financement	2 776	2 328	448
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	50 652	50 562	-
Découverts bancaires (1)	12 169	-	12 169
<b>Total dettes financières</b>	<b>66 079</b>	<b>53 372</b>	<b>12 617</b>

(1) y compris ICNE

(en milliers d'euros)	31-dec-08		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	498	498	-
Locations-financement	3 004	2 484	520
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	50 653	50 653	-
Découverts bancaires (1)	6 393	-	6 393
<b>Total dettes financières</b>	<b>60 548</b>	<b>53 635</b>	<b>6 913</b>

(1) y compris ICNE

Le groupe SIICInvest n'a pas utilisé d'instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt.

Une variation instantanée de 1% des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers nets de trésorerie du groupe SIICInvest aurait un impact maximum de 4,8 milliers d'euros sur le compte de résultat.

## 12. RESULTAT PAR ACTION

	30-juin-09	30-juin-08	31-dec-08
<b>Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en milliers d'euros)</b>			
Résultat net part du groupe	(1 270)	1 287	1 593
<i>Impact des instruments dilutifs :</i>			
Résultat net part du groupe dilué	(1 270)	1 287	1 593
Résultat net part du groupe des activités abandonnées	-	-	-
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-	-
Résultat net part du groupe des activités abandonnées dilué	-	-	-
Résultat net part du groupe des activités poursuivies	(1 270)	1 287	1 593
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-	-
Résultat net part du groupe des activités poursuivies dilué	(1 270)	1 287	1 593
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>			
Nombre moyen d'actions en circulation	29 666 847	29 666 847	29 666 847
Actions à remettre en remboursement des ORA	-	-	-
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul	29 666 847	29 666 847	29 666 847
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation dilué	29 666 847	29 666 847	29 666 847
<b>Résultat par action (en euros)</b>			
Résultat net part du groupe par action	(0,04)	0,04	0,05
Résultat net part du groupe par action dilué	(0,04)	0,04	0,05
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action	-	-	-
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action dilué	-	-	-
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action	(0,04)	0,04	0,05
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action dilué	(0,04)	0,04	0,05

## 13. ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

Le groupe SIICInvest n'a pas de personnel. En conséquence, les normes IAS 19 et IFRS 2 ne trouvent pas à s'appliquer.

## 14. ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'évolution des engagements reçus par rapport au 31 décembre 2008 correspond principalement à :

### **Zone Eurofret du Port Autonome de Strasbourg - Marché de construction clé en main d'une plateforme logistique avec bureaux**

Les travaux de construction d'une plateforme logistique engagés à Strasbourg Port du Rhin, débutés au premier semestre 2008, pour un montant global du marché de 13 257 milliers d'euros, ont été livrés le 23 février 2009.

En conséquence, la garantie de remboursement de l'acompte versé par SIICInvest d'un montant de 1 326 milliers d'euros a pris fin le 1<sup>er</sup> mars 2009. En revanche, la caution de retenue de garantie du Contractant Général, s'élevant à 599 milliers d'euros au 30 juin 2009, prendra fin à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception des travaux.

### **Saint Quentin Fallavier – Travaux de mise en conformité et rénovation des entrepôts**

Les travaux de mise en conformité et de rénovation des entrepôts situés à St Quentin Fallavier, Rue de Ruisseau, débutés au premier semestre 2009, devraient être finalisés au cours du second semestre 2009.

Les cautions de retenue de garantie, obtenues sur une partie du marché, pour un montant global de 304 milliers d'euros, prendront fin à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception des travaux.

- Il n'y a pas eu d'évolution significative concernant les engagements donnés par rapport au 31 décembre 2008.

## 15. PARTIES LIEES

Les jetons de présence versés au premier semestre s'élèvent à 19 900 euros.

Il n'y a pas eu d'évolution significative ni de transaction inhabituelle avec les parties liées sur le premier semestre 2009.

## 16. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

SIICInvest n'a pas identifié d'évènements postérieurs à la clôture susceptibles d'affecter les comptes au 30 juin 2009.

## 17. LISTE DES NORMES ET INTERPRETATIONS NON APPLIQUEES

	<b>Date d'adoption par l'Union Européenne</b>	<b>Date d'adoption obligatoire (1)</b>
<b>IFRIC 12 : Accords de concession de services</b>	25 mars 2009	29 mars 2009
<b>IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger</b>	4 juin 2009	1 <sup>er</sup> juillet 2009
<b>IFRS 3 et IAS 27 révisés</b>	3 juin 2009	1 <sup>er</sup> juillet 2009
<b>Amélioration annuelle des IFRS publiée en mai 2008 à l'exclusion des amendements IFRS 5 et IFRS 1</b>	23 janvier 2009	1 <sup>er</sup> juillet 2009

(1) Exercices ouverts à compter du

Le groupe estime que l'application des normes et interprétations mentionnées ci-dessus ne devrait pas avoir d'incidence sur les méthodes de comptabilisation et sur la présentation des états financiers.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES**  
**AUX COMPTES**  
**SUR L'INFORMATION FINANCIERE**  
**SEMESTRIELLE 2009**

## **SIICInvest - Société anonyme**

Siège social : 35, rue de la gare - 75019 Paris

Capital social : € 15 130 091,97

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009**

Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société SIICInvest, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration dans un contexte de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I – Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe qui présente notamment l'application de nouvelles normes IFRS concernant pour l'essentiel les aspects de présentation sans impact sur le résultat consolidé.

## II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 28 juillet 2009

Courbevoie, le 28 juillet 2009

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Mazars

Isabelle Goalec  
*Associée*

Denis Grison  
*Associé*

Loïc Wallaert  
*Associé*