

SIICInvest

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008



investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, ...



SIICINVEST

[Sommaire général

CHAP 1	RAPPORT D'ACTIVITÉ	03
CHAP 2	COMPTES CONSOLIDÉS	24
CHAP 3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	60
CHAP 4	COMPTES SOCIAUX	62
CHAP 5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	78
CHAP 6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ENGAGEMENTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉS	80
CHAP 7	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	81
CHAP 8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	89
CHAP 9	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	90
CHAP 10	CONTRATS	118
CHAP 11	INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE	119
CHAP 12	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	120
CHAP 13	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	121
CHAP 14	TABLE DE CONCORDANCE	122

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 18/03/2009 sous le numéro R.09-010. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

[CHAP 1 Rapport d'activité

(Sommaire

1. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS 2008	04
1.1. Les grandes tendances des marchés	04
1.1.1. Investissements en immobilier d'entreprise	04
1.1.2. Les bureaux	05
1.1.3. Les commerces en France	08
1.1.4. Les entrepôts en France	09
1.2. Description des activités de SIICInvest	10
1.2.1. Les chiffres clés de SIICInvest	10
1.2.2. Les activités de SIICInvest	12
1.2.3. Autres	15
1.2.4. Résultat 2008	15
1.2.5. Obligations du régime SIIC et distribution	16
2. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE	16
2.1. Faits marquants de l'exercice 2008	16
2.2. Événements postérieurs à la clôture	16
2.3. Périmètre de consolidation et principes comptables	17
3. PERSPECTIVES	17
4. L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008	17
4.1. Évaluation du patrimoine immobilier	17
4.2. Méthodologie de calcul de l'actif net réévalué	19
4.3. Calcul de l'actif net réévalué en valeur de liquidation	19
4.3.1. Capitaux propres consolidés	19
4.3.2. Plus-values latentes sur le patrimoine immobilier	19
4.3.3. Valeur de marché de la dette	19
4.3.4. Calcul des impôts latents	19
4.3.5. Actions autodétenues et titres donnant accès au capital	19
5. RESSOURCES FINANCIÈRES	20
5.1. Liquidités	20
5.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2008	20
5.2.1. Dette par nature	20
5.2.2. Dette par maturité	21
5.2.3. Coût moyen de la dette	21
5.3. Gestion des risques de marché	21
5.3.1. Risque de liquidité	21
5.3.2. Risque de taux	21
5.4. Structure financière	22
5.4.1. Ratio de structure financière	22
5.4.2. Ratio de couverture des intérêts	22

1. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS 2008

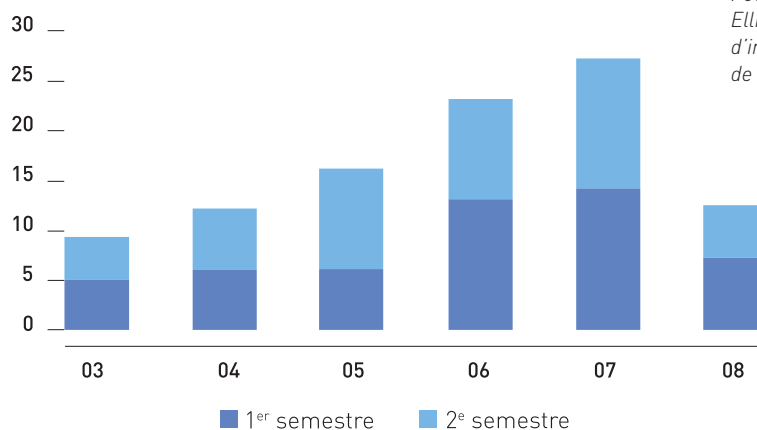
1.1. Les grandes tendances des marchés

1.1.1. Investissements en immobilier d'entreprise

Avec 9,4 milliards d'euros engagés au 1^{er} octobre 2008, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise accuse une très forte diminution par rapport aux neuf premiers mois de 2007 à 21,6 milliards d'euros (soit - 57 %). Le troisième trimestre 2008 a ancré le recul entamé en début d'année ; ainsi, seulement 2,2 milliards ont été investis, contre 3,1 milliards au deuxième trimestre et 4,1 milliards au premier trimestre 2008. Il faut revenir à 2005 pour retrouver un trimestre équivalent. *(Source : CB Richard Ellis)*

Engagements en immobilier d'entreprise en France

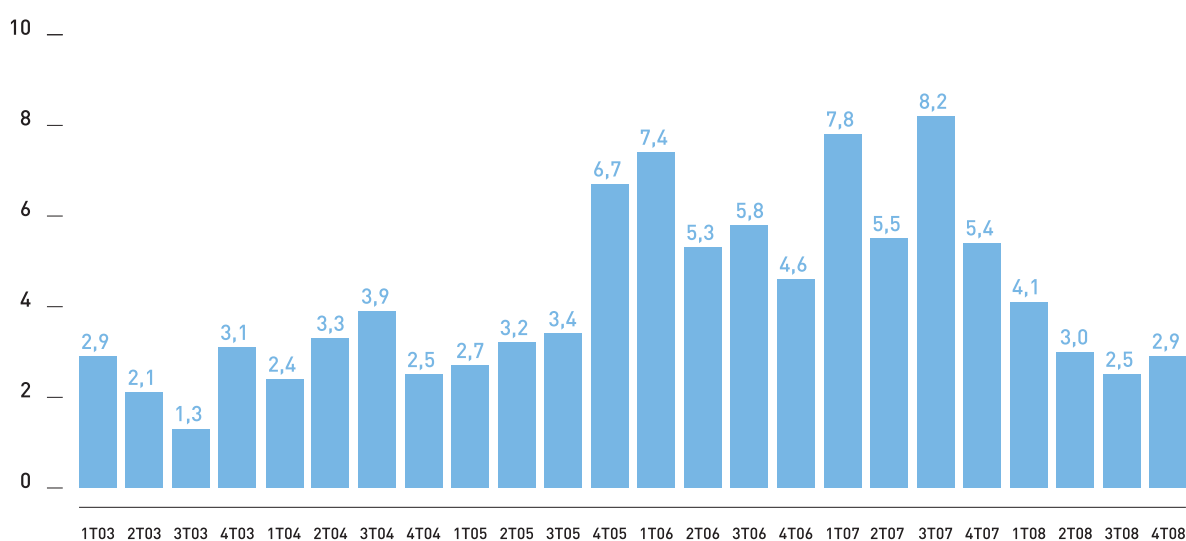
(en milliards d'euros)



Pour la fin 2008, CB Richard Ellis anticipe un volume d'investissements aux alentours de 11 à 13 milliards d'euros.

(Source : CB Richard Ellis)

(en milliards d'euros)

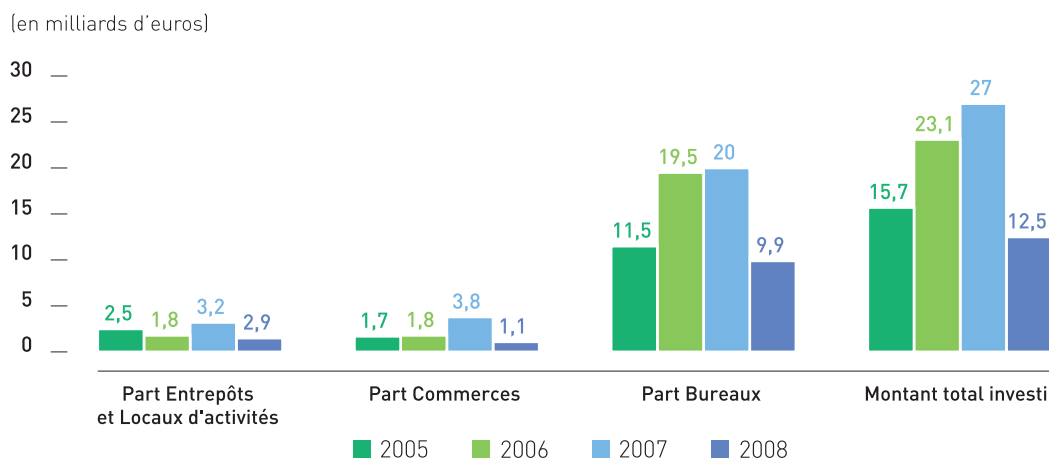


(Source : CB Richard Ellis)

Le spectre de la récession entame la confiance des investisseurs dans la tenue du secteur locatif, cependant le volume d'investissement attendu devrait être entre 11 et 13 milliards d'euros. En effet, le dernier trimestre devrait bénéficier d'une pression à la vente renforcée chez certains investisseurs (difficultés de refinancement, besoins de liquidité, etc.). (Source : CB Richard Ellis)

La diminution des investissements est généralisée. Tous les segments et secteurs de marché sont touchés, la baisse est toutefois plus marquée en Île-de-France qu'en régions, mais l'Île-de-France reste très nettement majoritaire, avec 73% des investissements. Les investisseurs privilégient toujours les bureaux, qui pèsent 80% des engagements au cours des neuf premiers mois 2008. (Source : Crédit Agricole ECO Immobilier)

Répartition par secteur de l'investissement en immobilier d'entreprise en France depuis 2005



(Source : CB Richard Ellis)

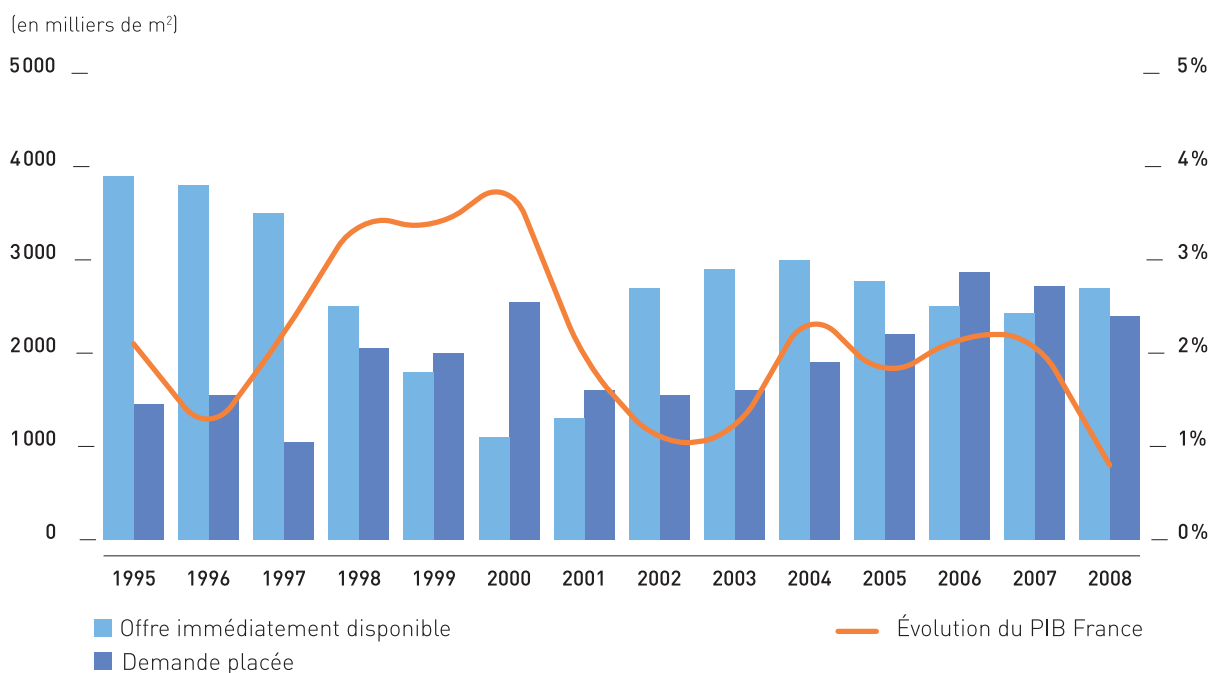
Dans un contexte économique très tendu, l'assèchement du crédit rend particulièrement difficile le financement. En conséquence, les valeurs unitaires des transactions baissent avec une forte chute des opérations de plus de 100 millions d'euros. La moitié des transactions (dont les trois quarts sur le seul troisième trimestre) ont été réalisées par les Français, notamment par les institutionnels grâce à l'importance de leurs fonds propres (44% des engagements). (Sources : Jones Lang LaSalle/CB Richard Ellis)

1.1.2. Les bureaux

Les indicateurs économiques montrent que l'activité des marchés de bureaux a plutôt bien résisté en France au cours des neuf premiers mois 2008 compte tenu de la dégradation de la conjoncture internationale (Source : Jones Lang LaSalle.) Un des principaux facteurs conjoncturels qui a permis de soutenir le marché est la recherche d'actifs plus adaptés aux besoins des utilisateurs, notamment à l'heure où les capacités financières des entreprises marquent le pas, avec les politiques de regroupement et de rationalisation (Source : Atisreal.) Toutefois, si la demande exprimée est toujours présente, elle se caractérise plus que jamais par sa fragilité. Cette tendance résulte du comportement attentiste et prudent des utilisateurs dans un contexte économique pessimiste. (Source : CB Richard Ellis)

La pression à la hausse des taux de rendement net immédiat « prime », initialisée au quatrième trimestre 2007, s'est poursuivie au cours des neuf premiers mois 2008. On assiste à un « repricing » des taux de rendements locatifs allant jusqu'à 150 points de base pour le « prime » bureaux sur les meilleurs actifs. Ils s'établissent au 1^{er} octobre 2008, pour Paris QCA entre 4,85% et 6,00%, pour La Défense entre 5,75% et 6,50%, pour le Croissant Ouest entre 5,50% et 7,50%, pour la 1^{re} couronne entre 6,00% et 9,00%, pour la 2^e couronne entre 6,00% et 10,00% et en Régions entre 6,15% et 8,00%. Le marché des bureaux a conservé une certaine fluidité entre 5% et 10% de rendement en fonction de la qualité des actifs et de leur localisation, mais la tendance à l'élargissement des fourchettes reflète une sélectivité accrue. (Source : CB Richard Ellis)

Demande placée et offre immédiate en IDF – Évolution du PIB (France)

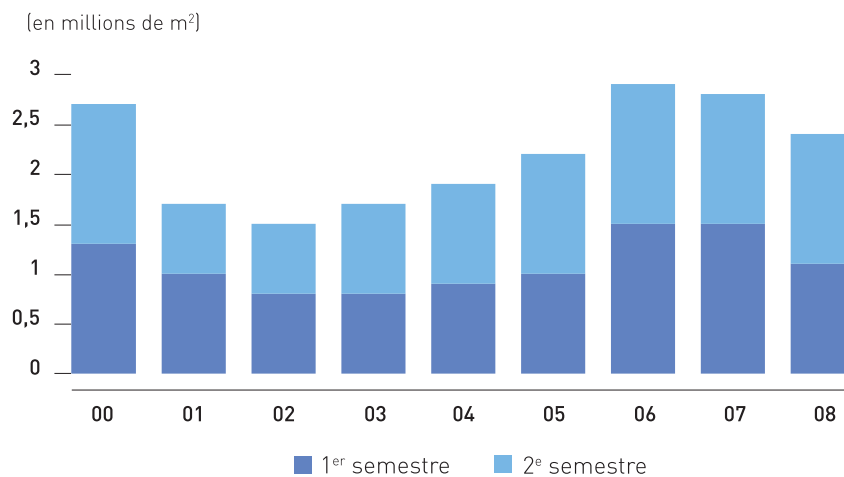


(Sources : CB Richard Ellis/Insee)

Le volume de la demande placée de bureaux en Île-de-France s'établit à 1,8 million de m² au terme des neuf premiers mois de 2008, soit une baisse de 10% par rapport à la même période l'année dernière. Le rebond du troisième trimestre est principalement le fait de très grandes transactions (>5000 m²) ne reflétant pas pour autant un redémarrage de l'activité globale. (Source : CB Richard Ellis)

On constate un moindre intérêt pour Paris intra-muros au profit de la première périphérie [la demande placée a chuté de 30% dans Paris intra-muros entre 2007 et 2008 alors qu'elle a crû de 10% en première périphérie (1^{re} couronne, Croissant Ouest et La Défense)], grâce aux évolutions positives sur les secteurs de Péri-Défense (+129%) et première couronne Est (+236%). (Source : Jones Lang LaSalle)

Évolution de la demande placée annuelle en Île-de-France



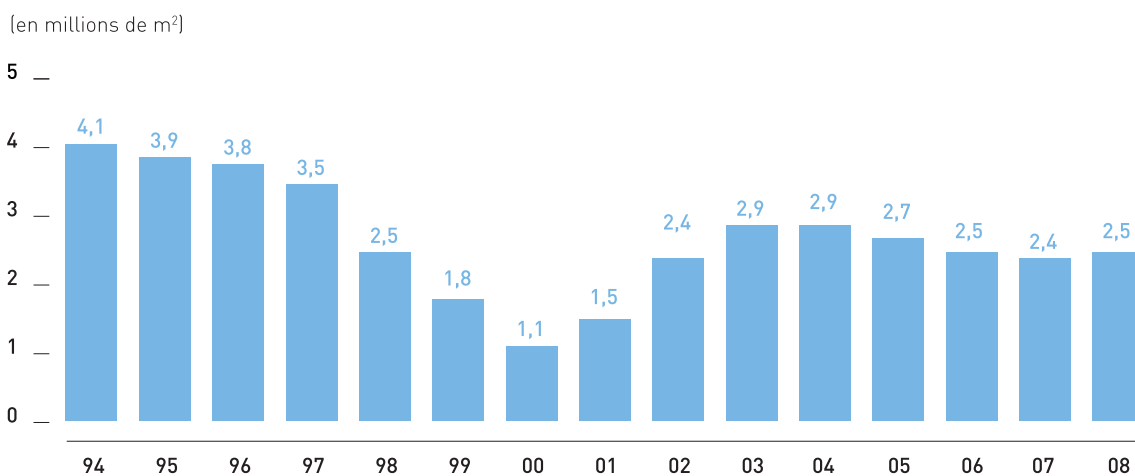
Pour 2008, la demande placée est attendue entre 2,2 et 2,4 millions de m².

(Source : CB Richard Ellis)

L'offre globale de bureaux immédiatement disponible en Île-de-France, avec près de 2,5 millions de m² à la fin du troisième trimestre 2008, s'ajuste légèrement à la baisse de - 2,5% en 3 mois [Source : CB Richard Ellis]. Cette offre immédiate, rapportée à un parc de bureaux de près de 50 millions de m², représente un taux de vacance de 5% qui oscille autour de cette valeur depuis 2006. Ce volume d'offre, structurellement faible, demeure en parfaite adéquation avec la demande attendue en 2008. Cette situation permet de repousser le spectre de la suroffre, qui avait nourri la crise des années 1991-1997. [Source : Jones Lang LaSalle]

La capitale et le Croissant Ouest concentrent chacun 20% de l'offre immédiate. La Défense a vu son stock fondre en début d'année et ne représente plus que 4% du volume francilien. La deuxième couronne continue de peser lourd dans le stock immédiat francilien. Ces deux secteurs concentrent d'ailleurs une part élevée des surfaces de plus de 5 000 m² disponibles (près des deux tiers en volume et en nombre). [Source : CB Richard Ellis]

Évolution de l'offre immédiate en Île-de-France en fin de période



[Source : CB Richard Ellis.]

Un taux de vacance structurellement faible pour l'Île-de-France à près de 5% depuis 2007 et avec de grandes disparités en fonction des secteurs. [Source : Jones Lang LaSalle]

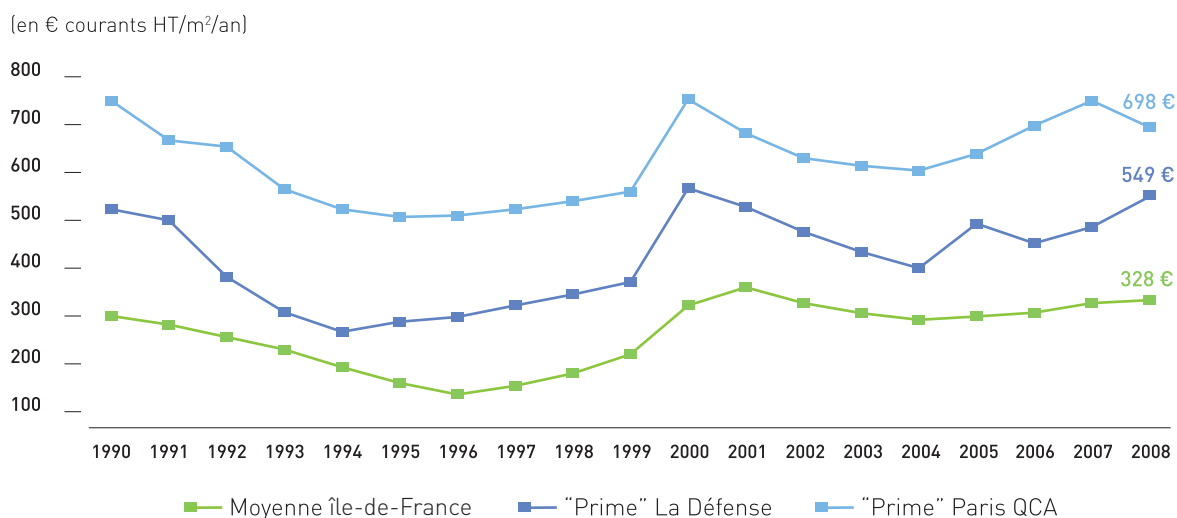
Évolution des taux de vacance en Île-de-France au 1^{er} janvier

	2008	2007	2006
Paris Centre Ouest	4,1 %	3,3 %	4,4 %
Paris Sud (5 ^e , 6 ^e , 7 ^e , 12 ^e , 13 ^e , 14 ^e et 15 ^e)	3,1 %	2,5 %	2,2 %
Paris Nord Est (3 ^e , 4 ^e , 10 ^e , 11 ^e , 18 ^e , 19 ^e et 20 ^e)	4,0 %	3,6 %	2,7 %
Moyenne Paris	3,8 %	3,9 %	3,4 %
La Défense	3,6 %	4,6 %	5,7 %
Croissant de l'Ouest	8,2 %	7,2 %	8,0 %
Première Périphérie Nord	7,9 %	9,0 %	11,9 %
Première Périphérie Est	4,3 %	4,2 %	6,8 %
Première Couronne Sud	11,6 %	8,0 %	9,1 %
Deuxième Couronne	5,4 %	5,0 %	4,5 %
Moyenne Île-de-France	5,4 %	4,8 %	5,2 %

[Source : CB Richard Ellis]

Du côté des valeurs locatives, les conditions de l'offre et de la demande trouvent naturellement leurs répercussions sur les loyers prime. [Source : Jones Lang LaSalle]

Évolution des valeurs locatives en Île-de-France sur la période 1990-2008



(Source : CB Richard Ellis)

Pour les immeubles neufs, restructurés ou rénovés, le loyer moyen en Île-de-France s'établit au 1^{er} octobre 2008 à 328 euros HT HC/m²/an, soit à peine 1% (+ 0,6%) de hausse par rapport au trimestre précédent. Pour les immeubles de seconde main, il est également en très légère baisse, avec 242 euros HT HC/m²/an (- 0,5% en trois mois) [243 euros HT HC/m²/an au T2 2008 et 240 euros HT HC/m²/an au T1 2008]. (Source : CB Richard Ellis)

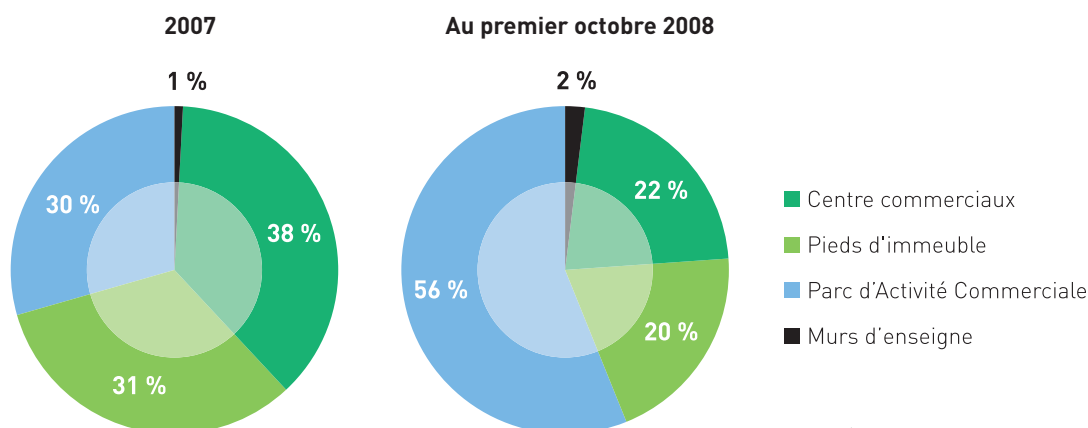
Les sous-marchés franciliens ne subissent pas tous les mêmes ajustements. Les aléas du marché se répercutent dans un premier temps et de manière plus prononcée dans Paris intra-muros et plus spécifiquement dans le QCA. Ainsi, le loyer moyen « prime » s'établit à 698 euros HT HC/m²/an, en baisse de 10% par rapport au trimestre précédent et de 12% par rapport au point haut du 1^{er} avril.

En revanche, le loyer « prime » de Paris Centre Ouest a enregistré une légère augmentation (+ 1% en trois mois) en raison de plusieurs petites transactions liées notamment à des extensions de proximité. Il atteint ainsi 549 euros HT HC/m²/an au 1^{er} octobre 2008. (Source : CB Richard Ellis)

1.1.3. Les commerces en France

Avec seulement 1,1 milliard d'euros investis en 2008, les engagements en immobilier de commerce accusent une forte diminution de - 68% sur l'année (3,5 milliards en 2007 et 1,8 milliard en 2006). À l'instar des autres marchés immobiliers français, les explications de cette baisse sur 2008 sont les mêmes éléments, à savoir : des conditions de financement difficiles et plus strictes, la détérioration des perspectives économiques et la hausse des taux de capitalisation. Tous les types de commerces sont touchés par ce ralentissement. (Source : CB Richard Ellis)

Répartition des montants investis par typologie d'actifs



(Source : Jones Lang LaSalle.)

Un nouvel indice de référence pour les baux commerciaux a été mis en place pour le troisième trimestre 2008. Il s'agit de l'Indice des Loyers du Commerce (ILC) calculé grâce à la pondération de trois indices : l'Indice des Prix à la Consommation (50%), l'Indice des Coûts de la Construction (25%) et de l'Indice du Chiffre d'Affaires du commerce de détail en Valeur (25%). Pour le troisième trimestre 2008, l'ICL s'établit, en glissement annuel, à 4,48%, contre 3,85% au deuxième trimestre 2008. Précédemment, les loyers étaient indexés sur le coût de la construction (ICC) qui atteint 10,46% au troisième trimestre 2008 (8,85% au deuxième trimestre 2008). Ce nouvel indice s'applique aux nouveaux baux commerciaux devant être conclus et par avenant d'un commun accord entre les parties pour les baux en cours.

La correction des taux de rendement, qui ont connu une augmentation de + 150 points de base en moyenne par rapport à fin 2007, se poursuit. La pression haussière est plus ou moins accentuée selon la qualité et la localisation des actifs, avec le retour d'une prime de risque pour les actifs moins bien placés ou de moins bonne qualité.

Les taux de rendement « prime » oscillent au 1^{er} janvier 2009 entre :

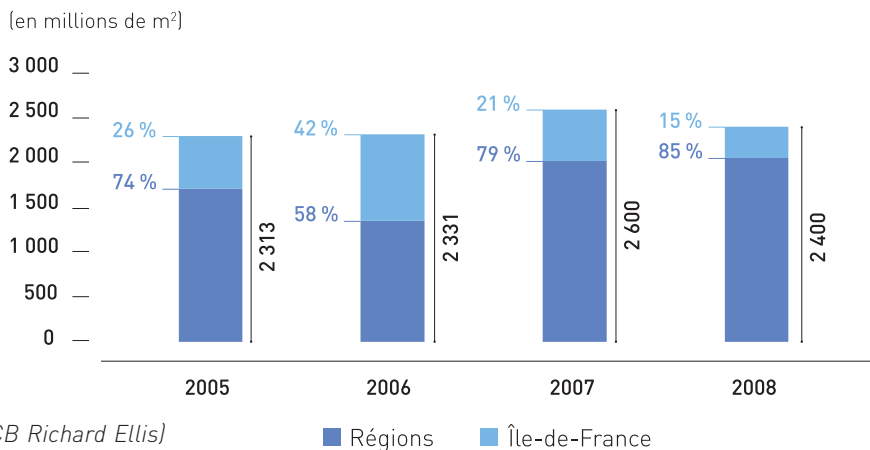
- 5,25% - 7,00% pour les magasins ;
- 5,00% - 7,00% pour les centres commerciaux ;
- 6,00% - 9,00% pour les parcs d'activités commerciales.

(Source : CB Richard Ellis)

1.1.4. Les entrepôts en France

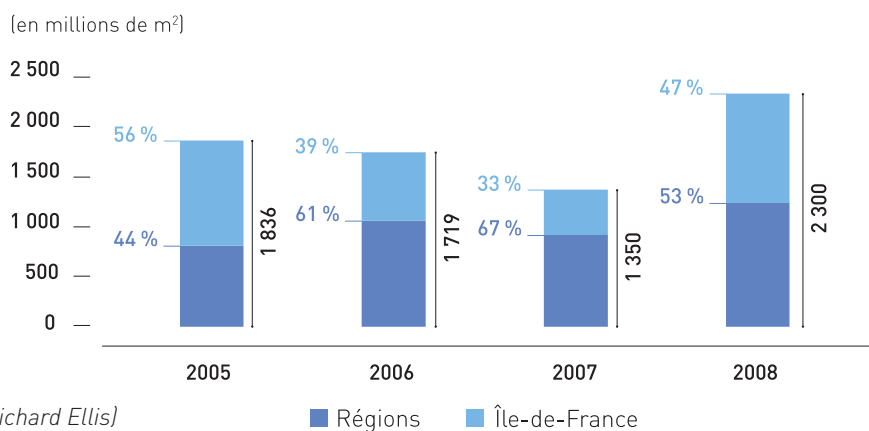
En 2008, les volumes des investissements des locaux d'activités et entrepôts sont en repli avec 1,5 milliard d'euros (contre 3,78 milliards en 2007). Près de 2,4 millions de m² ont été commercialisés au cours de l'année 2008, en baisse de 8% sur un an, avec toujours une forte concentration sur la dorsale Nord/Sud de la France (1,8 million de m² ont été commercialisées dans ces régions). L'Île-de-France, pour la deuxième année consécutive, a enregistré un fort ralentissement et devient la troisième place logistique nationale (derrière Lyon et la région Nord). (Source : CB Richard Ellis)

Évolution de la demande placée en France



Quant à l'offre immédiate, après une baisse importante durant l'année 2007, elle est à nouveau à la hausse pour s'établir à 2,3 millions de m² à la fin 2008. (Source : CB Richard Ellis)

Évolution de l'offre immédiate en France



L'offre immédiate a augmenté significativement (+ 25 %) sur l'année mais face aux incertitudes les développeurs ont fortement freiné les mises en chantier sur le quatrième trimestre (- 25 %) [Source : CB Richard Ellis]

Sur l'ensemble du marché national, les valeurs locatives sont globalement stables sur l'année 2008, elles s'échelonnent entre 37 euros et 52 euros HT HC/m²/an, soit :

- entre 40 et 45 euros HT HC/m² à Lille ;
- entre 40 et 48 euros HT HC/m² à Orléans ;
- entre 37 et 49 euros HT HC/m² à Lyon et Marseille.

Le marché francilien pâtit de sa situation au regard de la performance des autres pôles logistiques. Ainsi, l'Île-de-France enregistre une érosion des valeurs locatives sur les produits « prime », passant de 55 euros à 52 euros HT HC/m²/an [Source : CB Richard Ellis]

Les taux « prime » ont pris, selon le type de produits, entre 75 et 100 points de base pour les meilleures localisations depuis le point bas de 2007. La décote est encore plus forte pour les produits de qualité médiocre ou moins bien localisés, les rendements dépassant à nouveau les 10 % pour les entrepôts de classe C. [Source : CB Richard Ellis]

Taux de rendement net immédiats, France entière

	Janvier 2009	Janvier 2008
Logistique « classe A »	7,5 % - 8,5 %	6 % - 6,5 %
Locaux d'activités « classe B »	8,5 % - 9,5 %	7 % - 8,75 %

[Source : CB Richard Ellis]

1.2. Description des activités de SIICInvest

1.2.1. Les chiffres clés de SIICInvest

(en k€)	2008	2007	Évolution
Chiffre d'affaires	10 197	8 082	26,17 %
Excédent Brut Opérationnel	7 396	5 863	26,15 %
Résultat sur cessions	-	-	-
Résultat opérationnel	4 198	3 713	13,06 %
Résultat net part du Groupe	1 593	2 344	- 32,04 %
Résultat Net part du Groupe/action	0,05 €/action	0,08 €/action	
Cash-flow net courant ⁽¹⁾	4 791	4 494	6,61 %
Cash-flow net courant/action	0,16 €/action	0,15 €/action	

(1) EBO +/-résultat financier - impôt sur les résultats.

► Le chiffre d'affaires de SIICInvest s'élève à 10 197 milliers d'euros au 31 décembre 2008, en progression de 26,17 % par rapport à 2007. Il est réparti pour 41 % sur l'activité Bureaux (contre 48 % en 2007), 34 % sur les locaux Activités (contre 25 % en 2007) et 25 % sur l'activité Commerce (contre 27 % en 2007).

(en k€)	2008	2007	Évolution
Activité Bureaux	4 170	3 890	280
Locaux Activités	3 507	1 978	1 529
Activité Commerce	2 520	2 214	306
Total chiffre d'affaires	10 197	8 082	2 115

► Le résultat opérationnel (RO) s'élève à 4 198 milliers d'euros en 2008, contre 3 713 milliers d'euros en 2007 soit une progression de 13,06 %.

(en k€)	2008	2007	Évolution
Activité Bureaux	3 076	3 129	(53)
Locaux Activités	1 409	983	426
Activité Commerce	1 415	1 518	(103)
Autres	(1 702)	(1 917)	215
Total résultat opérationnel	4 198	3 713	485

Cette progression s'explique d'une part :

– par l'amélioration de l'**excédent brut opérationnel (EBO)** qui s'élève à 7 396 milliers d'euros en 2008, contre 5 863 milliers d'euros en 2007.

L'excédent brut opérationnel représente 73 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2008 sans évolution par rapport au 31 décembre 2007. Cette stabilité s'explique par une amélioration du chiffre d'affaires compensée en même proportion par une augmentation des charges opérationnelles ;

– Les **charges d'amortissement** passent de 2 386 milliers d'euros en 2007 à 2 905 milliers d'euros en 2008. Cette augmentation de charges d'amortissement s'explique par :

- l'entrée de la SCI Marignane La Palun en février 2008 dans le périmètre SIICInvest,
- les suppléments de dotations 2008 liés aux variations de périmètre et investissements intervenus au cours de l'exercice 2007 : acquisition de douze SCI le 15 mars 2007, acquisition de la SCI XM Clermont-Ferrand le 11 octobre 2007, acquisition du droit d'occupation temporaire du terrain situé à Strasbourg fin décembre 2007.

► Le **résultat net part du Groupe** atteint 1 593 milliers d'euros en 2008 (soit 0,05 euro par action), contre 2 344 milliers d'euros pour l'exercice de 2007 (soit 0,08 euro par action).

La baisse du résultat net part du Groupe est due principalement à une augmentation des charges financières. Compte tenu des besoins de financement à moyen et long terme de SIICInvest, sa maison mère Icade a mis à la disposition de SIICInvest, le 9 juillet 2008, un prêt long terme de 50 millions d'euros. Principales caractéristiques de ce prêt :

- prêt consenti pour une période de 12 ans courant de la date de mise à disposition jusqu'au 9 juillet 2020 ;
- remboursement en 40 échéances trimestrielles consécutives, après une période de franchise de remboursement de capital de deux ans ;
- prêt portant intérêt au taux fixe de 5,80 %.

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 378 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice 2008, SIICInvest a procédé au remboursement intégral de l'avance de trésorerie d'Icade, soit un montant de 27 200 milliers d'euros.

► Le cash-flow net courant (CFNC) augmente de 6,61 % pour atteindre 4 791 milliers d'euros en 2008, contre 4 494 milliers d'euros en 2007.

[en k€]	2008	2007	Évolution
Dette financière nette	60 344	40 401	19 943
Valeur expertise	151 293	136 460	14 833
Loan to Value (LTV)	39,9 %	29,6 %	
Actif net réévalué (ANR)	89 143	95 635	
Actif net réévalué/action	3,00 €/action	3,20 €/action	
Dividende/action	0,05 €/action	0,08 €/action	

► À fin 2008, l'endettement net de SIICInvest atteint 60 344 milliers d'euros, contre 40 401 milliers d'euros à fin 2007.

► La valeur d'expertise des actifs (hors droits) de SIICInvest s'élève à 151 293 milliers d'euros à fin 2008, contre 136 460 milliers d'euros à fin 2007.

► Le ratio de *Loan to Value* (LTV) qui est calculé comme étant le rapport entre l'endettement net du Groupe et la valeur d'expertise des actifs (hors droits) de la foncière atteint 39,9 % à fin 2008, contre 29,6 % à fin 2007.

► En l'absence de cessions sur la période, le montant des investissements net de cessions s'élève à 19 875 milliers d'euros en 2008, contre 27 536 milliers d'euros en 2007.

Commentaires sur les investissements de l'exercice en 2.1. « Faits marquants de l'exercice 2008 ».

1.2.2. Les activités de SIICInvest

[en k€]	2008	2007	Évolution
REVENUS LOCATIFS	10 197	8 082	2 115
Activité Bureaux	4 170	3 890	280
Locaux Activités	3 507	1 978	1 529
Activité Commerce	2 520	2 214	306
LOYERS NETS	9 158	7 646	1 512
Activité Bureaux	3 867	3 694	173
Locaux Activités	2 978	1 876	1 102
Activité Commerce	2 313	2 076	237
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	4 198	3 713	485
Activité Bureaux	3 076	3 129	(53)
Locaux Activités	1 409	983	426
Activité Commerce	1 415	1 518	(103)
Autres	(1 702)	(1 917)	215

Activité Bureaux de SIICInvest en 2008

[en k€]	2008	2007	Évolution
REVENUS LOCATIFS	4 170	3 890	280
Charges locatives non refacturées	(16)	(15)	(1)
Charges sur immeubles	(287)	(181)	(106)
LOYERS NETS	3 867	3 694	173
Autres revenus	-	3	(3)
Charges d'amortissement net de subventions	(783)	(764)	(19)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	(8)	196	(204)
RÉSULTAT DE CESSIONS	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3 076	3 129	(53)

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution s'explique par la signature d'un nouveau bail à Lille – La Madeleine, à Paris – rue A. Moisant et rue de Courcelles ainsi que par l'indexation des loyers.

Les surfaces louées représentent 13 110 m² de locaux (contre 13 258 m² en 2007), soit un taux d'occupation financier de 97,22 % au 31 décembre 2008 (contre 98 % en 2007).

Le loyer moyen atteint 313 euros du m² au 31 décembre 2008 (contre 297 euros en 2007).

Les **loyers nets** ressortent en 2008 à 3,9 millions d'euros contre, 3,7 millions d'euros en 2007.

Les frais de maintenance et rénovation non refacturés aux locataires s'élèvent à 79 milliers d'euros au 31 décembre 2008 (contre 22 milliers d'euros en 2007).

Le **résultat opérationnel** atteint 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit 73,8% du chiffre d'affaires, contre 80,4% 2007.

Clients et baux

Sur l'ensemble de ses actifs de l'activité « Bureaux » loués, SIICInvest compte 9 locataires significatifs représentant un montant de loyers annuels cumulés de 3,5 millions d'euros en 2008, soit 83,9% du montant des revenus locatifs de l'activité « Bureaux » et 34,0% du montant total des revenus locatifs.

Le tableau ci-dessous indique, sur une base annuelle, le nombre de baux arrivant à échéance, et le montant des loyers comptabilisés en 2008 pour chaque catégorie de baux concernés.

Année	Nombre de baux concernés	Montant des loyers comptabilisés en 2008 (en k€)
2008	4	193
2009	9	2 482
2010	8	1 129
2011	-	-
2012 et suivantes	2	365

Locaux d'activités de SIICInvest en 2008

(en k€)	2008	2007	Évolution
REVENUS LOCATIFS	3 507	1 978	1 529
Charges locatives non refacturées	(129)	-	(129)
Charges sur immeubles	(400)	(102)	(298)
LOYERS NETS	2 978	1 876	1 102
Autres revenus	-	128	(128)
Charges d'amortissement net de subventions	(1 467)	(1 021)	(446)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	-	-	-
RÉSULTAT DE CESSIONS	-	-	-
Autres charges et produits	(102)	-	(102)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 409	983	426

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre, 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution est liée à :

- l'acquisition de la SCI Marignane La Palun fin février 2008 qui impacte positivement les loyers à hauteur de 534 milliers d'euros ;
- l'investissement réalisé à Saint-Quentin-Fallavier fin décembre 2007 qui contribue pour 832 milliers d'euros à l'augmentation des revenus locatifs ;
- l'indexation des loyers pour les baux préexistants.

Les surfaces louées représentent 73 981 m² (contre 43 094 m² en 2007) ; le taux d'occupation financier de 78,0% au 31 décembre 2008 (contre 92,5% fin 2007).

À noter, le loyer moyen atteint 48 euros du m² au 31 décembre 2008 (contre 43 euros du m² en 2007).

Les loyers nets ressortent en 2008 à 3,0 millions d'euros, contre 1,9 million d'euros en 2007.

Les frais de maintenance et rénovation non refacturés aux locataires s'élèvent à 8 milliers d'euros au 31 décembre 2008 (contre 5 milliers d'euros en 2007).

L'entrepôt, en cours de construction, du site du Port Autonome de Strasbourg génère des charges sur immeuble supportées par SIICInvest pour 146 milliers d'euros. Les coûts restant à la charge de SIICInvest au titre de la vacance partielle du site de Saint-Quentin-Fallavier s'élèvent à 234 milliers d'euros.

Le résultat opérationnel atteint un montant de 1,4 million d'euros (soit 40,2% du chiffre d'affaires) au 31 décembre 2008, contre 1,0 million d'euros (soit 49,7% du chiffre d'affaires) au 31 décembre 2007.

SIICInvest a réalisé plusieurs investissements au cours de l'exercice 2008 pour un montant global de 16,0 millions d'euros :

- fin novembre, livraison des travaux d'extension de l'entrepôt de Sennece-lès-Mâcons pour 2,9 millions d'euros.
- réalisation des travaux de construction d'un entrepôt neuf de classe A sur la zone Eurofret du port de Strasbourg pour 12,9 millions d'euros, pour un budget global de 13,2 millions d'euros. La livraison du bâtiment est prévue fin février 2009.

Clients et baux

Sur l'ensemble de ses actifs du secteur « Locaux d'activité » loués, SIICInvest compte 8 locataires significatifs, représentant un cumul de loyers annuels de 3,1 millions d'euros en 2008, soit près de 89,3% du montant des revenus locatifs de l'activité « Locaux d'activité » et 30,4% du montant total des revenus locatifs.

Le tableau ci-dessous indique, sur une base annuelle, le nombre de baux arrivant à échéance, et le montant des loyers comptabilisés en 2008 pour chaque catégorie de baux concernés.

Année	Nombre de baux concernés	Montant des loyers comptabilisés en 2008 (en k€)
2008	5	471
2009	-	-
2010	3	934
2011	1	362
2012 et suivantes	7	1 740

Activité Commerce de SIICInvest en 2008

(en k€)	2008	2007	Évolution
REVENUS LOCATIFS	2 520	2 214	306
Charges locatives non refacturées	-	(3)	3
Charges sur immeubles	(207)	(135)	(72)
LOYERS NETS	2 313	2 076	237
Autres revenus	42	3	39
Charges d'amortissement net de subventions	(655)	(601)	(54)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur	(285)	40	(325)
RÉSULTAT DE CESSIONS	-	-	-
Autres charges et produits	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 415	1 518	(103)

Les revenus locatifs s'élèvent à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution est due principalement à la contribution en année pleine des SCI porteuses de commerces acquises en mars 2007 et à l'indexation des loyers.

Les surfaces louées représentent 13 379 m² (contre 12 938 m² en 2007), soit un taux d'occupation financier de 100% au 31 décembre 2008 (contre 99,9% en 2007).

Le loyer moyen atteint 193 euros au m² au 31 décembre 2008, contre 171 euros en 2007.

Les loyers nets ressortent en 2008 à 2,3 millions d'euros, contre 2,1 millions d'euros en 2007.

Les frais de maintenance et rénovation non refacturés aux locataires s'élèvent à 15 milliers d'euros au 31 décembre 2008 (contre 49 milliers d'euros en 2007).

Le **résultat opérationnel** atteint 1,4 million d'euros au 31 décembre 2008, soit 56,2% du chiffre d'affaires, contre 1,5 million d'euros au 31 décembre 2007 (68,6% du chiffre d'affaires).

La baisse du Résultat Opérationnel de l'activité « Commerce » est liée à la dépréciation des écarts d'acquisition à hauteur de 285 milliers d'euros, compte tenu des conclusions des tests de dépréciation.

Clients et baux

Sur l'ensemble des actifs de l'activité Commerce loué, SIICInvest compte environ 5 locataires significatifs, représentant en cumulé 1,2 million d'euros de loyers annuels en 2008, soit 49,3% du montant des revenus locatifs de l'activité Commerce et 12,1% du montant total des revenus locatifs.

Le tableau ci-dessous indique, sur une base annuelle, le nombre de baux arrivant à échéance, et le montant des loyers comptabilisés en 2008 pour chaque catégorie de baux concernés.

Année	Nombre de baux concernés	Montant des loyers comptabilisés en 2008 (en k€)
2008	-	-
2009	7	903
2010	-	-
2011	4	448
2012 et suivantes	13	1 169

1.2.3. Autres

Les éléments non ventilés par secteur d'activité du **résultat opérationnel** atteignent – 1 702 milliers d'euros en 2008, contre – 1 917 milliers d'euros en 2007.

Au cours de l'exercice 2007, des honoraires exceptionnels avaient été supportés par le Groupe SIICInvest du fait des investissements et opérations de fusion réalisés.

1.2.4. Résultat 2008

Résultat financier

Le **résultat financier** de 2008 s'élève à – 2 332 milliers d'euros en 2008, contre – 1 245 milliers d'euros en 2007.

Afin de rationaliser et d'optimiser les liquidités du groupe SIICInvest, un prêt long terme de 50 millions d'euros 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 1 378 milliers d'euros.

Parallèlement, au cours de l'exercice 2008, SIICInvest a procédé au remboursement intégral de l'avance de trésorerie d'Icade pour un montant de 27 200 milliers d'euros.

Charge d'impôt

La charge d'impôt de SIICInvest est de – 273 milliers d'euros en 2008, contre – 124 milliers d'euros en 2007.

Résultat net part du Groupe

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le **résultat net part du Groupe** atteint 1 593 milliers d'euros en 2008, contre 2 344 milliers d'euros en 2007.

1.2.5. Obligations du régime SIIC et distribution

La base fiscale de SIICInvest se décompose de la façon suivante :

- 1 596,8 milliers d'euros de résultat courant de l'activité SIIC exonéré et soumis à une obligation de distribution à 85 % ;
- 366,7 milliers d'euros de dividendes de filiales SIIC, exonérées et soumises à une obligation de distribution de 100 % ;
- aucun résultat de cession n'a été constaté au cours de l'exercice ;
- le résultat taxable s'élève à 68,3 milliers d'euros.

L'obligation de distribution s'élève à 1 750,3 milliers d'euros au titre du résultat 2008 soit 0,059 euro par action (contre 983,5 milliers d'euros au titre du résultat 2007 soit 0,033 euro par action).

2. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

2.1. Faits marquants de l'exercice 2008

Acquisition de la SCI Marignane La Palun

Le 15 mars 2007, un contrat d'acquisition sous conditions suspensives de 100 % des parts de la SCI Marignane La Palun a été signé par SIICInvest avec les sociétés Tangara et SCI Kirikou. Après levée de ces conditions suspensives, le transfert de propriété a été réalisé le 29 février 2008. Cette société est preneur dans un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt situé à Marignane.

Le montant de l'investissement s'est élevé à 3 930 milliers d'euros, frais d'acquisition inclus.

La contribution de la SCI Marignane au résultat net de l'exercice, depuis sa date d'acquisition, correspond à un bénéfice de 140 milliers d'euros et se décompose de la manière suivante :

[en k€]	Exercice 2008 (10 mois)
Chiffre d'affaires	534
Résultat opérationnel	357
Résultat financier	(151)
Impôt différé	(66)
Résultat net	140
dont part des minoritaires	-
dont part du Groupe	140

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 clés en main au montant ferme et non révisable). La livraison est prévue en février 2009. Le montant des immobilisations en cours s'élève à 12,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Sennecé-lès-Mâcon : un contrat de promotion immobilière a été signé le 31 mars 2008 pour l'extension de la plateforme logistique pour un montant de 2,9 millions d'euros. Cette extension a été livrée le 21 novembre 2008.

Saint-Quentin-Fallavier : les trois entrepôts acquis fin 2007, développant 40 020 m², vont faire l'objet d'une restructuration et d'une mise aux normes. Le budget prévisionnel des travaux est de 7,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, les études engagées génèrent des immobilisations en cours pour 195 milliers d'euros.

2.2. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif postclôture susceptible d'affecter les comptes au 31 décembre 2008 n'a été identifié.

2.3. Périmètre de consolidation et principes comptables

Les états financiers consolidés du groupe SIICInvest sont établis au 31 décembre 2008 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'administration de SIICInvest le 27 janvier 2009. Les derniers états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2007 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

L'amendement relatif à IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et à IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir », entré en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2008, n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de l'exercice 2008 et est présenté dans les notes annexes aux comptes.

Au 31 décembre 2008, le périmètre de consolidation comprend cinq sociétés.

La liste des sociétés consolidées (uniquement par intégration globale) est présentée en note 26 « périmètre » de l'annexe consolidée.

3. 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.

Dans un marché plus difficile, SIICInvest examinera toute opportunité avec prudence et professionnalisme.

4. L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

Au 31 décembre 2008, l'actif net réévalué en valeur de remplacement de SIICInvest s'élève à 96,8 millions d'euros, soit 3,26 euros par action, totalement dilué et à 89,1 millions d'euros en valeur de liquidation, soit 3,00 euros par action, totalement dilué.

4.1. Évaluation du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de SIICInvest a fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2008 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 Évaluation 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 les experts 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 telle que décrite supra) avec un recoupement avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché (prix à l'unité, en bloc, par immeuble).

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.

Évolution du patrimoine de SIICInvest

Après application de ces méthodes, la valeur des actifs de SIICInvest ressort à 151,3 millions d'euros hors droits à fin décembre 2008, contre 136,5 millions d'euros au 31 décembre 2007, soit une hausse de 14,8 millions d'euros (+ 10,9 %).

Valeur en million d'euros	31.12.2008 (M€)	31.12.2007 (M€)	Variation (M€)	Variation (%)	Variation ⁽¹⁾ (M€)	Variation ⁽¹⁾ (%)
SIICInvest	151,3	136,5	+ 14,8	+ 10,9 %	- 8,5	- 6,2 %

(1) Variation à périmètre constant.

La variation de la valeur du patrimoine de SIICInvest sur l'année s'explique principalement par l'acquisition au cours du premier semestre 2008 d'un entrepôt d'une surface de 12 500 m² situé à Marignane (13), expertisé pour 7,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2008 et par la revalorisation de l'actif de Strasbourg.

À périmètre constant, après neutralisation de cette acquisition ainsi que des investissements de maintenance ou de restructuration réalisés pendant l'année, la valeur du patrimoine de SIICInvest varie de - 8,5 millions d'euros, soit - 6,2%. Cette variation s'explique par une nette augmentation des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts immobiliers compte tenu de l'évolution du marché immobilier sur l'année entraînant une baisse des valeurs de 10,8 millions d'euros. Cette baisse est néanmoins atténuée par une amélioration du business plan à hauteur de + 2,3 millions d'euros (plan de travaux, loyers, etc.).

Répartition géographique des actifs de SIICInvest

Évaluation du patrimoine par secteur	Valorisation hors droits	
	M€	%
Paris QCA	8,1	5,3 %
La Défense	20,7	13,7 %
Paris hors QCA	17,1	11,3 %
Croissant Ouest	14,2	9,4 %
1 ^{er} couronne	0,0	0,0 %
2 ^e couronne	6,6	4,4 %
Total Île-de-France	66,7	44,1 %
Province	84,6	55,9 %
Total SIICInvest	151,3	100,0 %

La valeur des actifs en Île-de-France représente environ 44 % de la valeur totale du patrimoine, les actifs en province représentant les 56 % restants.

Rendement des actifs et potentiel de réversion

Évaluation par nature d'actifs	Valorisation hors droits en M€	Taux de rendement (hors droits) ⁽¹⁾	Potentiel de réversion ⁽²⁾
Bureaux	55,2	7,9 %	- 8,3 %
Commerces	32,3	7,9 %	- 6,0 %
Locaux d'activité	46,5	9,8 %	11,7 %
Total	134,0	8,5 %	- 0,9 %
Projets en développement et divers ⁽³⁾	17,3	n/a	n/a
Total	151,3		

(1) 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.

(2) Écart constaté lors de la campagne d'expertise entre la valeur locative de marché des surfaces louées, estimée par CB Richard Ellis, et les loyers annualisés nets des charges non récupérables des mêmes surfaces (exprimé en pourcentage des loyers nets). Le potentiel de réversion tel que calculé ci-dessus par CB Richard Ellis est établi sans considération de l'échéancier des baux et ne fait pas l'objet d'une actualisation.

(3) Comprend l'actif Strasbourg Zone Eurofret.

Sur la base des loyers nets à fin décembre 2008, le rendement des actifs de SIICInvest ressort à 8,5 %, le potentiel de réversion du portefeuille étant estimé à - 0,9 % d'après les valeurs locatives de marché retenues par CB Richard Ellis.

4.2. 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 auxquelles 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 diluée.

4.3. Calcul de l'actif net réévalué en valeur de liquidation

4.3.1. Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres consolidés part du Groupe s'élèvent à 73,7 millions d'euros incluant un résultat net part du Groupe de 1,6 million d'euros.

4.3.2. 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 31 décembre 2008, les plus-values latentes hors droits et frais s'élèvent à 15,6 millions d'euros.

4.3.3. 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 0,2 million d'euros pris en compte dans le calcul de l'Actif net réévalué.

4.3.4. 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.

4.3.5. Actions autodétenues et titres donnant accès au capital

Au 31 décembre 2008, 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 31 décembre 2008 s'élève à 29 666 847.

L'actif Net Réévalué en valeur de remplacement part du Groupe (droits inclus) s'élève à 96,8 millions d'euros, soit 3,26 euros par action, totalement dilué et à 89,1 millions d'euros en valeur de liquidation, soit 3,00 euros par action totalement dilué.

Détermination de l'Actif Net Réévalué en part du Groupe		31.12.2008	31.12.2007
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	73,7	74,5
Plus-values latentes brutes sur les actifs immobiliers (droits inclus)	(2)	23,2	28,3
Plus-values latentes sur la dette à taux fixe	(3)	- 0,2	0,0
ANR de remplacement en part du Groupe	(4) = (1) + (2) +/- (3)	96,8	102,8
Nombre d'actions dilué en millions	n	29,7	29,7
ANR de remplacement par action (totalemt dilué en €)	(4)/n	3,26	3,46
Droits et frais de cession des actifs	(5)	7,6	7,1
Fiscalité/PV latentes des actifs non éligibles au régime SIIC (hors droits)	(6)	0,0	0,0
ANR de liquidation en part du Groupe	(7) = (4) - (5) - (6)	89,1	95,6
Nombre d'actions dilué en millions	n	29,7	29,7
ANR de liquidation par action (totalemt dilué en €)	(7)/n	3,00	3,22
Progression annuelle		- 6,8%	

5. RESSOURCES FINANCIÈRES

5.1 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 douze ans.

Les caractéristiques de ce prêt sont décrites ci-après :

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

Au 31 décembre 2008, l'en-cours de financement par prêt d'Icade s'élève à 50 653 milliers d'euros, intérêts courus non échus inclus.

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 378 milliers d'euros.

5.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2008

5.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 60 548 milliers d'euros est constituée au 31 décembre 2008 de :

- 498 milliers d'euros d'emprunts auprès des établissements de crédit ;
- 3 004 milliers d'euros de locations-financements ;
- 50 653 milliers d'euros d'emprunt auprès de la maison mère Icade ;
- 6 393 milliers d'euros de découverts bancaires, dont un découvert vis-à-vis de la maison mère Icade pour 6 373 milliers d'euros dans le cadre du contrat de « cash pooling ».

en k€)	2008	2007
Emprunts auprès des établissements de crédit	465	499
Locations-financements	2 533	555
Dettes rattachées à des participations	50 000	-
Dettes financières à long et moyen terme	52 998	1 054
Emprunts auprès des établissements de crédit	33	32
Locations-financements	471	87
Dettes rattachées à des participations	653	27 498
Découverts bancaires	6 393	12 293
Dettes financières à court terme	7 550	39 910
Total dette financière brute	60 548	40 964

5.2.2. Dette par maturité

L'endettement de SIICInvest au 31 décembre 2008 est représenté ci-dessous par échéance :

(en k€)	2008	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	498	33	149	316
Locations-financements	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	6 393	6 393	-	-
Total dettes financières	60 548	7 550	15 269	37 729

5.2.3. Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève en 2008 à 5,26 %, contre 4,34 % en 2007.

Cette dégradation est due à la conjonction des éléments suivants :

- l'augmentation des taux d'intérêt court terme sur la période (Euribor 3 mois moyen à 4,66 %, contre 4,28 % en 2007) ;
- la mise en place d'un financement à moyen et long terme de la maison mère Icade, rémunéré à un taux fixe de 5,8 %.

L'endettement à taux variable de SIICInvest, soit 11,4 % de sa dette financière au 31 décembre 2008, correspond à ses comptes courants vis-à-vis de sa maison mère.

5.3. 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.

Celle-ci reporte de manière mensuelle au Comité des Risques, Taux, Trésorerie et Financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

5.3.1. 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 »).

5.3.2. 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 prêt à long terme 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 70 milliers d'euros.

5.4. Structure financière

5.4.1. Ratio de structure financière

Le ratio *Loan to Value* (LTV) : Dette financière nette/Patrimoine réévalué) atteint 39,9% au 31 décembre 2008, contre 29,6% au 31 décembre 2007. Cette évolution est le reflet du développement de SIICInvest, les derniers investissements ayant été financés par emprunt auprès de la maison mère Icade.

5.4.2. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel récurrent (hors amortissements) ressort à 2,8 sur 2008 (contre 5,1 en 2007).

Ratios financiers	31.12. 2008	31.12.2007
Dette financière nette/Patrimoine réévalué	39,9%	29,6%
Ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel récurrent	2,8	5,1

[Informations financières

Les comptes consolidés et les comptes sociaux de SIICInvest ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurent respectivement aux chapitres 2, 3, 4 et 5 du présent document.

En application de l'article 28 du Règlement CE n° 809/2004 relatif au prospectus, les comptes consolidés de SIICInvest relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2007, 31 décembre 2006 et le 30 juin 2006 établis en normes comptables internationales et les rapports des commissaires aux comptes sur ces comptes, sont inclus dans le Document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 28 avril 2008 sous le numéro R. 08-037, aux pages 28 à 87 et 125 à 177.

[CHAP 2 Comptes consolidés

(Sommaire

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	25
BILAN CONSOLIDÉ	26
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	28
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS ..	30
ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	32
1. Principes comptables	32
2. Variations de périmètre	40
3. Information sectorielle	41
4. Information relative aux contrats de location	42
5. Résultat sur cessions	43
6. Résultat financier	44
7. Impôts	44
8. Écarts d'acquisition	45
9. Immobilisations incorporelles	46
10. Immobilisations corporelles et immeubles de placement	46
11. Créances clients	48
12. Créances diverses	49
13. Autres actifs financiers courants	49
14. Trésorerie et équivalents de trésorerie	50
15. Capitaux propres	50
16. Intérêts minoritaires	51
17. Dettes financières	51
18. Dettes diverses	53
19. Autres passifs financiers et instruments dérivés	53
20. Gestion des risques	54
21. Résultat par action	55
22. Engagements envers le personnel	55
23. Engagements hors bilan	55
24. Parties liées	57
25. Événements postérieurs à la clôture	59
26. Périmètre de consolidation	59
27. Honoraires des commissaires aux comptes	59
28. Liste des normes et interprétations non appliquées	59

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k€)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Chiffre d'affaires	4	10 197	8 082
Autres produits liés à l'activité		-	134
Produits financiers liés à l'activité		42	-
Produits des activités opérationnelles		10 239	8 216
Achats consommés		(158)	(210)
Services extérieurs		(2 109)	(2 055)
Impôts, taxes et versements assimilés		(413)	(23)
Charges de personnel, intéressement et participation		(70)	(7)
Autres charges liées à l'activité		(93)	(58)
Charges des activités opérationnelles		(2 843)	(2 353)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		7 396	5 863
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement		(2 905)	(2 386)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(8)	(4)
Résultats sur cessions		-	-
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles		(285)	240
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		4 198	3 713
Coût de l'endettement brut ⁽¹⁾		(2 332)	(1 329)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		-	4
Coût de l'endettement net		(2 332)	(1 325)
Autres produits et charges financiers		-	80
RÉSULTAT FINANCIER	6	(2 332)	(1 245)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Impôts sur les résultats	7	(273)	(124)
Résultats des activités abandonnées		-	-
RÉSULTAT NET		1 593	2 344
Résultat net : part des minoritaires		-	-
Résultat net : part du Groupe		1 593	2 344
Résultat net, part du Groupe par action (en euros)	21	0,05	0,08
Dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		29 666 847	29 666 847
Résultat net, part du Groupe par action après dilution (en euros)	21	0,05	0,08
Dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		29 666 847	29 666 847

(1) Sensibilité de l'endettement à la variation des taux en 5,3,2 du chapitre 1 - Rapport d'activité

BILAN CONSOLIDÉ

[en k€]	Notes	31.12.2008	31.12.2007
ACTIF			
Écarts d'acquisition, nets	8	1 634	774
Immobilisations incorporelles, nettes	9	3 618	3 695
Immobilisations corporelles, nettes	10	12 889	-
Immeubles de placement, nets	10	119 287	111 632
Titres disponibles à la vente non courants		3	64
Titres mis en équivalence		-	-
Autres actifs financiers non courants		49	2
Actifs d'impôts différés		-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		137 480	116 167
Stocks et en-cours		-	-
Créances clients	11	2 641	2 345
Créances d'impôts		-	-
Créances diverses	12	1 629	1 184
Titres disponibles à la vente courants		-	-
Autres actifs financiers courants	13	13	6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	147	499
Actifs destinés à être cédés		-	-
TOTAL ACTIFS COURANTS		4 430	4 034
TOTAL DE L'ACTIF		141 910	120 201

(en k€)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
PASSIF			
Capital		15 130	15 130
Primes		55 614	56 919
Actions propres		-	-
Réserves de réévaluation		-	-
Autres réserves		1 408	131
Résultat net part du Groupe		1 593	2 344
Capitaux propres – Part du Groupe	15	73 745	74 524
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES		73 745	74 524
Provisions non courantes		-	-
Dettes financières non courantes	17	52 998	1 054
Dettes d'impôts		-	-
Passifs d'impôts différés	7	1 926	556
Dettes diverses non courantes	18	-	-
Autres passifs financiers non courants	19	1 089	1 352
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		56 013	2 962
Provisions courantes		-	-
Dettes financières courantes	17	7 550	39 910
Dettes d'impôts		23	117
Dettes fournisseurs		737	1 704
Dettes diverses courantes	18	2 971	602
Autres passifs financiers courants	19	871	382
TOTAL PASSIFS COURANTS		12 152	42 715
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		141 910	120 201

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

[en k€]	31.12.2008	31.12.2007
I – OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net global	1 593	2 344
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 913	2 150
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	–	–
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	4 964	4 494
Coût de la dette financière nette	2 573	1 305
Charge d'impôt	100	124
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	7 637	5 923
Intérêts payés	(2 227)	(692)
Impôt payé	(117)	11
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle	(1 240)	246
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	4 053	5 488
II – OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
– acquisitions	(14 126)	(18 602)
– cessions	–	–
Subventions d'investissement reçues	–	–
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	–	–
Variation des créances financières clients	–	–
Investissements opérationnels	(14 126)	(18 602)
Titres disponibles à la vente		
– acquisitions	–	–
– cessions	2	–
Titres consolidés		
– acquisitions	(3 871)	(8 894)
– cessions	–	–
– incidence des variations de périmètre	8	233
Dividendes reçus	–	–
Investissements financiers	(3 861)	(8 661)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(17 987)	(27 263)

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
III – OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
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	(2 373)	(1 187)
– dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	–	–
Frais de fusion	–	–
Rachat de titres en autocontrôle	–	–
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(2 373)	(1 187)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	50 121	62 143
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(489)	(51 796)
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	4	61
Dettes et créances rattachées à des participations	(27 760)	–
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	21 876	10 408
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	19 503	9 221
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I + II + III)	(5 569)	(12 554)
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	(11 778)	776
REQUALIFICATION	–	–
TRÉSORERIE NETTE LA CLÔTURE ⁽¹⁾	(6 209)	(11 778)
Opérations sans incidence sur les variations de la trésorerie :		
– investissements en crédit-bail	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	147	499
Découverts bancaires	(6 356)	(12 277)
TRÉSORERIE NETTE	(6 209)	(11 778)

(1) La trésorerie nette de clôture est constituée 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 10).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en k€)	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
AU 1^{ER} JANVIER 2008	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 1 ^{er} janvier 2008	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
- variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net (2)	-	-	-	1 593	1 593	-	1 593
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2008	15 130	-	-	58 615	73 745	-	73 745

(en k€)	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
AU 1^{ER} JANVIER 2007	15 130	-	-	58 238	73 368	7	73 375
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 1 ^{er} janvier 2007	-	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
- variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
- transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net (2)	-	-	-	2 344	2 344	-	2 344
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)	-	-	-	2 344	2 344	-	2 344
Dividendes au titre de 2006	-	-	-	(1 187)	(1 187)	-	(1 187)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
AU 31 DÉCEMBRE 2007	15 130	-	-	59 394	74 524	-	74 524

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES COMPTABLES

Textes appliqués

Les états financiers du groupe SIICInvest (le Groupe) sont établis au 31 décembre 2008 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration de SIICInvest le 27 janvier 2009. Les derniers états financiers publiés par le Groupe au 31 décembre 2007 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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.

Les options retenues, le cas échéant, sont indiquées dans les chapitres suivants.

L'amendement relatif à IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et à IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir », entrant en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2008, n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de l'exercice 2008, le Groupe n'ayant pas procédé à des reclassements.

Le Groupe avait appliqué de façon anticipée, au 1^{er} janvier 2007, l'interprétation suivante obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2008 :

– IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et pertes de valeur ».

Le Groupe a également appliqué, de façon anticipée, au 1^{er} janvier 2008, l'interprétation suivante :

– IFRIC 14 « Limitation de l'actif au titre des prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction ».

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de l'exercice 2008.

À compter de l'exercice clos au 31 décembre 2008, le Groupe a décidé d'appliquer par anticipation l'amendement à IAS 23 « Coûts d'emprunt ». Les modalités d'application de cette norme sont décrites dans la note 1.13 et l'impact sur les états financiers consolidés de l'exercice est présenté en note 6.

Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles, des immobilisations corporelles et des immeubles de placement comme indiqué en note 1.9. Ainsi, le Groupe procède notamment à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites dans la note 1.11. Elles portent également sur la répartition par composants des immeubles de placement et les durées d'utilité.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement) et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apportent pas de précisions (comptabilisation de l'acquisition d'intérêts minoritaires).

Méthodes de consolidation

Compte tenu du contrôle exercé par SIICInvest sur ses filiales, l'unique méthode de consolidation appliquée est l'intégration globale.

Le contrôle exclusif sur une filiale s'apprécie par le pouvoir de diriger ses politiques financières et opérationnelles afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans la filiale ;
- soit du pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la filiale, ou de réunir la majorité des droits de vote aux réunions de ces organes.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est présentée en note 26 « Périmètre de consolidation ».

Information sectorielle

En application d'IAS 14, l'information sectorielle primaire est organisée par secteur correspondant à des allocations d'actifs spécifiques. Les opérations réalisées entre secteurs sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations figurent dans des colonnes distinctes. L'analyse de la performance est appréciée par secteurs d'allocation d'actifs pour lesquels des spécificités existent au niveau de la nature et des besoins des clients. Trois secteurs sont ainsi identifiés :

- Bureaux ;
- Commerce ;
- Locaux d'activité.

Le résultat sectoriel correspond au résultat opérationnel 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.

L'information sectorielle secondaire relative aux secteurs géographiques n'est plus communiquée, l'ensemble des actifs étant situé en France. Les bureaux sont situés à Paris QCA et les commerces et locaux d'activité sur l'ensemble du territoire.

Chiffre d'affaires et autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe correspond aux revenus locatifs des immeubles de placement.

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, locaux d'activités et commerce.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « Chiffre d'affaires ».

Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres, entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3, selon les principes décrits ci-dessous.
- L'acquisition d'actifs isolés, répondant à la définition d'immeubles de placement, par une entité juridique, est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.

La méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans la note 1.9.

Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. Seuls les regroupements d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun, exclus du champ d'IFRS 3, sont comptabilisés au coût.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente). L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Lors de rachat d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe, l'écart constaté entre le prix d'acquisition et la quote-part d'intérêt acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition, est porté en écart d'acquisition en totalité.

L'acquéreur dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Droits d'occupation temporaire	Durée des contrats	Linéaire

Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobilier de bureau amorti selon le mode linéaire généralement sur cinq ans et d'immobilisations en cours (immeubles en cours de construction pour l'essentiel).

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immobilisations corporelles. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

Composants	Bureaux	Commerce et Locaux d'activité
Voirie, réseaux, distribution	40-60	40
Gros œuvre, structure	60-80	30
Structures extérieures	30	30
Installations générales et techniques	10-25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles de placement qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 1.11).

Actifs destinés à être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou à défaut de l'assemblée générale, sont classés en actifs non courants destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'en-cours comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Modalités de dépréciation des écarts d'acquisition, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés issus des plans moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celles de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur

– Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immeubles de placement avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

– Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur

Les contrats de location signés par le Groupe avec ses clients sont des contrats de location simple.

Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Coûts d'emprunt

Par application anticipée de l'amendement à IAS 23 « Coûts d'emprunts », le Groupe a choisi en 2008 d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production au coût de l'actif correspondant. Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de Bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de cash-flows futurs, etc.). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont systématiquement comptabilisés dans les capitaux propres, en réserves de réévaluation, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenus variables.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation durable résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers détenus jusqu'à échéance dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'en-cours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à 3 mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

Avantages au personnel

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

Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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. Le cas échéant, le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Impôt

Le groupe SIICInvest dispose de deux secteurs taxables distincts :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les bénéfices issus de l'activité de location d'immeubles, sur les plus-values de cession réalisées sur l'activité foncière ainsi que sur les dividendes de filiales soumises au régime fiscal des SIIC, les sociétés sont tenues de distribuer :

- 85 % de leurs résultats issus des activités de location ;
- 50 % de leurs plus-values de cession et ;
- 100 % des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres. Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, mises en équivalence ou intégrées selon la méthode proportionnelle, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf :

- si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera, et
- si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

2. VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Acquisition de la SCI Marignane La Palun

Le 15 mars 2007, un contrat d'acquisition sous conditions suspensives de 100% des parts de la SCI Marignane La Palun a été signé par SIICInvest avec les sociétés Tangara et SCI Kirikou. Après levée de ces conditions suspensives, le transfert de propriété a été réalisé le 29 février 2008. Cette société est preneur dans un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt situé à Marignane.

Le montant de l'investissement s'est élevé à 3 930 milliers d'euros frais inclus.

La juste valeur des actifs et passifs identifiables de la SCI Marignane à la date d'acquisition et les valeurs comptables correspondantes sont présentées ci-après :

(en k€)	Juste valeur	Valeur comptable
Éléments incorporels	-	-
Terrains et immobilisations corporelles	7 297	660
<i>dont actifs destinés à être cédés</i>	-	-
Autres actifs	192	235
Trésorerie	7	7
Dettes financières ⁽¹⁾	3 408	566
Impôts différés passifs	1 293	-
Autres passifs	184	310
Actifs nets	2 612	26
Intérêts minoritaires	-	-
Prix d'acquisition	3 930	-
Écart d'acquisition	1 318	-

(1) Dont emprunt sur location-financement : 2 842 k€.

La contribution de la SCI Marignane La Palun au résultat net de l'exercice, depuis sa date d'acquisition, correspond à un bénéfice de 140 milliers d'euros et se décompose de la manière suivante :

(en k€)	Exercice 2008 (10 mois)
Chiffre d'affaires	534
Résultat opérationnel	357
Résultat financier	(151)
Impôt différé	(66)
Résultat net	140
dont part des minoritaires	-
dont part du Groupe	140

3. INFORMATION SECTORIELLE

Information par secteur d'activité

Le Groupe exerce ses activités dans les secteurs des Bureaux, des Locaux d'activité et du Commerce.

31 décembre 2008 (en k€)	Bureaux	Locaux d'activité	Commerce	Total
COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'affaires consolidé	4 170	3 507	2 520	10 197
– ventes interactives (Groupe)	–	–	–	–
– ventes totales, ventes interactives incluses (Groupe)	4 170	3 507	2 562	10 239
EBO	3 867	2 876	2 355	9 098
– Pertes de valeur sur actifs	(8)	–	(285)	(293)
– Reprises de pertes de valeur sur actifs	–	–	–	–
– Résultat de cessions	–	–	–	–
Résultat opérationnel	3 076	1 409	1 415	5 900
Dont part dans les entreprises associées	–	–	–	–
BILAN				
Actifs sectoriels	47 824	65 040	27 632	140 496
Passifs sectoriels	1 009	3 305	795	5 109
Participations dans les entreprises associées	–	–	–	–
FLUX DE TRÉSORERIE				
Montant des dotations nettes de l'exercice	(791)	(1 467)	(655)	(2 913)
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(69)	(14 057)	–	(14 126)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	–	–	–	–
31 décembre 2007 (en k€)				
COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'affaires consolidé	3 890	1 978	2 214	8 082
– ventes interactives (Groupe)	–	–	–	–
– ventes totales, ventes interactives incluses (Groupe)	3 890	1 978	2 214	8 082
EBO	3 697	2 004	2 079	7 780
– Transfert en résultat des écarts d'acquisition négatifs	196	–	44	240
– Pertes de valeur sur actifs	–	–	(4)	(4)
– Reprises de pertes de valeur sur actifs	–	–	–	–
– Résultat de cessions	–	–	–	–
Résultat opérationnel	3 129	983	1 518	5 630
Dont part dans les entreprises associées	–	–	–	–
BILAN				
Actifs sectoriels	48 605	41 494	28 483	118 582
Passifs sectoriels	1 036	643	891	2 570
Participations dans les entreprises associées	–	–	–	–
FLUX DE TRÉSORERIE				
Montant des dotations nettes de l'exercice	(568)	(1 021)	(561)	(2 150)
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	–	(18 602)	–	(18 602)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	–	–	–	–

Réconciliation des indicateurs avec les états financiers

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
ACTIFS SECTORIELS		
Écarts d'acquisition	1 634	774
Immobilisations incorporelles	3 618	3 695
Immobilisations corporelles	12 889	-
Immeubles de placement	119 287	111 632
Stocks et en-cours	-	-
Créances clients et comptes rattachés	2 641	2 345
Créances diverses et autres actifs	427	136
Total actifs sectoriels	140 496	118 582
Autres actifs non sectoriels	1 414	1 619
Total Actif	141 910	120 201
PASSIFS SECTORIELS		
Provisions (courant et non courant)	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	319	288
Dettes diverses et autres passifs	4 790	2 282
Total passifs sectoriels	5 109	2 570
Autres passifs non sectoriels ⁽¹⁾	136 801	117 631
Total Passif	141 910	120 201

(1) Ce poste comprend principalement les capitaux propres et les dettes financières du groupe SIICInvest.

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOCATION (CÔTÉ BAILLEUR ET CÔTÉ PRENEUR)

Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

	Description
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale
Clauses d'indexation	Indice du coût de la construction
Terme	Bail en 3/6/9/12 ans maximum, par exception baux dérogatoires d'une durée maximum de 23 mois

Locations-financements et locations simples (côté bailleur)

Les baux des actifs du Groupe correspondent à des locations simples.

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Locations simples et financières		
Revenus locatifs de location simple	10 197	8 082
Revenus locatifs financiers	-	-
Total revenus locatifs	10 197	8 082
- dont loyers conditionnels	-	-
Charges locatives non refacturées	(146)	(18)
Autres charges sur immeubles	(894)	(418)
Loyers nets	9 157	7 646
À moins d'un an	8 725	7 298
De un à cinq ans	13 132	13 469
Au-delà de cinq ans	552	1 581
Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables	22 409	22 348

Les autres charges sur immeubles correspondent aux charges incombant au propriétaire et sont principalement composées des charges liées à l'entretien, à la réparation ainsi qu'à la maintenance des immeubles, aux impôts et taxes ainsi qu'aux charges liées à la gestion des immeubles.

Locations-financements et locations simples (côté preneur)

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Locations-financements immobilisations corporelles et immeubles de placement		
À moins d'un an	(628)	(136)
De un à cinq ans	(2 244)	(545)
Au-delà de cinq ans	(670)	(102)
Loyers minimaux à payer	(3 542)	(783)
À moins d'un an	(609)	(131)
De un à cinq ans	(1 924)	(452)
Au-delà de cinq ans	(484)	(73)
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	(3 017)	(656)

5. RÉSULTAT SUR CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée au cours de la période.

6. RÉSULTAT FINANCIER

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Charges d'intérêts sur compte courant	(614)	(762)
Charges d'intérêts sur emprunts	(1 957)	(567)
Transfert de charges financières	239	-
Résultat lié à la partie inefficace des couvertures	-	-
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	-	-
Coût de l'endettement brut	(2 332)	(1 329)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Résultat de cession d'équivalents de trésorerie	-	4
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	4
Coût de l'endettement net	(2 332)	(1 325)
Autres produits financiers	-	91
Autres charges financières	-	(11)
Autres produits et charges financiers	-	80
Résultat financier	(2 332)	(1 245)

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 2 ans ;
- le prêt porte intérêts au taux fixe de 5,80 % ;

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1378 milliers d'euros.

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 239 milliers d'euros au titre de l'exercice 2008.

7. IMPÔTS

Analyse de la charge

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Impôts courants	(23)	(117)
Exit tax (régime SIIC)	-	-
Impôts différés	(250)	(7)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(273)	(124)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres	-	-

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	(622)	(822)
Incidence du secteur exonéré	522	800
Impact des différences de taux d'imposition	-	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	-	-
Incidence sur la charge d'impôt du résultat taxé à taux réduit	-	-
Exit tax (régime SIIC)	-	-
Autres impacts	(173)	(102)
Charge d'impôt effective	(273)	(124)
Taux d'imposition effectif	12,69 %	5,02 %

En 2007, les opérations de TUP ont généré un résultat fiscal de 306 milliers d'euros fiscalisé au taux de droit commun. La consolidation de la SCI Marignane La Palun en 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.

Origine des impôts différés

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Impôts différés liés à des différences temporaires		
– Provisions d'actifs non déductibles	–	–
– Provisions pour engagements liés au personnel	–	–
– Provisions de passifs non déductibles	–	–
– Crédit-bail	1 926	556
– Autres	–	–
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	–	–
Position nette des impôts différés	1 926	556
Impôts différés nets actifs	–	–
Impôts différés nets passifs	1 926	556
Position nette des impôts différés	1 926	556

8. ÉCARTS D'ACQUISITION

Analyse des soldes

(en k€)	31.12.2008		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Bureaux	1	–	1
Activité	1 806	(173)	1 633
Commerce	285	(285)	–
Écarts d'acquisition	2 092	(458)	1 634

(en k€)	31.12.2007		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Bureaux	1	–	1
Activité	488	–	488
Commerce	285	–	285
Écarts d'acquisition	774	–	774

Variations

(en k€)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2007	774	–	774
Charges liées aux pertes de valeur	–	(285)	(285)
Effets des variations de périmètre	1 318	(173)	1 145
Solde au 31 décembre 2008	2 092	(458)	1 634

(en k€)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2006	–	–	–
Charges liées aux pertes de valeur	–	–	–
Effets des variations de périmètre	774	–	774
Solde au 31 décembre 2007	774	–	774

9. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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.

Juste valeur des immobilisations incorporelles

(en k€)	Valeur nette comptable au 31.12.2008	Juste valeur au 31.12.2008	Valeur nette comptable au 31.12.2007	Juste valeur au 31.12.2007
Contrat d'occupation temporaire	3 618	4 415	3 695	4 210
Total	3 618	4 415	3 695	4 210

10. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

Tableau des variations

(en k€)	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
Valeur brute au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	116 439	116 439	2 390
Augmentations ^{(1) (2)}	-	-	15 811	-	15 811	264	16 075	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	7 342	7 342	6 637
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(2 922)	-	(2 922)	2 922	-	-
Valeur brute au 31 décembre 2008	-	-	12 889	-	12 889	126 967	139 856	9 027
Amortissements au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	(4 807)	(4 807)	(50)
Augmentations	-	-	-	-	-	(2 828)	(2 828)	(163)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	(45)	(45)	(45)
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	44
Amortissements au 31 décembre 2008	-	-	-	-	-	(7 680)	(7 680)	(214)

(1) Dont 260 k€ de dépenses capitalisées.

(2) Dont 239 k€ de coûts d'emprunts incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice.

(en k€)	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
Valeur nette au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	111 632	111 632	2 340
Augmentations	-	-	15 811	-	15 811	(2 564)	13 247	(163)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	7 297	7 297	6 592
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(2 922)	-	(2 922)	2 922	-	44
Valeur nette au 31 décembre 2008	-	-	12 889	-	12 889	119 287	132 176	8 813
Valeur brute au 31 décembre 2006	-	-	13 277	-	13 277	74 175	87 452	-
Augmentations	-	-	-	-	-	14 977	14 977	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	14 040	14 040	2 390
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(13 277)	-	(13 277)	13 247	(30)	-
Valeur brute au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	116 439	116 439	2 390
Amortissements au 31 décembre 2006	-	-	-	-	-	(673)	(673)	-
Augmentations	-	-	-	-	-	(2 386)	(2 386)	(50)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	(1 627)	(1 627)	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	(121)	(121)	-
Amortissements au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	(4 807)	(4 807)	(50)
Valeur nette au 31 décembre 2006	-	-	13 277	-	13 277	73 502	86 779	-
Augmentations	-	-	-	-	-	12 591	12 591	(50)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	12 413	12 413	2 390
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(13 277)	-	(13 277)	13 126	(151)	-
Valeur nette au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	111 632	111 632	2 340

Le groupe SIICInvest a entrepris trois programmes d'investissement au cours de l'exercice 2008 :

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 clés en main au montant ferme et non révisable). La livraison est prévue en février 2009. Le montant des immobilisations en cours s'élève à 12,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Sennecey-lès-Mâcon : un contrat de promotion immobilière a été signé le 31 mars 2008 pour l'extension de la plateforme logistique pour un montant de 2,9 millions d'euros. Cette extension a été livrée le 21 novembre 2008.

Saint-Quentin-Fallavier : les trois entrepôts acquis fin 2007, développant 40 020 m², vont faire l'objet d'une restructuration et d'une mise aux normes. Le budget prévisionnel des travaux est de 7,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, les études engagées génèrent des immobilisations en cours pour 195 milliers d'euros.

Juste valeur des immeubles de placement

À chaque clôture, les immeubles de placement des sociétés foncières font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de l'Association française des sociétés d'expertises immobilières.

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

(en k€)	Valeur nette comptable au 31.12.2008	Juste valeur au 31.12.2008	Valeur nette comptable au 31.12.2007	Juste valeur au 31.12.2007
Immeubles de bureaux	46 932	55 158	47 646	59 510
Immeubles d'activités	58 618	59 339	36 706	38 980
Immeubles de commerce	26 626	32 345	27 280	33 760
Total Immeubles de placement et immobilisations corporelles	132 176	146 842	111 632	132 250
Total Immobilisations incorporelles	3 618	4 451	3 695	4 210
Total Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	135 794	151 293	115 327	136 460
Dont immeubles de placement en location-financement	8 813	8 879	2 340	2 404

Le patrimoine de SIICInvest, constitué d'actifs incorporels, de divers actifs de bureaux, de locaux d'activité et de commerce, a fait l'objet d'expertises immobilières au 31 décembre 2008. Ces expertises ont été réalisées en utilisant la méthode par le revenu (par capitalisation du loyer net ou par actualisation des cash-flows sur une période de 10 ans), recoupée par la méthode par comparaison directe.

Le rapport de dette financière nette sur la valeur des actifs fonciers (*Loan to Value*) s'élève à 39,9% au 31 décembre 2008, contre 29,6% au 31 décembre 2007.

11. CRÉANCES CLIENTS

(en k€)	31.12.2008		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	2 653	(12)	2 641
Créances financières clients	-	-	-
Total créances clients	2 653	(12)	2 641

(en k€)	31.12.2007		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	2 349	(4)	2 345
Créances financières clients	-	-	-
Total créances clients	2 349	(4)	2 345

Les dépréciations des créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

(en k€)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2007	2 349	(4)	2 345
Variation de l'exercice	304	(8)	296
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Solde au 31 décembre 2008	2 653	(12)	2 641

(en k€)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2006	331	-	331
Variation de l'exercice	1 846	(4)	1 842
Effets des variations de périmètre	172	-	172
Solde au 31 décembre 2007	2 349	(4)	2 345

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients est la suivante :

(en k€)	Total	Créances non échues et non dépréciées	Créances échues et non dépréciées				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2008	2 641	1 519	701	283	96	23	19
2007	2 345	1 387	59	2	666	1	230

12. CRÉANCES DIVERSES

(en k€)	31.12.2008			31.12.2007
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	-	-	-	52
Créances sur cessions d'immobilisations	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	160	-	160	76
Créances fiscales	1 361	-	1 361	1 042
Créances sociales	-	-	-	-
Autres créances	108	-	108	14
Total créances diverses	1 629	-	1 629	1 184

Les créances fiscales au 31 décembre 2008 correspondent principalement à un crédit de TVA lié aux investissements de fin d'exercice, pour lequel un remboursement a été demandé en janvier 2009.

13. AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en k€)	31.12.2008		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	7	-	7
Dépôts et cautionnements versés	6	-	6
Comptes courants associés	-	-	-
Autres	-	-	-
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	13	-	13
Autres OPCVM en juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-
Total autres actifs financiers courants	13	-	13

La juste valeur des actifs à court terme est égale à la valeur nette comptable.

(en k€)	31.12.2007		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	6	-	6
Comptes courants associés	-	-	-
Autres	-	-	-
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	6	-	6
Autres OPCVM en juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-
Total autres actifs financiers courants	6	-	6

(en k€)	Actifs financiers courants
31.12.2007	6
Acquisitions	-
Cessions	(4)
Effets des variations de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	6
Autres	5
31.12.2008	13

14. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Équivalents de trésorerie	-	-
Disponibilités	147	499
Trésorerie et équivalents de trésorerie	147	499

15. CAPITAUX PROPRES

Capital

(en k€)	31.12.2008		31.12.2007	
	Nombre	Capital en k€	Nombre	Capital en k€
Actions émises				
Entièrement libérées	29 666 847	15 130	29 666 847	15 130
Total	29 666 847	15 130	29 666 847	15 130

Au 31 décembre 2008, 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 2007.

Évolution du nombre d'actions en circulation

Il n'y a pas eu d'évolution du nombre d'actions SIICInvest en circulation en 2008.

Dividendes

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Versement aux actionnaires de SIICInvest		
– dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	2 330	1 187
– dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	42	–
Total	2 372	1 187

SIICInvest ne détient aucune action propre.

16. INTÉRÊTS MINORITAIRES

Toutes les filiales étant contrôlées et consolidées à 100 %, il n'existe pas d'intérêts minoritaires.

17. DETTES FINANCIÈRES

Dette financière nette

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Dette financière long terme et moyen terme (non courante)	52 998	1 054
Dette financière court terme (courante)	7 550	39 910
Dette financière brute	60 548	40 964
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	–	–
Dette financière brute après prise en compte des instruments dérivés	60 548	40 964
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)	(50)	(64)
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)	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(147)	(499)
Dette financière nette	60 344	40 401

Dettes financières par nature

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Emprunts auprès des établissements de crédit	465	499
Locations-financements	2 533	555
Autres emprunts et dettes assimilées	–	–
Dettes rattachées à des participations	50 000	–
Dettes financières à long terme et moyen terme	52 998	1 054
Emprunts auprès des établissements de crédit	33	32
Locations-financements	471	87
Autres emprunts et dettes assimilées	–	–
Dettes rattachées à des participations	653	27 498
Découverts bancaires ⁽¹⁾	6 393	12 293
Dettes financières à court terme	7 550	39 910
Total dette financière brute	60 548	40 964

(1) Y compris ICNE.

Les dettes rattachées à des participations correspondent au prêt long terme de 50 millions d'euros consenti par Icade à SIICInvest (cf. note 6).

Au cours de l'exercice 2008, SIICInvest a procédé au remboursement intégral de l'avance de trésorerie d'Icade, soit un montant de 27 200 milliers d'euros.

Les découverts bancaires concernent un découvert vis-à-vis de la maison mère Icade pour 6 336 milliers d'euros en principal.

Dettes financières par échéance

(en k€)	31.12.2008	Part à moins de un an	Part à plus de un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	498	33	149	316
Locations-financements	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	-	-
Total dettes financières	60 548	7 550	15 269	37 729

(1) Y compris ICNE.

(en k€)	31.12.2007	Part à moins de un an	Part à plus de un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	531	32	143	356
Locations-financements	642	87	456	99
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	27 498	27 498	-	-
Découverts bancaires ⁽¹⁾	12 293	12 293	-	-
Total dettes financières	40 964	39 910	599	455

(1) Y compris ICNE.

Dettes financières par type de taux

(en k€)	31.12.2008		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	498	498	-
Locations-financements	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
Total dettes financières	60 548	53 635	6 913

(1) Y compris ICNE.

(en k€)	31.12.2007		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	531	531	-
Locations-financements	642	642	-
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	27 498	-	27 498
Découverts bancaires ⁽¹⁾	12 293	-	12 293
Total dettes financières	40 964	1 173	39 791

(1) Y compris ICNE.

Juste valeur

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Endettement à taux variable	6 913	39 791
Endettement à taux fixe	53 819	1 173
Total juste valeur	60 732	40 964

Engagements donnés en garantie d'emprunts

(en k€)	31.12.2008 Montant global des passifs nantis	31.12.2007 Montant global des passifs nantis
Immobilisations corporelles		
Hypothèques et Promesses d'hypothèque	599	651
Immobilisations financières		
Nantissements de titres	1 572	642
Montant global des passifs garantis	2 171	1 293

L'hypothèque de 599 milliers d'euros du 31 décembre 2008 correspond à l'hypothèque relative à l'emprunt de la SCI XM Clermont-Ferrand.

Les titres de la SCI Zeugma et de la SCI Marignane La Palun sont nantis au profit du crédit-bailleur de l'actif loué.

18. DETTES DIVERSES

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Clients – avoirs à établir	384	161
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	2 019	70
Actionnaires – dividendes à payer	–	–
Produits constatés d'avance	55	38
Dépôts de garantie reçus	–	–
Dettes sociales	19	15
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	372	318
Autres dettes	122	–
Participation des salariés	–	–
Total dettes diverses courantes	2 971	602
Total dettes diverses	2 971	602

19. AUTRES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Dépôts et cautionnements reçus	1 089	1 352
Autres	–	–
Autres passifs financiers non courants	1 089	1 352
Dépôts et cautionnements reçus	871	382
Autres	–	–
Autres passifs financiers courants	871	382

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.

20. GESTION DES RISQUES

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

Risque de valeur sur les actifs immobiliers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est limitée :

- les actifs sont détenus dans une perspective à long terme et valorisés dans les comptes pour leur coût net des amortissements et pertes de valeur ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Gestion des risques de marché

Le risque de taux d'intérêt

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 prêt à long terme de sa maison mère Icade.

La sensibilité de l'endettement de SIICInvest à une hausse ou une baisse de 1% des taux d'intérêt est de 70 milliers d'euros.

Le 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 »).

Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients et d'activités variés, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs.

Le risque de crédit

Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et tiers avant de traiter avec ces derniers. Il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle. Les créances échues depuis plus de trois mois font généralement l'objet d'une dépréciation, sauf cas particulier.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts et garanties reçus de la clientèle, soit 121 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

21. RÉSULTAT PAR ACTION

	31.12.2008	31.12.2007
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en k€)		
Résultat net part du Groupe	1 593	2 344
Impact des instruments dilutifs :		
Résultat net part du Groupe dilué	1 593	2 344
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées		
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	-
Impact des instruments dilutifs	-	-
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées dilué	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies		
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	1 593	2 344
Impact des instruments dilutifs	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies dilué	1 593	2 344
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action		
Nombre moyen d'actions en circulation	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
Impact des instruments dilutifs	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation dilué	29 666 847	29 666 847
Résultat par action (en euros)		
Résultat net part du Groupe par action	0,05	0,08
Résultat net part du Groupe par action dilué	0,05	0,08
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		
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		
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action	0,05	0,08
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action dilué	0,05	0,08

22. 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.

23. ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en k€)	(1)	31.12.2008	31.12.2007
Engagements reçus			
Avals et cautions, garanties reçus	(1)	1 466	62
Lignes de crédits non utilisées		-	-
Nantissement de titres		-	-
Garanties de passifs	(2)	4 560	2 370
Autres engagements reçus	(3)	1 326	-
Total engagements actif		7 352	2 432
Engagements donnés			
Nantissements de titres		-	-
Avals et cautions, garanties donnés	(4)	1 626	-
Engagements sur réservations immobilières		-	-
Garanties de passifs accordées		-	-
Engagements d'acquisition d'immobilisations		-	-
Autres engagements donnés		-	-
Total engagements passif		1 626	-

(1) Détail des postes dans les commentaires pages suivantes.

Les engagements hors bilan donnés en garantie d'emprunt sont présentés en note 17.

Les engagements hors bilan relatifs aux contrats de location-financement sont présentés en note 4.2.

Engagements hors bilan par échéance

(en k€)	31.12.2008	Part à moins de un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	7 352	1 326	5 973	53
Engagements donnés	3 797	47	848	2 903

(en k€)	31.12.2007	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	2 432	9	2 370	53
Engagements donnés	1 771	-	-	1 771

Les engagements hors bilan présentés par échéance dans le tableau ci-dessus, reprennent les engagements hors bilan donnés en garantie d'emprunt présentés en note 17.

Les engagements reçus au 31 décembre 2008 correspondent principalement à :

La SCI Marignane La Palun

Lors de l'acquisition de la SCI Marignane La Palun par SIICInvest le 29 février 2008, les deux cédants, SCI Kirikou et Tangara SARL, ont consenti une garantie d'actif et de passif au profit de SIICInvest. En cas d'indemnisation, chaque cédant supportera au maximum 50 % du montant total de la réduction de prix. Cette garantie ne pourra excéder un montant total de 1 459 milliers d'euros (2) et se prescrit à l'expiration du délai de 3 ans à compter de la date de la réalisation de la vente soit le 1^{er} mars 2011. En matière fiscale ou sociale, la réclamation devra être notifiée avant l'expiration d'un délai de 60 jours suivant l'acquisition de la prescription applicable en la matière.

Les vendeurs se portent caution des cédants : ce cautionnement de garantie d'actif et de passif, limité à 730 milliers d'euros (2), prendra fin le 28 février 2012.

Le Crédit Lyonnais a émis un engagement de caution solidaire, à concurrence de 730 milliers d'euros (1), à partir du 29 février 2008 pour une durée de 3 ans.

Zone Eurofret du Port Autonome de Strasbourg – Marché de construction clé en main d'une plate-forme logistique avec bureaux

À partir du premier semestre 2008, des travaux de construction d'une plate-forme logistique ont été engagés à Strasbourg Port du Rhin. Le montant global du marché s'élève à 13 257 milliers d'euros ; le montant non encore facturé au 31 décembre 2008 s'élève à 1 331 milliers d'euros. Les travaux prennent fin en février 2009.

Garantie de restitution d'acompte

La banque CIC Est se porte caution solidaire de SA ITECO, le Contractant Général, envers SIICInvest, à concurrence de 1 326 milliers d'euros (3) en garantie du remboursement de l'acompte versé par SIICInvest pour le même montant le 7 avril 2008. Ce cautionnement est consenti à partir du 17 mars 2008 et expirera au plus tard le 1^{er} mars 2009.

Caution de retenue de garantie

Tous les versements d'acomptes ultérieurs réalisés par SIICInvest sont accompagnés d'une caution de retenue de garantie du Contractant Général représentant 5% du montant de l'acompte. Cette caution prendra fin à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception des travaux. Au 31 décembre 2008, le montant de la caution s'élève à 560 milliers d'euros (1).

Rue de Courcelles

Un nouveau bail commercial a été signé par HC Invest le 15 février 2008. HC Invest a renoncé à percevoir le dépôt de garantie fixé pour la première année de bail à la somme de 124 milliers d'euros (1). En contrepartie, le preneur lui a remis une garantie à première demande pour un montant équivalent.

Autres engagements reçus

- Des garanties bancaires reçues pour 53 milliers d'euros (1).

- Un cautionnement de garanties d'actif et de passif octroyé par l'ancien gérant pour un montant de 303 milliers d'euros^[2] dans le cadre de l'acquisition de la SCI XM Clermont-Ferrand le 11 octobre 2007.
- Des garanties d'actif et de passif, de cautionnement de garanties d'actif et de passif de trois ans conférées par Maisons du Monde SA lors de l'acquisition des SCI en mars 2007 ainsi qu'à une contre-garantie la SAS Marco Polo, actionnaire de Maisons du Monde SA, pour un montant de :
 - 195 milliers d'euros^[2] concernant la SCI des Charentes ;
 - 1872 milliers d'euros^[2] couvrant les onze autres SCI.

Les engagements donnés correspondent principalement à :

Contrat de crédit-bail de la SCI Zeugma

Le 29 février 2008, SIICInvest a pris divers engagements au profit de la société Fructicom, bailleur du contrat de crédit-bail de la SCI Zeugma :

- Cautionnement solidaire

Le cautionnement solidaire de la société SIICInvest, pour la durée restant à courir du crédit-bail, à hauteur de 319 milliers d'euros^[4].

- Nantissement des parts de la SCI Zeugma

Ce nantissement est pris pour un montant de 319 milliers d'euros.

Contrat de crédit-bail de la SCI Marignane La Palun

La SCI Marignane La Palun a souscrit en mars 2004 auprès de la société Fructicom, un contrat de crédit-bail immobilier pour une durée de 12 ans. Suite à l'acquisition de la SCI Marignane La Palun le 29 février 2008, SIICInvest a repris les engagements suivants au profit de la société Fructicom :

- Cautionnement solidaire

Le cautionnement solidaire de la société SIICInvest, pour toute la durée restant à courir du crédit-bail, est limité à la somme de 1 253 milliers d'euros^[4].

- Nantissement des parts de la SCI Marignane La Palun

Ce nantissement est pris pour un montant de 1 253 milliers d'euros.

En outre, la SCI Marignane La Palun a confirmé le nantissement de l'avance preneur au profit de la société Fructicom est pour 54 milliers d'euros^[4].

24. PARTIES LIÉES

Avantages aux administrateurs et au Comité de direction

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	70	7
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	70	7
Indemnité de rupture de contrat de travail	-	-
Total non comptabilisé	-	-
Total	70	7

Organes d'administration : Les avantages à court terme comptabilisés correspondent aux jetons de présence des administrateurs.

Organes de direction : aucune rémunération ou avantage de toute nature relatif aux mandataires sociaux de la société n'a été comptabilisé au cours du dernier exercice social par la société.

Relations avec les parties liées

[en k€]	31.12.2008	31.12.2007	
	Maison mère	Maison mère Icade et autres entreprises liées du 01.06.2007 au 31.12.2007	Maison mère Locindus du 01.01.2007 au 31.05.2008
Montant des transactions	(3 844)	(1 391)	(770)
Créances associées	-	10	nd
Dettes associées	57 026	40 565	nd
Garanties données	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-

Depuis le 1^{er} juin 2007, des conventions de prestations signées entre SIICInvest et Icade ont trouvé à s'appliquer :

Convention d'avance de trésorerie

Emprunts rémunérés au taux EONIA, majoré de 30 points de base.

L'application de cette convention a généré une charge financière de 616 milliers d'euros, contre 763 milliers d'euros en 2007.

Convention de gestion de trésorerie centralisée

Emprunts rémunérés au taux EONIA, minoré d'une marge de 0,1 %.

Prêts rémunérés au taux EONIA, majoré d'une marge de 0,3 %.

L'application de cette convention a généré une charge financière de 391 milliers d'euros, contre 12 milliers d'euros en 2007.

Convention de licence de marques avec Icade

Redevance annuelle égale à 0,9 % du chiffre d'affaires HT consolidé contributif de la société.

En 2008, l'application de cette convention a généré une charge de 89 milliers d'euros pour SIICInvest, en 2007 le montant était de 51 milliers d'euros.

Convention de prestations de services avec Icade

Rémunération en fonction des coûts réels supportés par Icade pour la réalisation de ses prestations de services majorés d'une marge de 3 %.

Au titre de cette convention, SIICInvest a supporté en 2008 une charge de 234 milliers d'euros, pour un montant de 73 milliers d'euros en 2007.

Convention d'assistance administrative et technique avec Icade

Rémunération en fonction des coûts réels supportés par Icade pour la réalisation de ses prestations de services.

Au titre de cette convention, SIICInvest a supporté en 2008 une charge de 450 milliers d'euros, la charge au titre de 2007 était de 150 milliers d'euros.

Convention de property management avec Icade Property Management

3 % HT du montant TTC des loyers charges comprises.

20 % HT du montant TTC des loyers de la 1^{re} année d'un bail.

Au titre de cette convention, le groupe SIICInvest a supporté en 2008 une charge de 498 milliers d'euros, pour un montant de 174 milliers d'euros en 2007.

Convention de prêt long terme avec Icade

Prêt à rembourser en 40 échéances trimestrielles consécutives, après une période de franchise de remboursement de capital de deux ans.

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

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 378 milliers d'euros en 2008.

25. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

SIICInvest n'a pas identifié d'événements postclôture susceptibles d'affecter les comptes au 31 décembre 2008.

26. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Forme juridique	Dénomination sociale	Code postal	Localité	Société française	31.12.2008		31.12.2007		Entrées		TUP au profit de SIICInvest le 24.06.07
					% intérêt et de contrôle direct	Méthode de consolidation	% intérêt et de contrôle direct	Méthode de consolidation	% intérêt et de contrôle direct	Méthode de consolidation	
SA	SIICInvest	75019	Paris	Oui	100	Mère	100	Mère			
SCI	HC INVEST	75019	Paris	Oui	100	IG	100	IG			
SCI	SCI Zeugma	75009	Paris	Oui	100	IG	100	IG	100	IG	
SCI	SCI XM Clermont-Ferrand	75019	Paris	Oui	100	IG	100	IG	100	IG	
SCI	SCI Marignane La Palun	75019	Paris	Oui	100	IG					
SCI	SCI des Ardennois	80000	Charleville Mézières	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI des Boulangers	68000	Colmar	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI des Charentes	16000	Angoulême	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI de Cornouaille	29000	Quimper	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI La Flèche Carnot	72200	La Flèche	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI Jeanne d'Arc	45000	Orléans	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI Lavoisier	29200	Brest	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI du Mâconnais Laguiche	71000	Mâcon	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI Marhaba la Huchette	79300	Bressuire	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI Rennes Alma	35000	Rennes	Oui			-		100	IG	Oui
SCI	SCI XM Concarneau	29900	Concarneau	Oui			-		100	IG	Oui

27. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés au 31 décembre 2008 sont constitués d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes pour 207 milliers d'euros.

28. LISTE DES NORMES ET INTERPRÉTATIONS NON APPLIQUÉES

Normes et interprétations	Date d'adoption par l'Union européenne	Date d'adoption obligatoire
IFRS 8 : secteurs opérationnels	21 novembre 2007	1 ^{er} janvier 2009
IFRIC 13 : programme de fidélisation de la clientèle	16 décembre 2008	1 ^{er} juillet 2009

[CHAP 3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos au 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société SIICInvest SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et des informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immobilisations corporelles et des immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

– La note 1.2 de l'annexe expose les cas d'estimations significatives réalisées par la société pour l'établissement de ses comptes consolidés. Cette note a été complétée par la note 10 exposant les modalités d'évaluation des immeubles de placement.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction Générale pour fonder l'ensemble de ces estimations, à revoir les calculs effectués par le Groupe et à vérifier les informations fournies dans ces notes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris La Défense et Courbevoie, le 28 janvier 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA
Isabelle Goalec, associée

Mazars & GUÉRARD
Denis Grison, associé
Loïc Wallaert, associé

[CHAP 4 Comptes sociaux

(Sommaire

COMPTE DE RÉSULTAT	63
BILAN	64
ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS	66
1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE	66
1.1. Acquisition de la SCI Marignane La Palun	66
1.2. Travaux sur 2008	66
2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	66
2.1. Textes appliqués	66
2.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	66
2.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation	67
2.4. Immobilisations incorporelles	67
2.5. Immobilisations corporelles	67
2.6. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels	68
2.7. Coûts d'emprunt	69
2.8. Titres de participations, créances rattachées et autres titres immobilisés	69
2.9. Créances clients	69
2.10. Provisions	70
2.11. Dettes financières	70
2.12. Impôts	70
3. NOTES SUR LE BILAN	70
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	70
3.2. État des amortissements et dépréciations	70
3.3. Immobilisations financières	71
3.4. État des échéances des créances	71
3.5. Disponibilités	71
3.6. Capital	71
3.7. Capitaux propres	72
3.8. Dettes financières	72
3.9. État des échéances des dettes financières	73
3.10. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance	73
4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	74
4.1. Résultat d'exploitation	74
4.2. Résultat financier	74
4.3. Impôt sur les sociétés	74
5. ENGAGEMENTS HORS BILAN	75
6. AUTRES INFORMATIONS	77
6.1. Événements postérieurs à la clôture	77
6.2. Consolidation	77
6.3. Avantages aux administrateurs	77
6.4. Effectifs	77
6.5. Tableau des filiales et participations	77

COMPTE DE RÉSULTAT

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires	9 076	7 198
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitations	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	211	-
Autres produits d'exploitation	2 862	1 947
Total des produits d'exploitation	12 149	9 145
Charges d'exploitation		
Autres achats et services extérieurs	4 693	4 436
Impôts, taxes et versements assimilés	1 176	530
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux amortissements	2 554	2 151
Dotations aux provisions sur actif circulant	8	4
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	159	58
Total des charges d'exploitation	8 590	7 179
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 559	1 966
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte supporté	-	-
Produits financiers		
Produits financiers de participations	504	290
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	42	78
Reprises sur provisions et transferts de charges	239	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	4
Total des produits financiers	785	372
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	2 415	1 278
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total des charges financières	2 415	1 278
RÉSULTAT FINANCIER	(1 630)	(906)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 929	1 060
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	131
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits exceptionnels	-	131
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	1	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1)	131
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	-
Impôts sur les bénéfices	23	117
TOTAL DES PRODUITS	12 934	9 648
TOTAL DES CHARGES	11 029	8 574
RÉSULTAT NET	1 905	1 074

BILAN ACTIF

(en k€)		Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette 31.12.2008	Valeur nette 31.12.2007
Capital souscrit non appelé	(I)	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		3 774	156	3 618	3 695
Fonds commercial		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles		3 774	156	3 618	3 695
Immobilisations corporelles					
Terrains		49 780	-	49 780	49 780
Constructions		59 170	6 913	52 257	51 810
Autres immobilisations corporelles		20	4	16	-
Immobilisations en cours		13 084	-	13 084	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		-	-	-	-
Total immobilisations corporelles		122 054	6 917	115 137	101 590
Immobilisations financières					
Titres de participation		12 559	-	12 559	8 872
Créances rattachées à des participations		-	-	-	141
Autres titres immobilisés		3	-	3	4
Prêts		-	-	-	-
Autres immobilisations financières		6	-	6	6
Avances et acomptes sur immobilisations financières		-	-	-	-
Total immobilisations financières		12 568	-	12 568	9 023
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	(II)	138 396	7 073	131 323	114 308
ACTIF CIRCULANT					
Créances					
Clients et comptes rattachés		2 267	12	2 255	1 995
Autres créances		1 413	-	1 413	1 064
Groupe et associés		800	-	800	117
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)		-	-	-	-
Instruments de trésorerie		-	-	-	-
Disponibilités		25	-	25	218
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		160	-	160	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	(III)	4 665	12	4 653	3 394
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(IV)	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	(I à IV)	143 061	7 085	135 976	117 702

BILAN PASSIF

(en k€)		31.12.2008	31.12.2007
CAPITAUX PROPRES			
Capital		15 130	15 130
Primes d'émission, de fusion, d'apport		55 613	56 919
Écarts de réévaluation		-	-
Réserve légale		119	65
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		-	48
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 905	1 074
TOTAL		72 767	73 236
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	(I)	72 767	73 236
AUTRES FONDS PROPRES			
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	(II)	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(III)	-	-
DETTES			
Dettes financières			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		-	742
Emprunts et dettes financières divers		52 477	1 708
Groupe et associés		7 117	39 754
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		712	1 585
Dettes fiscales et sociales		353	431
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 019	70
Autres dettes		476	176
Divers			
Instruments de trésorerie		-	-
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		55	-
TOTAL DETTES	(IV)	63 209	44 466
TOTAL DU PASSIF	(I à IV)	135 976	117 702

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

1.1. Acquisition de la SCI Marignane La Palun

Le 15 mars 2007, un contrat d'acquisition sous conditions suspensives de 100% des parts de la SCI Marignane La Palun a été signé par SIICInvest avec les sociétés TANGARA et SCI Kirikou. Après levée de ces conditions suspensives, le transfert de propriété a été réalisé le 29 février 2008. Cette société est preneur dans un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt situé à Marignane.

Le coût d'acquisition des titres s'élève à 3 686 milliers d'euros, hors frais d'acquisition.

1.2. Travaux sur 2008

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 clés en main au montant ferme et non révisable). La livraison est prévue en février 2009. Le montant des immobilisations en cours s'élève à 12,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Sennecé-lès-Mâcon : un contrat de promotion immobilière a été signé le 31 mars 2008 pour l'extension de la plateforme logistique pour un montant de 2,9 millions d'euros. Cette extension a été livrée le 21 novembre 2008.

Saint-Quentin-Fallavier : les trois entrepôts acquis fin 2007, développant 40 020 m², vont faire l'objet d'une restructuration et d'une mise aux normes. Le budget prévisionnel des travaux est de 7,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, les études engagées génèrent des immobilisations en cours pour 195 milliers d'euros.

2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de SIICInvest sont établis au 31 décembre 2008 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres règlements du comité de la réglementation comptable. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 janvier 2009.

Par rapport aux principes et méthodes retenus par SIICInvest pour arrêter ses comptes annuels au 31 décembre 2007, un changement d'estimation a été réalisé concernant la prise en compte, dans ses revenus locatifs, de la linéarisation des dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (cf. note 3.3). L'impact sur le chiffre d'affaires 2008 est favorable à hauteur de 178 milliers d'euros.

2.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

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, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par SIICInvest pour l'établissement des états financiers portent sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et des biens immobiliers (cf. note 3.6).

Elles portent également sur la répartition par composants de ces biens et les durées d'utilité.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, SIICInvest révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des revenus locatifs. Ces revenus locatifs, issus de contrats de location, regroupent les loyers des immeubles de bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période retenue est la première période ferme du bail.

Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation incluent des produits à caractère non récurrent ou non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ». Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des refacturations de charges locatives.

2.4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Droits d'occupation temporaire	Durée du droit	Linéaire

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément au règlement CRC n° 2004-06, ces biens immobiliers sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Coût des immeubles

Les biens immobiliers figurent au bilan :

- pour les actifs apportés par Locindus fin juin 2006 : pour leur valeur d'apport, dans le cadre des apports consentis par Locindus à SIICInvest en date du 30 juin 2006 ;
- pour les investissements ultérieurs, à un coût constitué des éléments suivants :
 - prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
 - coût des travaux de réhabilitation ;
 - tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
 - coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
 - coûts d'emprunt capitalisés (cf. note 3.7.)

Modalités d'amortissement

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti.

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des biens immobiliers, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 3.6.)

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux	Commerce et locaux d'activité
Voirie, réseaux, distribution	40-60	40
Gros œuvre, structure	60-80	30
Structures extérieures	30	30
Installations générales et techniques	10-25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10

2.6. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels

Le règlement CRC n° 2002-10 impose à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'en-cours comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants.

La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les pertes de valeur relatives aux biens immobiliers peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Modalités de dépréciations des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés issus des plans moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celles de la clôture). Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

2.7. Coûts d'emprunt

La société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en produits financiers et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés, et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Les parts de sociétés porteuses d'actifs immobiliers et de crédits baux immobiliers sont valorisées selon la méthode de l'actif net réévalué.

Créances rattachées

Les créances rattachées à des participations ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées à des participations dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres titres immobilisés

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

2.9. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'en-cours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

2.10. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la société, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour la société par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

2.11. Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement.

2.12. Impôts

Pour la détermination de son résultat imposable, SIICInvest, en qualité de SIIC, dispose de deux secteurs distincts :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les bénéfices issus de l'activité de location d'immeubles, sur les plus-values de cession réalisées sur l'activité foncière ainsi que sur les dividendes de filiales soumises au régime fiscal des SIIC, les sociétés sont tenues de distribuer :

- 85 % de leurs résultats issus des activités de location ;
- 50 % de leurs plus-values de cession et ;
- 100 % des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations (en k€)	Valeur brute 31.12.2007	Augmentations Acquisitions ⁽¹⁾	Diminutions Cessions	Valeur brute 31.12.2008
INCORPORELLES	3 774	-	-	3 774
CORPORELLES				
Terrains	49 780	-	-	49 780
Constructions	56 250	2 920	-	59 170
Autres immobilisations corporelles	-	20	-	20
Immobilisations en cours	-	13 084	-	13 084
Sous-total	106 030	16 024	-	122 054
TOTAL GÉNÉRAL	109 804	16 024	-	125 828

(1) Dont 239 k€ de coûts d'emprunts incorporés au coût des actifs au cours de l'exercice.

Les investissements de la période ont été décrits dans la note 2. « Faits caractéristiques de l'exercice ».

3.2. État des amortissements et dépréciations

Immobilisations (en k€)	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
INCORPORELLES	79	77	-	156
CORPORELLES				
Constructions	4 440	2 473	-	6 913
Autres immobilisations corporelles	-	4	-	4
Sous-total	4 440	2 477	-	6 917
TOTAL GÉNÉRAL	4 519	2 554	-	7 073

3.3. Immobilisations financières

Immobilisations (en k€)	31.12.2007	Augmentations Acquisitions	Diminutions Cessions	31.12.2008
Participations	8 872	3 687	-	12 559
Créances rattachées	141	471	612	-
Autres titres immobilisés	4	-	1	3
Autres immobilisations financières - Dépôts et cautionnements	6	-	-	6
Brut	9 023	4 158	613	12 568
Dépréciations	-	-	-	-
Net	9 023	4 158	613	12 568

L'augmentation de la rubrique Participation est constituée de l'investissement dans la SCI Marignane La Palun.

3.4. État des échéances des créances

(en k€)	Valeur brute 31.12.2008	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
Actif immobilisé				
Créances rattachées	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	6	6	-	-
Actif circulant				
Avances et acomptes versés et avoir à recevoir	-	-	-	-
Créances clients	2 267	2 152	(1) 115	-
État - Impôts sur les sociétés	-	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	1 306	1 306	-	-
Comptes courants Groupe	800	800	-	-
Débiteurs divers	107	107	-	-
Charges constatées d'avance	160	31	58	71
Total	4 646	4 402	173	71

(1) Effet de la linéarisation des créances.

Détail des produits à recevoir

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Clients - factures à établir	741	908
Clients - linéarisation de loyers	213	-
Intérêts courus sur avances filiales	7	2
Dividendes à recevoir	-	141
Total	961	1 051

3.5. Disponibilités

Les disponibilités correspondent aux soldes débiteurs de banques pour 25 milliers d'euros.

3.6. Capital

Le capital de la société est composé au 31 décembre 2008 de 29 666 847 actions d'une valeur nominale de 0,51 euro soit un capital de 15 130 091,97 euros.

3.7. Capitaux propres

(en k€)	31.12.2007	Affectation du résultat	Résultat 2008	31.12.2008
Capital social	15 130			15 130
Primes d'émission, fusion et apport	56 918	(1 305)		55 613
Écart de réévaluation libre	-			-
Réserve légale	65	54		119
Autres réserves	-		-	
Report à nouveau créditeur	48	(48)		-
Résultat de l'exercice précédent	1 074	(1 074)		-
Résultat de l'exercice	-		1 905	1 905
Total	73 236	(2 373)	1 905	72 767
Dividendes		2 373		

3.8. Dettes financières

(en k€)	Montant 31.12.2007	Mouvements en 2008		Montant 31.12.2008
		Entrées	Remb.	
Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit				
Soldes créditeurs de banques	742	-	742	-
Sous-total	742	-	742	-
Emprunts et Dettes financières divers				
Dépôts et cautionnements reçus	1 708	238	122	1 824
Dettes rattachées à des participations	-	51 378	725	50 653
Sous-total	1 708	51 616	847	52 477
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	39 754	-	32 637	7 117
Sous-total	39 754	-	32 637	7 117
Total	42 204	51 616	34 226	59 594

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 intérêt au taux fixe de 5,80 % ;

L'application de cette convention a généré une charge financière de 1 378 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice 2008, SIICInvest a procédé au remboursement intégral de l'avance de trésorerie d'Icade, soit un montant de 27 200 milliers d'euros.

3.9. État des échéances des dettes financières

(en k€)	Montant brut 31.12.2008	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit				
Soldes créditeurs de banques	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
Emprunts et Dettes financières divers				
Dépôts et cautionnements reçus	1 824	870	954	-
Dettes rattachées à des participations	50 653	653	13 216	36 784
Sous-total	52 477	1 523	14 170	36 784
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	7 117	7 117	-	-
Sous-total	7 117	7 117	-	-
Total	59 594	8 640	14 170	36 784

3.10. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance

(en k€)	Montant brut 31.12.2008	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
Fournisseurs et comptes rattachés	712	712	-	-
Impôts sur les sociétés	23	23	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	330	263	67	-
Fournisseurs immobilisations	2 019	2 019	-	-
Autres dettes	476	476	-	-
Produits constatés d'avance	55	55	-	-
Total	3 615	3 548	67	-

Détail des charges à payer

(en k€)	31.12.2008	31.12.2007
Intérêts courus sur emprunts et dettes financières	653	298
Fournisseurs, factures non parvenues	1 306	664
Dettes fiscales et sociales	19	15
Autres Dettes	118	38
Total	2 096	1 015

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1. Résultat d'exploitation

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires atteint 9 076 milliers d'euros au titre de l'exercice 2008, contre 7 198 milliers d'euros en 2007, soit une variation de 1 878 milliers d'euros.

Les éléments significatifs ayant contribué à cette évolution sont les suivants :

- la location en 2008 de l'entrepôt de Saint-Quentin-Fallavier, acquis fin décembre 2007, a généré un chiffre d'affaires de 832 milliers d'euros ;
- pour les SCI tuppées le 24 juin 2007, la prise en compte de 12 mois de chiffre d'affaires en 2008, contre 6 mois en 2007, contribue positivement à hauteur de 330 milliers d'euros ;
- la linéarisation des franchises de loyers et autres avantages a un impact positif de 178 milliers d'euros en 2008 ;
- le solde est lié à l'indexation des loyers et aux franchises accordées aux locataires en 2007.

Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation, soit 2 862 milliers d'euros, se composent principalement des refacturations de charges locatives.

Charges d'exploitation

(en k€)	2008	2007
Achats et variations de stocks	296	226
Services extérieurs	4 397	4 210
Impôts, taxes et versements assimilés	1 176	530
Dotations aux amortissements et dépréciations	2 554	2151
Dotations aux provisions pour risques et charges	8	4
Autres Charges	159	58
Total	8 590	7 179

4.2. Résultat financier

(en k€)	2008	2007
Dividendes	367	141
Autres produits liés aux participations	137	149
Autres produits financiers	42	82
Transfert de charges financières	239	-
Intérêts liés aux emprunts	(2 415)	(1 278)
Total	(1 630)	(906)

4.3. Impôt sur les bénéfices

Le résultat taxable pour 2008 est de 68 milliers d'euros, générant une charge d'impôt de 23 milliers d'euros.

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

(en k€)	(1)	31.12.2008	- 1 an	Échéance 1-5 ans	+ 5 ans
Avals et cautions donnés	(1)	1 572	-	319	1 253
Privilèges de prêteur de deniers	(2)	54	7	30	17
Titres donnés en nantissement de dettes	(3)	1 572	-	319	1 253
Total		3 198	7	668	2 523

(1) Détail des postes dans les commentaires pages suivantes.

Engagements reçus

(en k€)	(1)	31.12.2008	- 1 an	Échéance 1-5 ans	+ 5 ans
Avals et cautions reçus	(4)	1 290	-	1 290	-
Garanties bancaires reçues	(5)	53	-	-	53
Garanties de passif reçues	(6)	4 560	-	4 560	-
Garanties financières reçues	(7)	1 326	1 326	-	-
Total		7 229	1 326	5 850	53

(1) Détail des postes dans les commentaires pages suivantes.

Les engagements reçus au 31 décembre 2008 correspondent principalement à :

La SCI Marignane La Palun

Lors de l'acquisition de la SCI Marignane La Palun par SIICInvest le 29 février 2008, les deux cédants, SCI Kirikou et Tangara SARL, ont consenti une garantie d'actif et de passif au profit de SIICInvest. En cas d'indemnisation, chaque cédant supportera au maximum 50 % du montant total de la réduction de prix. Cette garantie ne pourra excéder un montant total de 1 459 milliers d'euros (6) et se prescrit à l'expiration du délai de 3 ans à compter de la date de la réalisation de la vente soit le 1^{er} mars 2011. En matière fiscale ou sociale, la réclamation devra être notifiée avant l'expiration d'un délai de 60 jours suivant l'acquisition de la prescription applicable en la matière.

Les vendeurs se portent caution des cédants : ce cautionnement de garantie d'actif et de passif, limité à 730 milliers d'euros⁽⁶⁾, prendra fin le 28 février 2012.

Le Crédit Lyonnais a émis un engagement de caution solidaire, à concurrence de 730 milliers d'euros (4), à partir du 29 février 2008 pour une durée de 3 ans.

Zone Eurofret du Port Autonome de Strasbourg

Marché de construction clé en main d'une plateforme logistique avec bureaux

A partir du premier semestre 2008, des travaux de construction d'une plateforme logistique ont été engagés à Strasbourg Port du Rhin. Le montant global du marché s'élève à 13 257 milliers d'euros ; le montant non encore facturé au 31 décembre 2008 s'élève à 1 331 milliers d'euros. Les travaux prennent fin en février 2009.

- Garantie de restitution d'acompte

La banque CIC Est se porte caution solidaire de SA Iteco, le Contractant Général, envers SIICInvest, à concurrence de 1 326 milliers d'euros (7) en garantie du remboursement de l'acompte versé par SIICInvest pour le même montant le 7 avril 2008. Ce cautionnement est consenti à partir du 17 mars 2008 et expirera au plus tard le 1^{er} mars 2009.

- Caution de retenue de garantie

Tous les versements d'acomptes ultérieurs réalisés par SIICInvest sont accompagnés d'une caution de retenue de garantie du Contractant Général représentant 5 % du montant de l'acompte. Cette caution prendra fin à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception des travaux. Au 31 décembre 2008, le montant de la caution s'élève à 560 milliers d'euros (4).

Autres engagements reçus

- Des garanties bancaires reçues pour 53 milliers d'euros (5).
- Un cautionnement de garanties d'actif et de passif octroyé par l'ancien gérant pour un montant de 303 milliers d'euros (6) dans le cadre de l'acquisition de la SCI XM Clermont-Ferrand le 11 octobre 2007.
- Des garanties d'actif et de passif, de cautionnement de garanties d'actif et de passif de trois ans conférées par Maisons du Monde SA lors de l'acquisition des SCI en mars 2007 ainsi qu'à une contre-garantie la SAS Marco Polo, actionnaire de Maisons du Monde SA, pour un montant de :
 - 195 milliers d'euros (6) concernant la SCI des Charentes ;
 - 1 872 milliers d'euros (6) couvrant les onze autres SCI.

Les engagements donnés correspondent principalement à :

Contrat de crédit-bail de la SCI Zeugma

Le 29 février 2008, SIICInvest a pris divers engagements au profit de la société Fructicomi, bailleur du contrat de crédit-bail de la SCI Zeugma :

- **Cautionnement solidaire**
Le cautionnement solidaire de la société SIICInvest, pour la durée restant à courir du crédit-bail, à hauteur de 319 milliers d'euros (1).
- **Nantissement des parts de la SCI Zeugma**
Ce nantissement est pris pour un montant de 319 milliers d'euros (3).

Contrat de crédit-bail de la SCI Marignane La Palun

La SCI Marignane La Palun a souscrit en mars 2004 auprès de la société Fructicomi, un contrat de crédit-bail immobilier pour une durée de 12 ans. Suite à l'acquisition de la SCI Marignane La Palun le 29 février 2008, SIICInvest a pris les engagements suivants au profit de la société Fructicomi :

- **Cautionnement solidaire**
Le cautionnement solidaire de la société SIICInvest, pour toute la durée restant à courir du crédit-bail, est limité à la somme de 1 252 milliers d'euros (1).
- **Nantissement des parts de la SCI Marignane La Palun**
Ce nantissement est pris pour un montant de 1 252 milliers d'euros (3).

En outre, la SCI Marignane La Palun a confirmé le nantissement de l'avance preneur au profit de la société Fructicomi pour 54 milliers d'euros (2).

6. AUTRES INFORMATIONS

La société est cotée sur le marché Euronext au compartiment C de la bourse de Paris.

Au 31 décembre 2008, le capital de la société est détenu principalement par Icade à hauteur de 89,65 %.

6.1. Événements postérieurs à la clôture

SIICInvest n'a pas identifié d'événements postclôture susceptibles d'affecter les comptes au 31 décembre 2008.

6.2. Consolidation

Les comptes consolidés de SIICInvest sont consolidés par intégration globale dans les comptes d'Icade.

6.3. Avantages aux administrateurs

Les avantages aux administrateurs correspondent aux jetons de présence. Le montant des jetons de présence versé en 2008 est de 9,2 millions d'euros.

6.4. Effectifs

La société SIICInvest n'a pas de personnel.

6.5. Tableau des filiales et des participations

(en k€)	Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis	Cautions et avals données par la société	Chiffres d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI HC INVEST	6 500 000	474 496	100 %	6 501 730	6 501 730	-	-	542 730	435 099	507 379
SCI ZEUGMA	160	54 574	100 %	1 383 360	1 383 360	119 930	638 460	210 100	54 574	41 637
SCI CLERMONT-FERRAND	1 000	58 462	100 %	987 324	987 324	-	-	106 942	58 462	62 444
SCI MARIGNANE LA PALUN	1 000	31 336	100 %	3 686 411	3 686 411	680 279	2 558 769	637 935	13 448	-

[CHAP 5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos au 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SIICInvest SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- les notes 3.5, 3.8 et 3.6 de l'annexe exposent respectivement les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles, des titres de participation et créances rattachées, et des autres titres immobilisés ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et à vérifier leur correcte application ;
- la note 3.2 expose les cas d'estimations significatives réalisées par la société pour l'établissement de ses comptes annuels portant principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles, les immobilisations financières et l'évaluation des provisions. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction générale pour fonder l'ensemble de ces estimations, à revoir les calculs effectués par la société et à vérifier les informations fournies dans ces notes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle ainsi qu'à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris La Défense et Courbevoie, le 28 janvier 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA
Isabelle Goalec, associée

MAZARS & GUÉRARD
Denis Grison, associé
Loïc Wallaert, associé

[CHAP 6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés Exercice clos au 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels engagements et conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Fait à Paris La Défense et Courbevoie, le 28 janvier 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA
Isabelle Goalec, associée

MAZARS & GUÉRARD
Denis Grison, associé
Loïc Wallaert, associé

[CHAP 7 Rapport du Président du conseil d'administration

SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE PRÉSENTÉ AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 JANVIER 2009 Article L. 225-37 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration de SIICInvest (ci-après « la société ») rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société.

Ce rapport couvre la période écoulée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2008 et a été établi au terme d'un travail mené par la direction de la société avec le comité d'audit et le conseil d'administration de la société. Par ailleurs, il a été revu par les commissaires aux comptes de la société et approuvé par le conseil d'administration du 27 janvier 2009.

Le conseil d'administration d'Icade, la maison mère de la société, a d'ores et déjà, le 11 décembre 2008, pris connaissance des recommandations Afep-Medef du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées et décidé que le code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef (*Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées*, octobre 2003) complété et précisé par ces recommandations (consultable à l'adresse : <http://www.medef.fr>) serait retenu dans le cadre de la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Icade, en cela y compris la société.

À ce jour, la société a mis en œuvre la plupart des règles du code de gouvernement des entreprises Afep-Medef. Dans ce cadre, le conseil d'administration de la société statuera expressément sur l'adhésion aux recommandations Afep-Medef et sur la modification de son règlement intérieur au cours du premier semestre de l'année 2009.

1. Fonctionnement du conseil d'administration

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration

1.1. Missions et prérogatives

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et au Président du conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

1.2. Composition du conseil d'administration et de la direction générale

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois à dix-huit membres, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Le mandat des administrateurs est de trois ans. Les fonctions des administrateurs prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et se tenant dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Le conseil d'administration de la société est composé, à ce jour, de six membres dont deux administrateurs indépendants :

– Jean-Claude Bourdais et Michel Pariat.

La liste nominative des administrateurs était la suivante au 31 décembre 2008 :

- Marie Brouder, Président du conseil d'administration (démissionnaire);
- Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff, cooptée par le conseil d'administration du 24 avril 2007, dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2007 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Marianne de Battisti cooptée par le conseil d'administration du 2 mai 2007 dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2007 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Jean-Claude Bourdais, administrateur indépendant, nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Hervé Manet coopté par le conseil d'administration du 12 février 2008 dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale mixte du 8 avril 2008 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Michel Pariat, administrateur indépendant, nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Antoine Fayet a été coopté par le conseil d'administration du 27 janvier 2009 et nommé Président du conseil d'administration pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Au cours de l'exercice 2008, la composition du conseil d'administration de la société a été modifiée ainsi :

- le conseil d'administration du 12 février 2008, par l'effet mécanique des fusions intervenues le 30 novembre 2007 au sein du groupe Icade, a coopté la société Icade (ex-Icade Emgp) en qualité de nouvel administrateur, en remplacement de la société Icade absorbée pour la durée du mandat restant à courir et a pris acte de la désignation de Nathalie Palladitcheff en qualité de représentant permanent d'Icade administrateur. Il a également pris acte des démissions d'Inès Reinmann, d'Antoine Fayet et de Laurent Batsch de leur mandat d'administrateur et a décidé de coopter Marie Brouder et Hervé Manet en qualité d'administrateurs en remplacement respectivement d'Inès Reinmann et de Laurent Batsch pour la durée des mandats restant à courir. Il a pris acte de la démission de Jean-Pierre Matton de son mandat de Président du conseil d'administration et a décidé de nommer Marie Brouder en qualité de nouveau Président de la société pour la durée de son mandat d'administrateur ;
- l'assemblée générale mixte du 8 avril 2008 a ratifié la cooptation d'Icade, de Marie Brouder et d'Hervé Manet en qualité d'administrateurs pour la durée des mandats restant à courir soit jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- le conseil d'administration du 27 janvier 2009, prenant acte de la démission de Marie Brouder de son mandat de Président du conseil d'administration à compter du 16 décembre 2008, a coopté Antoine Fayet en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir et l'a nommé Président de la société.

1.3 Administrateurs indépendants

Jean-Claude Bourdais et Michel Pariat ont été qualifiés d'administrateurs indépendants.

En application des recommandations du rapport du groupe de travail présidé par Daniel Bouton, est réputé indépendant l'administrateur qui cumulativement :

- n'est pas salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du Groupe et qui ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes ;
- n'est pas mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son Groupe, ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de SIICInvest ;
- n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10 % du capital de la société ou d'une société dont la société possédait au moins 10 % du capital, lors de la cessation de leurs fonctions ;
- n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société.

SIICInvest, dont l'effectif du conseil est composé, sur un total de six administrateurs, d'un tiers d'administrateurs indépendants, respecte la règle fixée par le rapport Viénot de juillet 1999 et l'article 8.2 du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

1.4. Convocation et préparation des conseils d'administration

Le règlement intérieur prévoit que les convocations au conseil sont faites par son Président au moins huit jours à l'avance et par écrit.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil de manière à le mettre en mesure d'exercer son mandat.

1.5. Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du conseil d'administration

Le conseil s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2008, aux dates suivantes :

- 12 février 2008 : cooptations d'administrateurs, nomination du nouveau Président, renouvellement du mandat du directeur général, arrêté des comptes sociaux, proposition d'affectation du résultat, convocation de l'assemblée générale annuelle ;
- 8 avril 2008 : réponse aux éventuelles questions écrites des actionnaires ;
- 21 juillet 2008 : démission d'un administrateur, comptes semestriels au 30 juin 2008.

L'assiduité des membres du conseil d'administration est de 85%.

Les procès-verbaux des conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

2. Fonctionnement des comités du conseil d'administration

Dans un souci de transparence et d'information du public, la société a mis en place trois comités spécialisés : comité d'audit, comité des investissements et comité des nominations et rémunérations.

Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Le règlement intérieur du conseil d'administration et des comités a été actualisé le 27 janvier 2009.

Les comités sont composés au minimum, de trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins doivent être des administrateurs indépendants pour le comité d'audit, choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, de jetons de présence complémentaires d'un montant de 700 euros par séance, le Président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 800 euros par séance.

2.1. Le comité d'audit

Missions

Le comité d'audit a pour mission d'examiner les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés et d'assurer la permanence, la pertinence et la transparence des méthodes comptables adoptées, ainsi que l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec ces objectifs.

Composition

Les membres du comité d'audit sont Michel Pariat (Président) et Jean-Claude Bourdais, administrateurs indépendants, et Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2008 et a émis des recommandations sur les questions suivantes :

- projets de comptes sociaux et consolidés 2007, de rapport de gestion et de rapport du Président sur les travaux du conseil et les procédures internes ;
- projets de comptes et de rapport financier semestriels.

L'assiduité des membres du comité a été de 100 %.

2.2. Le comité des nominations et rémunérations

Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures en vue des nominations et du renouvellement des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération et à la répartition des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration en fonction des critères fixés par le conseil d'administration.

Composition

Les membres du comité des nominations et rémunérations sont Jean-Claude Bourdais (Président) et Michel Pariat, administrateurs indépendants, et Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des nominations et rémunérations s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2008 et a émis des recommandations sur les questions suivantes :

- démission-cooptation d'administrateurs ;
- répartition et fixation des jetons de présence.

2.3. Le comité des investissements

Missions

Le comité des investissements a pour mission d'examiner la stratégie d'investissement et de désinvestissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et cessions envisagées avec cette stratégie et de formuler un avis sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement supérieur ou égal à 5 millions d'euros.

Composition

Les membres du comité des investissements sont Michel Pariat (Président) et Jean-Claude Bourdais, administrateurs indépendants, et Icade représentée par Nathalie Palladitcheff et Antoine Fayet.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des investissements ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2008.

3. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général

Les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général de la société sont dissociées.

À la date d'émission du présent rapport, il n'a pas été procédé à la nomination d'un directeur général délégué.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du directeur général.

4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale figurent à l'article 19 des statuts de la société.

5. Procédures de contrôle interne

5.1. Les objectifs du contrôle interne

SIICInvest s'est inscrit depuis 2008 dans le processus de contrôle interne existant au sein du Groupe Icade.

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société et le Groupe ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise,
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Les principaux risques auxquels SIICInvest est soumise sont détaillés dans le rapport de gestion :

> Risques financiers et liés à l'environnement

Risque d'augmentation des coûts de financement ; risque de liquidités ; risque de cours de Bourse ; risque de variation des taux d'intérêt ; risque de variation du marché immobilier ; risque de variation des conditions économiques pouvant avoir un impact significatif sur l'activité et les résultats ; risque de développement de la concurrence.

> Risques liés à la situation de la société

Risque de difficultés de réalisation du plan d'investissements ; risques liés à l'intervention de prestataires et fournisseurs extérieurs ; risques de défaillance des systèmes d'information ; risque d'augmentation des polices d'assurance et de défauts de couverture ; risque lié à la présence d'un actionnaire majoritaire.

> Risques liés à l'activité de la société

Risques liés à l'évolution des réglementations contraignantes ; risques liés à l'évolution des normes en matière de développement durable ; risques environnementaux liés à la pollution et à la qualité des sols, à la santé publique et à la sécurité ; risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées ; risques liés à une modification de certains régimes fiscaux ; risques liés à son activité de foncière : impayés locataires, risques liés aux hypothèses d'expertise, taux de vacance et conditions financières de renouvellement des baux commerciaux.

5.2. L'approche générale des risques et du contrôle interne

Pour atteindre les objectifs de contrôle, SIICInvest a mis en place en 2008 les principes généraux déjà appliqués dans les autres filiales d'Icade et décrit succinctement ci-dessous :

> **L'analyse des risques** : SIICInvest s'appuie sur le pôle Foncière Tertiaire d'Icade pour procéder à une revue semestrielle des risques opérationnels et des mesures de maîtrise correspondantes, avec une évaluation actualisée des gravités et probabilités d'incidents.

> **Le contrôle interne des prises de risques**

- Le contrôle interne des prises de risques opérationnels est confié aux responsables des activités : procédures spécifiques, éléments de contrôle mis en place pour sécuriser les étapes de prises de risques repérées dans les processus ; un suivi des plans d'actions est effectué au cours des revues semestrielles des risques opérationnels ; aucune délégation de pouvoir n'a été mise en place compte tenu de la taille de la société.

- Le contrôle interne du traitement des données comptables et de l'élaboration de l'information financière est confié à la direction financière d'Icade.

> **La diffusion généralisée de l'information relative aux procédures de prise de risques**, qui sera progressivement mise en œuvre à partir de 2009.

> **L'audit du contrôle interne** est assuré par la direction de l'audit, des risques et du développement durable d'Icade auprès des responsables des activités qui sont en charge de l'application et du respect des procédures définies par le Groupe au sein de leurs entités et de la définition et de l'application des procédures propres aux domaines dont ils sont responsables.

Par ailleurs, à l'occasion de diverses prises de décision, des procédures encadrant celles-ci permettent d'organiser la maîtrise des risques.

> **Les engagements financiers, le financement, la trésorerie** : Le conseil d'administration de SIICInvest, après avis du comité d'audit, examine les dossiers liés à la croissance externe, la prise de participation, la cession de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats. Il autorise la prise des principaux engagements au bilan ou hors bilan de tout projet.

> **Les litiges** : SIICInvest, avec la direction juridique d'Icade, effectue périodiquement et au moins annuellement un recensement de l'ensemble des litiges sur la base duquel un comité des provisions arrête pour chaque contentieux ou litige significatif le montant d'une éventuelle provision. Ce comité comprend le directeur juridique d'Icade et les responsables de SIICInvest. Les éléments détaillés de ce processus sont décrits dans le document de référence de l'AMF.

> **Les assurances** : SIICInvest, en collaboration avec Icade, et ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché des assurances et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre. Un rapport annuel des conditions de renouvellement est édité par la direction juridique d'Icade.

5.3. L'environnement et les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

SIICInvest s'appuie sur les fonctions centrales d'Icade suivantes : trésorerie, consolidation, reporting et contrôle financier, systèmes d'information, investissements et financements. SIICInvest est dotée d'un dispositif qui lui permet d'élaborer, de façon autonome, ses états financiers.

Du fait de cette organisation, le contrôle interne de l'information comptable et financière est articulé autour des éléments suivants :

- un référentiel et des méthodes comptables communs au Groupe Icade ;
- une fonction comptable et de gestion propre à SIICInvest ;
- un reporting financier.

> Un référentiel et des méthodes comptables communs : Pour la production des comptes consolidés lors de chaque semestre, SIICInvest utilise le référentiel commun au Groupe Icade, ce qui induit l'homogénéité des méthodes comptables et des règles de consolidation et la normalisation des formats de restitution.

SIICInvest établit ses comptes consolidés en application des normes IFRS. La mise en œuvre de ces normes a fait l'objet, au cours de l'exercice, d'instructions spécifiques. Des notes, établies sous l'autorité du membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique d'Icade définissent en particulier le calendrier de chaque clôture.

Les systèmes d'informations financières et leur contenu sont pilotés par la direction financière d'Icade.

> Une fonction comptable et de gestion propre à SIICInvest : Depuis son acquisition par Icade, SIICInvest a :

- adapté ses méthodes, procédures et référentiels comptables à ceux fixés par Icade ;
- produit les comptes sociaux semestriels et annuels ;
- produit les comptes consolidés semestriels et annuels ;
- produit le chiffre d'affaires trimestriel ;
- établi ses liasses fiscales annuelles ;
- produit un reporting financier trimestriel au niveau du résultat opérationnel ;
- produit des éléments budgétaires et prévisionnels.

> Un reporting financier : SIICInvest s'inscrit dans le cycle de reporting financier du groupe Icade, qui constitue un des éléments centraux de pilotage du Groupe. Ce reporting comporte deux volets :

- le processus budgétaire appliqué pour les filiales consolidées du groupe. Ce processus se déroule au cours des mois d'octobre et de novembre. Les filiales élaborent et proposent à la direction générale du Groupe leur budget pour le prochain exercice. Ce budget constitue ensuite l'élément de référence du reporting financier trimestriel ;
- le reporting trimestriel au niveau du résultat opérationnel, est une composante du dispositif de contrôle et d'information financière. Il comporte les éléments chiffrés du compte de résultat et les principaux éléments bilanciels sur la période considérée, en comparaison avec les objectifs budgétaires et la réalisation de l'exercice précédent.

6. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux (article 62 de la loi du 30 décembre 2006 – article L. 225-37 du Code de commerce modifié)

Les actions engagées ont permis et permettront pour le futur d'énoncer les règles et les principes conformément à la loi.

6.1 Dispositions générales

Le conseil d'administration de SIICInvest a adapté la composition du comité des nominations et des rémunérations à la nouvelle gouvernance de la société dont il a modifié, le 29 janvier 2009, le règlement intérieur fixant les missions, les modalités d'information et de réunions du comité, ainsi que les modalités d'information du conseil d'administration par le comité.

Ce comité a notamment pour mission d'examiner la nomination des membres du conseil d'administration, la rémunération des dirigeants au titre de leur mandat social et, la répartition des jetons de présence.

6.2 Jetons de présence

Les administrateurs peuvent être rémunérés en fonction de leur assiduité aux séances du conseil par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est alors fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence entre les administrateurs est déterminée librement par le conseil d'administration, après avis du comité des nominations et des rémunérations.

Les membres des comités bénéficient de jetons de présence complémentaires déterminés par le conseil d'administration et versés en fonction de leur assiduité aux séances du comité auquel ils appartiennent.

6.3 Rémunération au titre du mandat de la direction générale

Le mandat de direction générale n'est pas rémunéré.

6.4 Rémunération au titre de missions particulières

Il peut également être alloué, par le conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats confiés à des administrateurs, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables.

7. Publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3 du code de commerce

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le rapport de gestion.

[CHAP 8 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président du conseil d'administration

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SIICInvest SA.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SIICInvest SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de, notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris La Défense et Courbevoie, le 28 janvier 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA
Isabelle Goalec, associée

MAZARS & GUÉRARD
Denis Grison, associé
Loïc Wallaert, associé

[CHAP 9 Informations complémentaires

1. RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur

1.1.1. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société est SIICInvest.

1.1.2. Registre du commerce et des sociétés

SIICInvest est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 434796587. SIICInvest est soumise au droit français.

1.1.3. Date de constitution et durée de la société

SIICInvest a été immatriculée le 28 février 2001, sa durée étant de 90 ans expirant le 28 février 2091.

1.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la société est situé au 35, rue de la Gare – 75019 Paris

La société est une société anonyme à conseil d'administration régie par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés commerciales ainsi que par les dispositions prévues aux termes de ses statuts.

1.2. Renseignements sur le capital

1.2.1. Montant du capital social

Le capital social de SIICInvest s'élève à 15 130 091,97 euros divisé en 29 666 847 actions de 0,51 euro chacune de valeur nominale entièrement libérées.

1.2.2. Tableau des autorisations financières

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif des autorisations consenties par l'assemblée générale mixte du 8 avril 2008.

Autorisation concernée	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximum d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations
1. Émission d'actions ou autres titres de capital de la société, ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription. <i>(11^e résolution)</i>	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	7,5 millions d'euros (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros) 50 millions d'euros pour l'émission de titres de créances	Non utilisée à ce jour
2. Émission d'actions ou autres titres de capital de la société, ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne. <i>(12^e résolution)</i>	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	7,5 millions d'euros (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros) 50 millions d'euros pour l'émission de titres de créances	Non utilisée à ce jour
3. Augmentation du montant initial dans le cadre d'augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription. <i>(13^e résolution)</i>	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	15 % du montant de l'émission initiale	Non utilisée à ce jour
4. Émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports de titres effectués dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la société. <i>(14^e résolution)</i>	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	7,5 millions d'euros (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros)	Non utilisée à ce jour
5. Émission d'actions ou autres titres de la société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. <i>(15^e résolution)</i>	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	10 % du capital social tel qu'existant au jour suivant la date d'entrée en vigueur de la présente autorisation (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros)	Non utilisée à ce jour

1.2.3. Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital de SIICInvest.

1.2.4. Titres détenus par SIICInvest ou pour son propre compte

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle d'une part de mettre fin, avec effet immédiat, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2007 d'acheter des actions de la société et d'autre part, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, d'acheter les actions de la société, dans la limite de 10 % du montant du capital social dans les conditions suivantes :

- le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder 4,50 euros ;
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 5 000 000 d'euros ;
- le conseil d'administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de primes, de réserves ou de bénéfices, ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.
- cette autorisation est valable pour une période de 18 mois à compter de la présente assemblée ;

- les acquisitions réalisées par la société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10% des actions composant le capital social ;
- l'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique, sous réserve que celle-ci soit réglée intégralement en espèces, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera.

Ces achats d'actions pourraient être effectués en vue de toute affectation permise par la loi ou qui viendrait à être permise par la loi, et notamment en vue :

- d'acheter des actions de la société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital ;
- de procéder à des opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la vingt-deuxième résolution ci-après.

Le conseil d'administration doit informer chaque année l'assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

1.2.5. Valeurs mobilières complexes

SIICInvest n'a émis aucune valeur mobilière complexe.

1.2.6. Option ou accord portant sur le capital de SIICInvest

Il n'existe à la date de son enregistrement aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquérir tout ou partie du capital de SIICInvest.

1.2.7. Tableau d'évolution du capital de SIICInvest

	Nombre d'actions	Capital social	Primes, réserves consolidées	Résultat	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux
Solde au 31 décembre 2005	2 500	38	(2)		36		36
Augmentation de capital	139	2	151		153		153
Modification de valeur nominale	76 283						
Création de la SIICInvest	29 587 925	15 090	56 476		71 566	7	71 573
Résultat 30 juin 2006			(55)		(55)		(54)
Solde au 30 juin 2006	29 666 847	15 130	56 570		71 700	7	71 707
Solde au 31 décembre 2006	29 666 847	15 130	56 570	1 668	73 368	7	73 375
Solde au 31 décembre 2007	29 666 847	15 130	57 050	2 344	74 524		74 524
Solde au 31 décembre 2008	29 666 847	15 130	57 022	1 593	73 745		73 745

1.2.8. Tableau d'évolution de la répartition du capital de SIICInvest

Au 31 décembre 2008, le capital social de la société est réparti comme suit :

- Icade : 89,65 % ;
- Flottant : 10,35 %.

À la connaissance de la société, aucun actionnaire autre qu'Icade ne détient plus de 5 % du capital de SIICInvest.

1.3. Répartition du capital

SIICInvest est détenue directement par Icade à hauteur de 89,65 %. Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff, siège au conseil d'administration de SIICInvest. Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts de SIICInvest, de droits de vote particuliers. Au 31 décembre 2008, il n'y a aucune action autodétenue par SIICInvest.

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
LOCINDUS	72,61 %		
ICADE		89,65 %	89,65 %
FLOTTANT	27,39 %	10,35 %	10,35 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Mesures prises en vue d'assurer que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

SIICInvest a mis en place un ensemble de mesures en vue d'assurer que le contrôle de la société n'est pas exercé de manière abusive, parmi lesquelles :

- la présence de deux administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de six membres. La part des administrateurs indépendants dans l'effectif du conseil d'administration est conforme à l'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP / MEDEF et aux recommandations du rapport Viénot de juillet 1999.
- l'existence de trois comités (comité des nominations et des rémunérations, comité d'audit et comité des investissements) composés majoritairement d'administrateurs indépendants.
- le lien capitalistique entre Icade et SIICInvest est décrit dans le présent document. Aucune convention au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue entre SIICInvest et Icade, directement ou par personne interposée, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et aucune convention à laquelle Icade est indirectement intéressée ne s'est poursuivie au cours dudit exercice (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées)

1.4. Filiales et participations

Participations

(en k€)	Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI HC INVEST	6 500 000	474 496	100 %	6 501 730	6 501 730	-	-	542 730	435 099	507 379
SCI ZEUGMA	160	54 574	100 %	1 383 360	1 383 360	119 930	638 460	210 100	54 574	41 637
SCI CLERMONT-FERRAND	1 000	58 462	100 %	987 324	987 324	-	-	106 942	58 462	62 444
SCI MARIIGNANE LA PALUN	1 000	31 336	100 %	3 686 411	3 686 411	680 279	2 558 769	637 935	13 448	-

1.5. Événements intervenus depuis la clôture

Il n'y a pas eu, à la connaissance de SIICInvest, de changements significatifs dans la situation financière ou commerciale de SIICInvest depuis le 31 décembre 2008.

1.6. Acte constitutif et statuts

1.6.1. Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet, directement ou indirectement en France ou à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;
- la participation, par tous moyens, dans toute opération pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société immobilière, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apport, de fusion, d'alliance, de société en participation, de groupement d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
- la conclusion ou l'acquisition de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets des contrats de crédit-bail ;
- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
- la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tout bien et droit immobilier et contrat de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

1.6.2. Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur

> Conseil d'administration

Composition (extrait de l'article 13 des statuts)

La société est administrée par un conseil d'administration composé de 3 à 18 membres, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Durée des fonctions – actions des administrateurs (extrait de l'article 13 des statuts)

Le mandat des administrateurs est de trois ans.

Les fonctions des administrateurs prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et se tenant dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur nommé par l'assemblée générale doit être propriétaire d'au moins cinq actions de la société.

Organisation, réunions et délibérations du conseil d'administration

Président du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit son Président parmi ses membres personnes physiques. Le Président du conseil d'administration est élu pour toute la durée de son mandat d'administrateur et est rééligible.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du conseil d'administration doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le Président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Organisation du conseil d'administration

Le conseil d'administration peut appeler des membres de l'entreprise, ou des personnalités extérieures à l'entreprise, à assister aux réunions du conseil d'administration sans voix délibérative.

Le conseil peut nommer un secrétaire, même en dehors de ses membres.

Les personnes appelées à assister aux délibérations du conseil d'administration sont tenues aux mêmes obligations de discrétion que les administrateurs.

Le conseil d'administration peut nommer, sur proposition de son Président, un ou plusieurs censeurs choisis parmi les actionnaires, personnes physiques ou morales, ou en dehors d'eux.

La durée de leurs fonctions est fixée par le conseil d'administration sans qu'elle puisse excéder cinq ans.

Les censeurs sont toujours rééligibles. Le conseil d'administration peut, à tout moment, mettre fin à leur mandat.

En cas de décès, démission ou cessation de fonctions d'un censeur pour tout autre motif, le conseil d'administration peut procéder à son remplacement pour la durée de ses fonctions restant à courir.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du conseil d'administration et peuvent être consultés par celui-ci ou par son Président.

Les fonctions de censeur ne sont pas rémunérées. Toutefois, le conseil d'administration peut autoriser le remboursement des dépenses que les censeurs engagent dans l'intérêt de la société.

Réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation doit, en principe, être faite huit jours au moins à l'avance par lettre, télégramme, télex ou télécopie. Elle mentionne l'ordre du jour. Elle peut être faite sans délai et par tout moyen même verbalement en cas d'urgence.

Les réunions du conseil d'administration sont présidées par le Président du conseil d'administration ou à défaut par le doyen d'âge des administrateurs présents.

Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou, le cas échéant, réputés présents dans les conditions du paragraphe ci-après.

Le conseil d'administration, dans les conditions légales et réglementaires, pourra établir un règlement intérieur fixant les modalités et conditions selon lesquelles sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dont la nature et les conditions d'application sont fixées par décret.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, réputés présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence, qui est signé par les administrateurs présents à la séance du conseil d'administration et qui mentionne, le cas échéant, la participation des administrateurs par des moyens de télécommunication. Les délibérations du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions législatives en vigueur et signés par le Président de séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du président de séance, par deux administrateurs. Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président du conseil d'administration, le directeur général, les directeurs généraux délégués, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Pouvoirs du conseil d'administration (article 15 des statuts)

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et au Président du conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le conseil peut décider la création de comités chargés de l'assister et étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité et doivent lui rendre compte de l'exercice de leurs missions. Il fixe la rémunération des personnes le composant.

Le conseil peut notamment décider la création d'un comité des investissements, d'un comité d'audit et d'un comité des nominations et rémunérations.

Le conseil d'administration peut consentir à toute personne de son choix, même étrangère à la société, tant en France que hors de France, toute délégation de pouvoirs dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et par les présents statuts.

Pouvoirs du Président du conseil d'administration (article 16 des statuts)

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

> Direction générale (article 17 des statuts)

Direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du conseil d'administration, alors qualifié de Président-directeur général, soit, le cas échéant, par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale précitées. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix par le conseil d'administration dans les conditions réglementaires en vigueur.

Ce mode d'exercice demeure en application jusqu'à décision contraire.

En toute hypothèse, le conseil d'administration doit prendre une décision relative aux modalités de l'exercice de la direction générale lors de la nomination ou du renouvellement de mandat de son président ; il en est de même lors de la nomination ou du renouvellement du directeur général si ce mandat est dissocié de celui de Président.

Lorsque le conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général, parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsqu'en cours de fonctions cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général cessera d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale.

Le Président-directeur général ou, le cas échéant, le directeur général, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires, au conseil d'administration et, en cas de dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général, au Président du conseil d'administration.

Le Président-directeur général ou, le cas échéant, le directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Président-directeur général ou, le cas échéant, du directeur général, qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet, ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Direction générale déléguée

Sur proposition du Président-directeur général ou, le cas échéant, du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques avec le titre de directeur général délégué, chargées d'assister le Président-directeur général ou, le cas échéant, le directeur général.

Le nombre maximum des directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Président-directeur général ou, le cas échéant, le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.

Les directeurs généraux délégués doivent être âgés de moins de 70 ans. Lorsqu'en cours de fonction cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général délégué sera réputé démissionnaire d'office.

À l'égard des tiers, le ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Président-directeur général ou, le cas échéant, le directeur général.

Le conseil d'administration détermine la rémunération des directeurs généraux délégués.

Lorsque le Président-directeur général ou, le cas échéant, le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président-directeur général ou, le cas échéant, du nouveau directeur général.

> Règlement intérieur du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la société a adopté le 11 mai 2006 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la société.

Ce règlement intérieur précise notamment le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et attributions du conseil d'administration et des comités.

Une charte des administrateurs, incluse dans ce règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la société est tenu d'exercer son mandat social. Elle détaille en particulier la mission de l'administrateur, rappelle les droits et obligations dont il doit avoir connaissance notamment l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social et celle de transparence sur les opérations réalisées sur les titres qu'il détient dans la société. Elle attire également l'attention de l'administrateur sur les risques de conflits d'intérêts et sur la détention d'informations privilégiées.

Conformément à son règlement intérieur, le conseil d'administration veille à compter en son sein un tiers au moins de membres indépendants, selon les modalités et critères préconisés en particulier par le rapport Bouton.

1.6.3. Droits, restrictions et privilèges attachés aux actions

> Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes

Détermination et affectation des résultats (article 23 des statuts)

Le compte de résultat qui récapitule les produits et les charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Modalités de paiement des dividendes

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont fixées par elle ou, à défaut, par le conseil d'administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par autorisation de justice.

L'assemblée générale ordinaire a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions, dans les conditions légales.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

> Droits de vote (extrait article 19 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

2. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

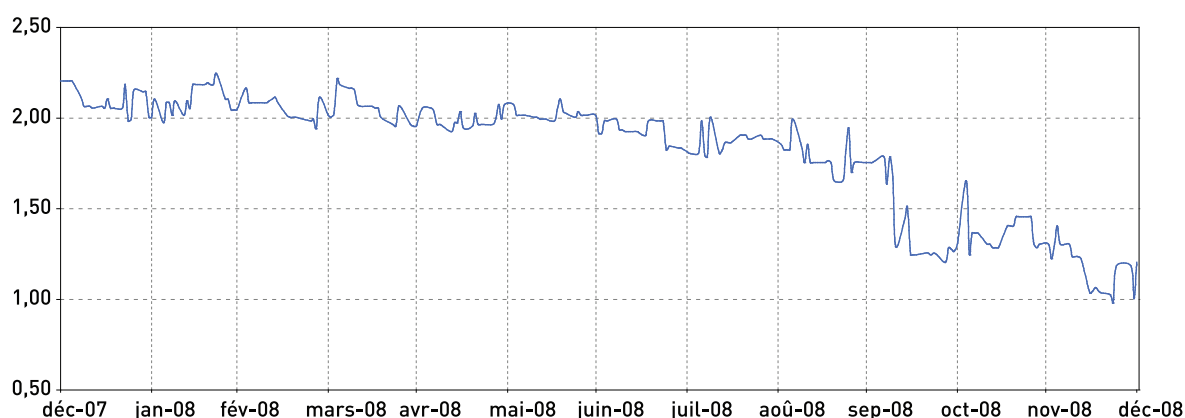
Au 31 décembre 2008, le capital de la société s'élève à 15 130 091,97 euros, divisé en 29 666 847 actions.

Au 31 décembre 2008, la capitalisation boursière de la société est de 35 600 216,4 euros.

Marchés des actions

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique Euronext – Compartiment C depuis le 30 juin 2006 (code : FR0010332049-INV).

Évolution 2008 du cours de Bourse de SIICInvest



Source : Reuters

3. FAITS EXCEPTIONNELS

Les faits exceptionnels sont décrits dans le chapitre 1.2 « Opérations de l'année » du présent rapport annuel.

4. AFFECTATION DU RÉSULTAT ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

SIICInvest	2005	Juin 2006	Décembre 2006	2007	2008*
Dividende distribué en K€ au titre de l'exercice	-	-	1 187	2 374	1 724
Dividende distribué / action (en €)	-	-	0.04	0.08	0.06
Nombre d'actions au 31.12	2500	29 666 847	29 666 847	29 666 847	29 666 847

* Sous réserve d'une approbation en AGO le 10 avril 2009

Les exercices clos le 30 juin 2006 et le 31 décembre 2006 portent sur 6 mois.

5. ASSURANCES ET LITIGES

5.1. Assurances

5.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade et de SIICInvest

Icade s'est engagée depuis plusieurs années, dans une démarche ayant pour objectif de limiter, à terme, le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance à deux principaux courtiers : le cabinet Marsh & McLennan (pour l'ensemble des assurances d'Icade et ses filiales à l'exception des assurances pour compte de tiers dans le domaine de l'administration de biens) et le cabinet Gras Savoye notamment dans le domaine de l'administration de biens (pour les assurances pour compte de tiers et contrats annexes groupe Icade – Flotte et automission – Individuelle Accident et Tous risques informatiques).

Dans ce cadre, SIICInvest bénéficie au même titre que les autres filiales de la politique d'assurance d'Icade.

Ainsi, ces deux courtiers sont les principaux gestionnaires des polices d'assurance d'Icade, un certain nombre de polices sont encore gérées (pour des raisons principalement historiques) par divers autres courtiers.

Cette démarche de regroupement s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Les principales compagnies d'assurance d'Icade sont, selon les métiers concernés (i) Axa et CNA pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (ii) Axa pour les multirisques immeubles, (iii) Albingia et Axa pour les assurances dommages-ouvrage et (iv) CNR et Axa pour la responsabilité civile Loi Hoguet.

5.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade et SIICInvest fait varier la couverture des risques en fonction notamment des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché des assurances et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

5.1.3. Principaux contrats d'assurance de SIICInvest

Les assurances souscrites par SIICInvest peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (i) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (ii) les assurances souscrites par SIICInvest en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

> 5.1.3.1. Principales assurances obligatoires

L'activité de foncière génère la souscription d'assurances obligatoires, dans le domaine de l'assurance construction tant au titre de la réalisation d'opérations neuves que du fait de travaux réalisés sur le patrimoine.

SIICInvest est alors amenée à souscrire des polices dommages-ouvrage et CNR lors de la réalisation d'opérations neuves et des polices dommages-ouvrage dite « Travaux sur Existants » (incluant la CNR) à l'occasion de la réalisation de travaux de réfection importants sur ses immeubles.

> 5.1.3.2. Principales autres assurances souscrites par SIICInvest

(a) Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Il s'agit principalement des assurances « Risques chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

(b) Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

Dans ses activités de foncière, SIICInvest souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximum correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 24 mois.

(c) Les assurances de responsabilité civile

SIICInvest bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle, dans le cadre d'une police commune à Icade.

Cette police « Tous risques sauf » est souscrite auprès d'Axa France IARD et CNA Insurance et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et/ou préjudices causés aux tiers.

(d) Autres assurances

SIICInvest a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant à des titres divers biens et responsabilités.

Il s'agit notamment :

- de l'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux ;
- de l'assurance des risques environnementaux.

> 5.1.3.3. Garanties et franchises

Garanties

Les principales garanties souscrites par SIICInvest au titre de ces contrats d'assurances en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- en matière d'assurance construction les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;
- en matière de multirisques immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;
- en matière de responsabilité civile, la police commune de SIICInvest offre un plafond de garantie d'environ 20 millions d'euros.

Franchises

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurances souscrites par SIICInvest et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- en matière d'assurance construction (Dommages-Ouvrage), les polices de SIICInvest ne comportent généralement pas de franchise ; les polices Tous Risques Chantier et Constructeur Non Réalisateur sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 2 000 euros ;
- en matière de polices multirisques immeubles, les polices de SIICInvest comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 000 euros.

5.2. Litiges

SIICInvest est partie (i) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, ainsi qu'à (ii) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'image, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière de SIICInvest.

Au 31 décembre 2008, aucune réclamation et aucun litige n'ont fait l'objet de provisions dans les comptes des sociétés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La direction de SIICInvest et la direction juridique d'Icade effectuent semestriellement un recensement de l'ensemble des litiges indiquant pour chaque contentieux ou litige significatif le montant d'une éventuelle provision.

6. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES

6.1. Risques financiers, de marché et liés à l'environnement de SIICInvest

6.1.1. Augmentation des coûts de financement

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 prêt à long terme de sa maison mère Icade.

6.1.2. 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 »).

6.1.3. Risque de cours de Bourse

SIICInvest ne détient aucune participation significative dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, susceptible de l'exposer à un risque significatif de cours de Bourse.

SIICInvest n'effectue aucune opération de trésorerie tendant au placement de fonds en SICAV actions ou autres instruments financiers avec une composante action.

6.1.4. Variations des taux d'intérêt

Les activités de SIICInvest peuvent être influencées par l'évolution des taux d'intérêts. Une augmentation significative du niveau des taux d'intérêts, en particulier à long terme, pourrait avoir un impact significatif défavorable notamment sur la valorisation du patrimoine de SIICInvest.

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse.

Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de SIICInvest, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

6.1.5. Variations du marché de l'immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse.

Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de SIICInvest, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

6.1.6. Conditions économiques pouvant avoir un impact sur l'activité et les résultats

Les activités, les résultats, les perspectives de croissance et la valorisation des actifs de SIICInvest sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le niveau de confiance des consommateurs français, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices. Bien que SIICInvest estime que son positionnement sur plusieurs marchés lui confère une certaine capacité de résistance aux variations des conditions économiques, leur dégradation pourrait avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de SIICInvest, à travers notamment une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et une baisse de la valorisation de son patrimoine.

6.1.7. Concurrence

SIICInvest est présente sur plusieurs marchés de l'immobilier en France, sur chacun desquels elle doit faire face à une forte concurrence. SIICInvest se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs nationaux ou locaux dont certains disposent d'une surface financière plus importante, d'un patrimoine immobilier plus conséquent, de ressources plus importantes ou d'une implantation locale, nationale plus étendue. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs que SIICInvest s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, et aux financements. SIICInvest doit faire face sur chacun de ses marchés à des concurrents qui disposent de parts de marché supérieures aux siennes. Si SIICInvest n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou de gagner les parts de marché escomptées et de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

6.2. Risques liés à la situation de SIICInvest

6.2.1. Difficultés de réalisation du plan d'investissements

La stratégie de SIICInvest consiste, en particulier, à valoriser ses actifs fonciers et les arbitrer sur le long terme, renforcer ses positions de marché en France, rationaliser ses coûts. La mise en œuvre de cette stratégie pourrait toutefois se heurter à des difficultés importantes la rendant plus onéreuse, moins rentable qu'anticipée ou retardant son exécution et SIICInvest pourrait ainsi ne pas être en mesure de réaliser les objectifs qu'elle s'est fixés, ce qui pourrait affecter de manière significativement défavorable son activité et ses résultats.

Plus particulièrement, la réalisation des projets d'investissements (acquisition, rénovation, extension ou restructuration) est soumise à de nombreux aléas tels que l'existence d'opportunités d'investissements à des conditions, notamment de prix, satisfaisantes dans un marché caractérisé par la relative rareté des actifs immobiliers, l'obtention des autorisations administratives nécessaires et la survenance de surcoûts ou de retards liés à la réalisation de programmes immobiliers qui pourraient ralentir le rythme ou plus généralement constituer des obstacles à la réalisation de ces projets.

6.2.2. Risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs

SIICInvest est exposée aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions, en particulier dans le domaine des services. Bien que SIICInvest prenne un soin particulier dans le choix de ceux-ci, elle n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité des prestations effectuées par ces sociétés extérieures ni le respect de la réglementation par ces dernières. Des difficultés financières, voire l'insolvabilité, de ces prestataires, fournisseurs ou sous-traitants, la baisse de qualité de leurs prestations ou produits, des dépassements de budget ou des retards d'exécution sont susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de la société.

6.2.3. Défaillance des systèmes d'information

Dans ce domaine les risques de SIICInvest sont liés à ses fournisseurs Icade et Icade Property Management. La défaillance de leurs systèmes d'information et la destruction ou la perte des bases de données pourraient avoir un impact négatif sur les résultats de SIICInvest et sur son image auprès de ses clients.

Icade et Icade Property Management ont mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance de leurs systèmes d'information et à une perte de base de données. Ces procédures intègrent notamment l'externalisation auprès d'un prestataire spécialisé en hébergement et stockage de données de la sauvegarde du dernier jour « ouvré » de chaque semaine, un plan de secours documenté répondant à divers scénarios de crise et un système de contrôle des sauvegardes.

6.2.4. Augmentation des primes des polices d'assurances et non-couverture de certains risques d'exploitation

À ce jour, le coût des primes d'assurances versées au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats.

6.2.5. Contrôle par Icade, actionnaire majoritaire

À ce jour, Icade est l'actionnaire majoritaire de SIICInvest et détient 89,65% du capital. En conséquence, Icade peut faire adopter toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires de SIICInvest en assemblée générale ordinaire. Icade a donc la faculté de prendre seule des décisions concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes.

6.3. Risques liés au métier de SIICInvest

Les activités de SIICInvest font l'objet de réglementations particulièrement contraignantes qui peuvent se renforcer.

Ainsi le non-respect ou toute modification substantielle de ces réglementations pourrait avoir une influence défavorable significative sur l'activité, la rentabilité ou les perspectives de développement ou de croissance de la société. En conséquence, la politique de prévention mise en œuvre pour gérer les risques génère des coûts supplémentaires significatifs pouvant avoir une influence défavorable sur la rentabilité.

SIICInvest peut être touchée notamment par des risques liés à l'environnement, à la santé publique et à la sécurité entraînant un risque de mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de SIICInvest et/ou de ses dirigeants, avec des conséquences défavorables sur son image.

6.3.1. Risques environnementaux liés à la pollution et la qualité des sols

La pratique courante de la renonciation des acquéreurs d'immeubles à la garantie des vices cachés et les difficultés inhérentes aux recours sur le fondement de la responsabilité délictuelle de l'exploitant de l'industrie à l'origine de la pollution pourraient rendre difficile tout recours contre les propriétaires antérieurs de l'immeuble. Ces coûts, s'ils sont mis à la charge de SIICInvest, seraient susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur sa situation financière et ses résultats.

Par ailleurs, des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent entraîner des difficultés en cours de montage des projets, de réalisation des constructions, voire postérieurement à la livraison, ou lors d'opérations de rénovation ou de restructuration du patrimoine foncier existant. Ces difficultés peuvent engendrer des délais et des coûts supplémentaires importants quelquefois supérieurs aux estimations faites. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurances ou par des recours contre les responsables des études.

6.3.2. Risques environnementaux liés à la santé publique et à la sécurité

L'activité de SIICInvest est soumise à des lois et réglementations relatives à l'égalité des droits et des chances et la participation citoyenne des personnes handicapées, à l'environnement et à la santé publique qui concernent des domaines variés notamment la détention ou l'utilisation d'installations classées ou l'utilisation, le stockage et la manipulation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions ainsi que la réalisation de diagnostics techniques portant sur l'amiante, le plomb, les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et les risques naturels et technologiques.

6.3.3. Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives

SIICInvest est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements. L'instruction des demandes d'autorisations par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmier. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats de la société.

6.3.4. Risques liés à une modification de certains régimes fiscaux

SIICInvest est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications notamment dans le cadre de la Loi de finances rectificative pour 2006 et peuvent être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. Le non-respect de ces conditions dans les 10 ans suivant l'option entraînerait notamment le paiement d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

En tant que filiale d'Icade, société ayant opté pour le régime SIIC, SIICInvest n'a pas à répondre à l'obligation prévue dans la loi de finances rectificative pour 2006, notamment s'agissant de la composition du capital des SIIC et stipulant que toute société ayant opté pour le régime SIIC avant le 1^{er} janvier 2008, qui, à compter du 1^{er} janvier 2009, serait détenue, directement ou indirectement, à plus de 60% (en capital et en droits de vote) par un ou plusieurs actionnaires agissant seul ou de concert, serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices au cours desquels la condition susvisée ne serait pas respectée. Cependant, dans l'hypothèse où Icade sortirait du régime SIIC, SIICInvest devrait se conformer à cette obligation dont le non-respect serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

6.3.5. Spécificité du cadre légal et réglementaire fiscal français

SIICInvest est exposée à des risques fiscaux qui résultent de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités. Dans ce cadre, SIICInvest est susceptible de faire l'objet de redressements et contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de la société.

6.3.6. Expertises

Le portefeuille immobilier de SIICInvest a fait l'objet d'évaluations par des experts indépendants. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché et aux conditions économiques, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation de SIICInvest. La valeur issue des méthodes retenues par les experts pour la valorisation pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

6.3.7. La rentabilité de SIICInvest dépend de certains locataires, du taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux

Les revenus de l'activité proviennent essentiellement des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés.

Le marché de la location étant fonction de la conjoncture économique et de facteurs locaux inhérents à la situation de chacun des immeubles, SIICInvest ne peut exclure que les taux de vacance se dégradent au cours des années à venir.

SIICInvest ne peut pas garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants les baux actuellement en cours, à leur échéance, ni que des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence ne lui imposeront des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de plafonnement des loyers, de calcul de l'indemnité d'éviction de locaux commerciaux ou de revalorisation d'indexation.

La survenance de tels risques pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine de SIICInvest, ses résultats ou sa situation financière.

6.3.8. SIICInvest face à son obligation de délivrance et de jouissance paisible des locaux loués

SIICInvest, en sa qualité de propriétaire, a une obligation de délivrance de la chose louée pour un usage conforme à sa destination contractuelle. Cette obligation met à sa charge, le cas échéant, l'ensemble des formalités administratives nécessaires à un changement de destination et dès lors que celui-ci s'accompagnera de travaux sur les structures porteuses du bâtiment ou de modification de façade, l'obtention du permis de construire y afférent.

SIICInvest doit également à ses locataires une jouissance paisible des locaux loués et, à ce titre, doit notamment veiller à ce qu'un locataire ne subisse pas de trouble dans son exploitation du fait d'un autre locataire.

6.3.9. SIICInvest pourrait ne pas pouvoir faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers qu'elle détient

Afin de faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes de ses immeubles ou à l'accroissement de leurs dépenses d'entretien ou de fonctionnement, SIICInvest pourrait être amenée à investir des sommes importantes dans des travaux de rénovation et de réhabilitation de ses immeubles. Des facteurs externes, tels que la gestion des relations avec les collectivités territoriales concernées, pourraient la conduire à réaliser de tels investissements dans des situations où une démolition suivie d'une reconstruction aurait pu dégager une meilleure rentabilité. Ces investissements seraient susceptibles de requérir des moyens financiers dont SIICInvest ne peut pas garantir la disponibilité ou pourraient s'avérer ne pas remplir les critères de rentabilité et avoir des conséquences négatives sur ses résultats.

6.3.10. Gestion des risques.

Afin de prévenir et gérer les risques liés à son activité, SIICInvest s'est inscrit depuis 2008 dans le processus de contrôle interne existant au sein du groupe Icade et a instauré des procédures de contrôle interne (voir le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant en Annexe du présent rapport) dont la responsabilité a été confiée au directeur de l'audit, du développement durable et des risques chez Icade et rattaché au président-directeur général d'Icade.

7. RESSOURCES HUMAINES

SIICInvest n'emploie pas de personnel. La gestion et l'administration de la société sont pour l'essentiel sous-traitées à Icade et ses filiales.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

8.1. Environnement

En 2008, les préoccupations environnementales sont restées très présentes sur le plan mondial et sur le plan national.

La France a signé le protocole de Kyoto dont l'objectif est de réduire les émissions globales de gaz à effet de serre de 75 % d'ici 2050. Le secteur du bâtiment est responsable de près d'un quart de ces émissions en France (22 %) ; il sera donc inévitablement impacté de manière croissante par la réglementation.

Cette accélération réglementaire se manifeste déjà. Depuis 2001, la loi NRE impose aux sociétés cotées de publier leur prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans leur rapport annuel d'activités. En 2005, la loi sur la politique énergétique nationale (loi POPE) a fixé des premiers éléments significatifs favorisant la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, notamment en introduisant les certificats d'économie d'énergie. Cette même année marque également l'entrée en vigueur du protocole de Kyoto.

En 2007, la réglementation thermique sur l'existant a défini de nouveaux objectifs énergétiques ambitieux en cas de réhabilitation lourde de bâtiments.

Cette tendance s'est poursuivie en 2008 avec les projets de lois Grenelle I et II, le projet de loi de finances pour 2009 et le paquet énergie climat pour 2020 de l'Union européenne.

Paquet Énergie – Climat 2020

L'Union Européenne a formalisé un engagement sur les objectifs énergétiques et carbone à atteindre d'ici 2020. Cet accord a trois objectifs majeurs :

- réduire de 20 % les émissions de CO₂ ;
- réduire de 20 % les consommations d'énergie.

Atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique européen.

Les législations nationales seront adaptées pour répondre à ce triple objectif.

Loi d'orientation Grenelle I

Votée en première lecture par l'Assemblée nationale en octobre 2008, cette loi fixe les grandes lignes des futures réglementations environnementales dont certaines concerneront directement le secteur du bâtiment :

- L'ensemble des bâtiments livrés à partir de 2012 sera basse consommation (BBC) ;
- L'ensemble des bâtiments livrés à partir de 2020 sera à énergie positive (BEPOS) ;
- Les biomatériaux comme le bois seront favorisés à la construction ;
- L'ensemble du parc social sera rénové avec des normes environnementales élevées d'ici 2020 ;
- L'ensemble des bâtiments de l'État subira un audit environnemental d'ici 2010 ;
- L'ensemble des bâtiments de l'État sera rénovés d'ici 2012 (avec pour objectif : - 40 % de consommation d'énergie et - 50 % d'émissions de CO₂) ;
- Des dispositions fiscales inciteront les propriétaires à améliorer la performance énergétique lors de la rénovation de leurs bâtiments ;
- Les foncières possédant de grands parcs tertiaire pourront être assujetties au dispositif des certificats d'économie d'énergie ;
- La recherche publique soutiendra le développement d'une nouvelle génération de bâtiment peu énergivore.

Le détail technique et législatif nécessaire à l'application de ces principes est précisé dans le projet de loi du Grenelle II présenté en décembre 2008.

Le projet de loi Grenelle II dit de « transition environnementale »

Le secteur du bâtiment est concerné par des éléments majeurs :

- attestation de prise en compte de la réglementation thermique à fournir à la livraison des bâtiments ;
- à partir de 2012 et dans un délai de 8 ans, obligation de travaux d'amélioration énergétique sur les bâtiments tertiaires existants ;
- renforcement de tous les éléments de développement durable dans le Code de l'urbanisme ;
- bonus de COS de 30 % pour les bâtiments très performants énergétiquement ;
- renforcement des certificats d'économie d'énergie ;
- obligation pour les entreprises de plus de 500 salariés de présenter le bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre annuellement ;
- apparition de la notion de qualité d'air intérieur dans le Code de l'environnement.

La loi de finances pour 2009

Elle crée des financements des travaux proposés par le Grenelle :

- Un prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement basse consommation et les travaux d'économie d'énergie
- Une bonification des crédits d'impôt existant en cas de travaux d'économie d'énergie et d'achat de logements BBC.

C'est dans ce cadre et persuadée que les préoccupations environnementales correspondent à l'attente de ses clients et à ses engagements d'entreprise citoyenne qu'Icade a structuré sa stratégie de développement durable et a notamment renforcé sa gamme de produits et de services durables.

8.2. Développement durable/recherche et développement

SIICInvest s'inscrit dans les politiques de développement durable et de recherche et développement de sa maison mère Icade et s'attache à leur mise en place adaptée.

En 2008, Icade a confirmé concrètement son engagement pour le développement durable sur l'ensemble des métiers qui la composent :

Le parc immobilier d'Icade comprend de plus en plus d'immeubles avec solutions de développement durable comme les certifications HQE et les énergies renouvelables.

Au sein des opérations de promotion, la part des immeubles bénéficiant d'une certification environnementale a progressé fortement. Icade vise 100 % de certification HQE dans la production d'immeubles tertiaire et en 2009 l'obtention de la certification « NF logement démarche HQE » dans le logement.

Par ailleurs, Icade développe une gamme de services innovants dont la conduite dès 2008 de missions d'AMO HQE pour des maîtres d'ouvrage publics et privés, la réalisation de Bilan Carbone® et énergétique appliqué au secteur de l'immobilier, la mise en place de PPE (Plan de Progrès Environnemental) sur cinq grands ensembles immobiliers dont la tour Montparnasse.

Consciente que le développement durable engage des enjeux sociaux et sociétaux, Icade implique ses collaborateurs (formation, mise en place de covoiturage et de service de voitures partagées, etc.) et développe des partenariats en intervenant au développement de nouvelles certifications et en organisant ou participant à des manifestations ciblées (trophées Icade du développement durable, Carbone Disclosure Project, projet international Sustainable Building Alliance, etc.).

Enfin, Icade est la première société foncière de France à avoir réalisé un Bilan Carbone® complet de ses activités (basé sur les chiffres consolidés de 2007). Icade s'est fixée pour objectif une réduction de 10 % des émissions de carbone en trois ans (période 2007-2010).

SIICInvest intègre cette démarche dans la construction ou la réhabilitation de ses immeubles.

9. ADMINISTRATION ET DIRECTION

9.1. Les organes

9.1.1. Composition et fonctionnement du conseil administration

Le conseil d'administration de la société est composé, au 31 décembre 2008, de 6 membres dont 2 administrateurs indépendants :

Marie Brouder, président du conseil d'administration (démissionnaire) ;

Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff ;

Marianne De Battisti ;

Hervé Manet ;

Jean-Claude Bourdais, administrateur indépendant ;

Michel Pariat, administrateur indépendant.

Il est à noter qu'Antoine Fayet a été coopté en qualité d'administrateur par le conseil d'administration du 27 janvier 2009 et nommé Président du conseil d'administration en remplacement de Marie Brouder qui a démissionné de ses mandats le 16 décembre 2008.

[CHAP 9 Informations complémentaires

Le tableau ci-après indique le nom, la date de nomination et d'échéance du mandat et l'existence des autres mandats et fonctions exercées au cours des 5 dernières années des mandataires sociaux de SIICInvest.

Prénom, Nom	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Mandats et fonctions exercés en dehors de la société au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Icade Représentée par Nathalie Palladitcheff	Cooptée par le conseil d'administration du 24 avril 2007 (ratifiée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2007)	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	Mandats à titre personnel de Nathalie Palladitcheff : Président-directeur général de : - Icade 2 Administrateur de : - Icade 2	Mandats à titre personnel de Nathalie Palladitcheff : Administrateur de : - Icade Ellul SA
Marianne de Battisti	Cooptée par le conseil d'administration du 2 mai 2007 (ratifiée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2007)	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	Président de : - Icade Pierre pour Tous SAS - Imsi Eurogem SA - Praha Facilities Management SA - Immobiliaria de la Caisse des Dépôts SA - Icade Italia SpA Administrateur de : - Praha Facilities Management SA - Resa - Imsi Eurogem SA - Fincas Anzizu - Immobiliaria de la Caisse des Dépôts SA - Icade Italia Spa - Icade REIT BV	Administrateur de : - CIRP SA - Plaine Normande SA - SCIC Habitat SA - Icade Foncière des Pimonts SA - Icade Patrimoine SA - Icade Emgp SA Gérant de : - Icade Cités SNC
Hervé Manet	Cooptée par le conseil d'administration du 12 février 2009 (ratifiée par l'assemblée générale mixte du 8 avril 2008)	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	Président de : - Icade Capri SASU - Opéra Constructions SASU - Icade Ellul SASU - Icade Tertial SASU - Icade Tertial Régions SASU - Icade Arcoba SASU Gérant de : - Icade Foncier Développement SNC	
Jean-Claude Bourdais	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur (indépendant)	Gérant de : - SPFP - SJSO - la SCI du B-32, rue de La Boétie, du 160, bld Haussmann, du 76, av. des Ternes, des Grangettes, du 8, rue d'Artois et du 19, rue du Centre Membre du conseil de surveillance de : - DTZ Jean Thouard Administrateur de - L'Association Immobilière du Diocèse de Paris - Foncière Euris - LB-P SAS	

Prénom, Nom	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Mandats et fonctions exercés en dehors de la société au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Michel Pariat	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur (indépendant)	Administrateur de : - IPD France - France Habitation - Logement français Membre du conseil de surveillance de : - Foncière Développement Logement	Vice-président de : - Gecina Administrateur de : - Association Foncière Logement - Promo Real SA Président du conseil de surveillance de : - SAPE SA - Logement français Membre du conseil de surveillance de : - Astria
Antoine Fayet	Coopté par le conseil d'administration du 27 janvier 2009	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Président du conseil d'administration	Président de : - Icade Commerces SAS Administrateur de : - Coligny SA - Immobiliaria de la Caisse des Dépôts Espana SAU - Fincas Anzizu SL - Locindus SA - Isatis	Président de : - SACLE SAS - GFF Institutionnels SAS - Icade G3A SAS - Icade Capri SAS - Icade Administration des Biens SAS - Cabinet Villa SAS - Icade Eurostudiomes SAS Président du conseil d'administration de : - Icade Patrimoine SA Président-directeur général de : - Icade Patrimoine SA - Directeur général de : - Scic habitat SA - Scic Développement SA - C3D SA Président du conseil de surveillance de : - VVF Vacances Membre du conseil de gérance du : - GIE Icade Trésorerie Administrateur Unique de : - Icade Patrimoine GIE Administrateur de : - Scic Habitat SA - Icade Patrimoine SA - C3D SA - SAMO - Arcoba - RESA SAU
Françoise Delettre	Nommée par le conseil d'administration du 24 avril 2007		Directeur général	Directeur général délégué de : - Icade Santé SASU	Administrateur de : - Icade Patrimoine SA Représentant d'Icade, Administrateur unique de : - GIE Icade TRÉSORERIE Directeur général délégué de : - Icade Foncière Publique SAS Représentant permanent d'Icade Foncière Publique, Gérant de : - SCI du CAD - SCI les Tovets - SCI BSP - SCI CNM - SCI PCM - SCI du Moulin

9.1.2. Composition et fonctionnement du comité de direction

Il est composé du Président et du directeur général.

Il se réunit à chaque fois que cela est nécessaire pour traiter notamment des questions relevant des finances, de l'organisation et des clients.

Antoine Fayet

Président du conseil d'administration de SIICInvest
Téléphone : 01 41 57 70 40
antoine.fayet@icade.fr

Françoise Delettre

Directeur général de SIICInvest
Téléphone : 01 41 57 79 01
francoise.delettre@icade.fr

9.2. Rémunérations et avantages

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations et les avantages de toute nature versés, au prorata de la durée du mandat sur l'exercice, à chacun des mandataires sociaux de la société au cours du dernier exercice social par la société et la société contrôlante*.

[en K€] Prénom / nom / fonction	2007							2008						
	Part fixe brute (A)	Part variable brute (B) Montants dus	Part variable brute (B) Montants versés	Jetons de présence Montants dus	Jetons de présence Montants versés	Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)	Part fixe brute (A)	Part variable brute (B) Montants dus	Part variable brute (B) Montants versés	Jetons de présence Montants dus	Jetons de présence Montants versés	Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)
Jean-Pierre Matton* Administrateur	100,9	87,0	7,0	0,0	0,0	2,3	107,9	23,9	63,0	87,0	0,0	0,0	2,8	110,9
Marianne De Battisti* Administrateur	102,1	72,5	0,0	0,0	0,0	2,9	102,1	172,0	72,0	72,5	0,0	0,0	4,7	244,5
Antoine Fayet* Administrateur	121,7	105,0	0,0	0,0	0,0	3,5	121,7	28,3	109,0	105,0	0,0	0,0	0,9	133,3
Marie Brouder* Président du conseil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	182,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	182,6
Icade / représentée par Nathalie Palladitcheff* Administrateur	14,6	33,5	0,0	⁽¹⁾ 3,6	0,0	0,4	14,6	207,4	110,0	73,5	⁽²⁾ 11,9	⁽¹⁾ 3,6	4,9	280,9
Hervé Manet* Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	277,8	250,0	0,0	0,0	0,0	5,7	277,8
Françoise Delettre* Directeur Général	73,7	45,0	10,0	0,0	0,0	1,6	83,7	121,8	30,0	45,0	0,0	0,0	2,4	166,8
Laurent Batsch Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0
Jean-Claude Bourdais Administrateur	0,0	0,0	0,0	1,5	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	1,5	0,0	0,0
Michel Pariat Administrateur	0,0	0,0	0,0	1,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,5	0,0	0,0
Crédit foncier de France Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	413,1	343,0	17,0	7,4	2,6	10,7	430,1	1 013,7	634,0	383,0	19,9	7,4	25,3	1 396,7

(1) Total des jetons de présence versés au profit d'Icade (incluant ceux de Jean-Pierre Matton, Antoine Fayet, et Marianne de Battisti).

(2) Total des jetons de présence versés au profit d'Icade (incluant ceux de Jean-Pierre Matton, Antoine Fayet, Marie Brouder, Nathalie Palladitcheff, Marianne de Battisti et Hervé Manet).

Au 31 décembre 2008, les membres du conseil d'administration détiennent chacun au moins cinq actions de la société conformément aux dispositions légales.

9.3. Composition et fonction des comités du conseil d'administration

Les comités spécialisés sont une émanation du conseil d'administration dont l'objet est de faciliter la tâche de celui-ci. Leur règlement intérieur a été mis à jour par le conseil d'administration du 27 janvier 2009.

Comité d'audit

Il examine de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés. Il s'assure de la permanence, la pertinence et la transparence des méthodes comptables adoptées, ainsi que de l'adéquation des

procédures internes de collecte et de contrôle des informations avec les objectifs.

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il est composé de :

- Michel Pariat, administrateur indépendant, président du comité ;
- Jean-Claude Bourdais, administrateur indépendant ;
- Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff.

Comité des nominations et des rémunérations

Il examine la nomination des membres du conseil d'administration, la rémunération des dirigeants au titre de leur mandat social, la répartition des jetons de présence.

Il est composé de :

- Jean-Claude Bourdais, administrateur indépendant, président du comité ;
- Michel Pariat, administrateur indépendant ;
- Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff.

Comité des investissements

Il examine la stratégie d'investissement et de désinvestissement, veille à la cohérence des acquisitions et cessions, formule un avis sur tout projet d'investissement ou désinvestissement supérieur à 5 millions d'euros HT/HD.

Il est composé de :

- Michel Pariat, administrateur indépendant, président du comité ;
- Jean-Claude Bourdais, administrateur indépendant ;
- Icade, représentée par Nathalie Palladitcheff ;
- Antoine Fayet.

10. RESPONSABLES DU DOCUMENT

10.1. Personne responsable du document

Françoise Delettre

Directeur général de SIICInvest

Téléphone : 01 41 57 79 01

francoise.delettre@icade.fr

10.2. Attestation du responsable du document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à sa lecture d'ensemble. »

Fait à Paris, le 18 mars 2009
 Françoise Delettre
 Directeur général

10.3. Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

KPMG SA

Immeuble Le Palatin
3, Cours du Triangle – 92939 Paris La Défense Cedex
RCS n° 775 726 417 Nanterre

Représentée par Isabelle GOALEC

Date de première nomination : 30 juin 2001

Date de renouvellement : 29 juin 2007

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Mazars & Guérard SA

Tour Exaltis
61, rue Henri-Régnauld – 92400 Courbevoie
RCS n° 784 824 153 Nanterre

Représentée par Loïc Wallaert et Denis Grison

Date de première nomination : 29 juin 2007

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Commissaires aux comptes suppléants

Didier Thibaud De Menonville

Suppléant de KPMG SA
89, avenue de Villiers – 75017 Paris
Date de première nomination : 30 juin 2001
Date de renouvellement : 29 juin 2007

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Guillaume Potel

Suppléant de Mazars & Guérard
Tour Exaltis
61, rue Henri-Régnauld – 92400 Courbevoie
Date de première nomination : 29 juin 2007

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

10.4. Rémunération des commissaires aux comptes

	KPMG SA Montant k€ (HT)		Mazars & Guérard SA Montant k€ (HT)	
	2008	2007	2008	2007
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽¹⁾				
– Émetteur ⁽²⁾	107	97	100	96
– Filiales intégrées globalement				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
– Émetteur ⁽²⁾				
– Filiales intégrées globalement	–	–	–	–
Sous-total				
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
Juridique, fiscal, social	–	–	–	–
Autres (à préciser si > à 10 % des honoraires d’audit)	–	–	–	–
Sous-total	–	–	–	–
Total	107	97	100	96

(1) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(2) L'émetteur s'entend comme étant la société mère.

11. ATTESTATIONS DES EXPERTS

SIICInvest est une société immobilière et relève donc de l'annexe XIX du Règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004. Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR – Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005, la société a nommé en qualité d'expert indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante de ses actifs : CB Richard Ellis Valuation.

CB Richard Ellis Valuation est un expert indépendant reconnu dans le secteur immobilier et disposant à cet égard de toutes les compétences pour la mise en oeuvre de l'évaluation demandée par la société. CB Richard Ellis Valuation n'a aucun intérêt dans la société ou dans une filiale de la société de nature à remettre en cause leur indépendance.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et ont été établies en conformité avec le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne, présidé par Georges Barthes de Ruyter (Bulletin COB, février 2000).

Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux règles provenant du "Appraisal or Valuation Manual" réalisé par The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

A la connaissance de la société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses en tout point important.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR – Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005, figure ci-après la synthèse du rapport d'évaluation des patrimoines immobiliers de SIICInvest. Cette synthèse a été reproduite avec l'accord de CB Richard Ellis Valuation.

CB Richard Ellis Valuation

Rapport d'expertise visant à actualiser sur dossier la valeur des actifs immobiliers de la société SIICInvest au 31 décembre 2008.

I - Mission

Objet

Conformément au cahier des charges du 4 mars 2008 et à notre lettre de mission du 5 juin 2008, la société SIICInvest, domiciliée 35, rue de la Gare à Paris 19^e nous a priés de procéder à l'actualisation au 31 décembre 2008 de son portefeuille et ce afin de déterminer leur valeur locative de marché et leur valeur vénale compte tenu de leur état d'occupation, en l'état, au 31 décembre 2008.

Portefeuille de la société SIICInvest au 31 décembre 2008 :

Adresse	Actualisations	Code postal	Ville
Hoche Courcelles – 65 rue de Courcelles		75008	Paris 08
Tour Maine Montparnasse – 33 à 36 avenue du Maine		75015	Paris 15
rue des Innocents/place Joachim du Bellay		75001	Paris 01
Quartier de l'Horloge – 31 rue Beaubourg		75003	Paris 03
185, avenue du Général de Gaulle		92521	Neuilly
Tour Areva – 1 place de la Coupole		92906	La Défense Courbevoie
Tour Arago		92800	Puteaux
15/21 avenue de la Victoire		77100	Meaux
27 avenue de Paris		51000	Reims
Zone d'Activité de Saint Martory		31120	Portet-sur-Garonne
250 avenue de la République		59110	Lille La Madeleine
Le Triangle – avenue Jules Milhau		34000	Montpellier
CD 6 – Zone commerciale de Plan de Campagne		13170	Les Pennes Mirabeau
ZAC de Sennece les Mâcons		71000	Macon
7 rue Armand Moisant		75015	Paris 15
Zone d'activité de l'Orme Pomponne		91130	Ris-Orangis
6 avenue des Bâtes		28100	Dreux
ZI de la Madeleine – RN 154		27000	Evreux
La Chambière – 47 rue de la Montbéliarde		01000	St Denis lès Bourg
45 rue René Goscinny		16000	Angoulême
20 rue de la Huchette		79300	Bressuire
44-46 rue de la République		08000	Charleville-Mézières
7 rue des Boulangers		68000	Colmar
8 avenue Pierre Guéguin		29110	Concarneau
13 rue Carnot / 14 rue Saint Thomas		72200	La Flèche
11/13 rue Philibert Laguiche		71000	Mâcon
1 rue Hallebarde		45000	Orléans
Avenue Pierre et Marie Curie		13340	Rognac
6 rue Saint François		29000	Quimper
Centre d'Affaires « Alma-City » - 3 rue du Bosphore		35000	Rennes Alma
La Vigie – 20 quai du Commandant Malbert		29200	Brest
Zone Eurofret		67000	Strasbourg
ZI de Chesnes Tharabie entrepôt		38000	Saint Quentin Fallavier
3, rue de Sauzette-ZAC Plain Sud		63170	Aubière
ZI La Palun		13720	Marignane

Visite

Tous les immeubles, objet de la présente mission ont été visités en 2006 ou 2007.

Nous n'avons pas procédé à de nouvelles visites pour la présente mission d'expertise.

Bases de travail

Nous avons eu communication pour la présente campagne d'un état locatif général indiquant par actifs les surfaces utiles ainsi que les loyers annuels prévisionnels.

Des informations orales ou écrites sur « les gros travaux » à forfaiter (email notamment) nous ont été communiquées

Nous nous sommes en outre référés aux informations communiquées en juin dernier à l'occasion de la précédente campagne d'expertise.

Pour les actifs en développement et/ou faisant l'objet de restructurations, nous nous sommes également fondés sur les informations écrites et/ou orales transmises par notre mandant.

Nous avons donc tenu compte de ces différents éléments et documents pour établir nos calculs.

Pour les surfaces, nous nous sommes fondés sur les états locatifs fournis par notre mandant et faisant état des surfaces utiles sans procéder à des vérifications sur plans/sur place.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

La vérification des surfaces indiquées dans le rapport au regard de la Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

S'agissant de l'usage des locaux au regard des communes concernées, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant et en fonction de l'usage effectif qui est fait des biens.

S'il se révélait que les usages ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard des communes concernées,
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables aux propriétés, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- de sondage de la résistance physique des sous-sols, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter les terrains,
- de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, etc...),
- d'enquête auprès des locataires pour connaître leurs intentions.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, pollution, amiante, etc.).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf indication contraire, en €, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation au taux normal, est provisionné à 6,20% pour les ventes de locaux commerciaux et professionnels et de locaux d'habitation.

En cas d'immeubles neufs soumis au régime TVA, nous déduisons des frais à 1,80%.

II - Méthodologie

Nous procéderons à la détermination de la valeur locative de marché et de la valeur vénale de ces ensembles immobiliers comme il est d'usage.

Notre estimation sera effectuée en deux phases :

– En premier lieu, nous déterminerons la valeur locative de marché de ces divers biens, si ceux-ci étaient proposés sur le marché sans convenance particulière.

Notons que les valeurs locatives s'entendent dans le cadre du paiement de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux par les éventuels preneurs.

Pour déterminer la valeur locative, nous procédons par comparaison avec les loyers de marché pouvant être obtenus de biens immobiliers, aux clauses et conditions usuelles des baux, dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas-de-porte, droit d'entrée).

– En second lieu, nous déterminerons la valeur vénale de ces actifs immobiliers compte tenu de leur état d'occupation.

Nous privilégions la méthode par le revenu (méthode dite par le cash-flow et méthode de capitalisation du loyer net), avec un recouplement par la méthode de comparaison directe.

Méthodes par le revenu

Nous avons retenu, pour la valorisation, la méthode par le revenu la plus adaptée parmi les deux exposées ci-dessous :

Capitalisation du revenu net

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts.

Actualisation des cash-flows

La valeur vénale retenue correspond à la somme actualisée des revenus annuels nets attendus (flux financiers attendus d'après une analyse bail par bail) sur une période de 10 ans, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

Indexation

- Évolution des loyers : 2,5% pour toute la durée du DCF.
- Évolution des valeurs locatives : variable selon les marchés locatifs concernés.

Capex : pour chaque actif, nous avons retenu un montant forfaitaire de CAPEX annuel, indexé à 2.5% pour toute la durée du DCF.

Ces montants forfaitaires correspondent aux constatations effectuées lors de nos précédentes visites.

Méthodes par comparaison directe (ou méthodes par le marché)

Ces méthodes consistent à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

Pour l'évaluation des terrains à bâtir, nous employons la méthode qui vise à déterminer une valeur de "récupération foncière" par un calcul de "compte à rebours" tel que le pratiquent les opérateurs. Elle est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir et consiste à prévoir le prix de vente global d'une opération envisagée sur un terrain et à reconstituer les différents coûts grevant l'opération pour parvenir, par déduction à la valeur du terrain.

III - Conclusions

L'actualisation ou l'expertise de la valeur des actifs immobiliers de la société Icade SIICInvest au 31 décembre 2008, nous a permis de parvenir aux conclusions suivantes :

- 158 926 000 euros, valeur vénale droits inclus (cent cinquante huit millions neuf cent vingt six mille euros, valeur vénale droits inclus),
- soit 151 293 000 euros, valeur vénale hors droits (cent cinquante et un millions deux cent quatre-vingt treize mille euros, valeur hors droits).

Valeurs au 31 décembre 2008, établies en novembre 2008, sous réserves de modifications notables de l'immeuble, des données du marché et de l'évolution des taux de rendement et d'actualisation.

CB RICHARD ELLIS VALUATION

Denis François, président

Emmanuel Frénot, expert immobilier

Décembre 2008

[CHAP 10 Contrats

1. CONTRATS IMPORTANTS

SIICInvest n'a conclu, en dehors du cours normal des affaires, aucun contrat significatif au cours des deux années précédant la date du présent rapport.

2. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les opérations avec des apparentés sont décrites dans le chapitre "Parties liées" de l'Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2008.

3. CLAUSES SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX ACTIVITÉS

Néant.

[CHAP 11 Information financière historique

En application de l'article 28 du Règlement CE n° 809/2004 relatif au prospectus, les comptes consolidés et les comptes sociaux ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et les comptes sociaux relatifs :

- à l'exercice clos manière anticipée le 30 juin 2006 (exercice de six mois) ;
- à l'exercice clos le 31 décembre 2006 (exercice de 6 mois) ;
- et à l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;

sont inclus par référence dans le Document de Référence visé par l'AMF le 28 avril 2008 (visa n° 08-037).

[CHAP 12 Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la société.

[CHAP 13 Documents d'information annuel

ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 222-7 DU RÈGLEMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Greffe du Tribunal de Paris ⁽¹⁾	26/03/2008	Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 12/02/2008
	28/04/2008	Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale mixte du 29/06/2007
	28/07/2008	Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 31/08/2007
	13/11/2008	Dépôt des comptes 2007
BALO ⁽²⁾	15/02/2008	Chiffres d'affaires trimestriels (4 ^e trimestre 2007)
	29/02/2008	Convocation à l'assemblée générale
	12/03/2008	Comptes annuels
	07/05/2008	Approbation des CAC
	14/05/2008	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008
	25/07/2008	Chiffre d'affaires du 2 ^e trimestre 2008
	22/09/2008	Désignation des teneurs de comptes de titres nominatifs
Journal d'annonces légales	13/11/2008	Petites Affiches de Paris
Presse financière	14/02/2008	Les Échos : Des résultats annuels en hausse (résultats annuels 2007)
	28/07/2008	Les Échos : Bonne progression des résultats semestriels (résultats 1 ^{er} semestre 2008)
Site internet de la société (communiqué de presse) ⁽³⁾	13/02/2008	Résultats annuels 2007
	13/03/2008	Assemblée générale mixte des actionnaires du 08/04/2008
	30/04/2008	Rapport annuel 2007
	13/05/2008	Chiffre d'affaires en hausse de 38,8% par rapport au 31/03/2007
	24/07/2008	Bonne progression des résultats semestriels

(1) <http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp>

(2) <http://balo.journal-officiel.gouv.fr/formulairebalo.asp>

(3) <http://www.icade.fr>

[CHAP 14 Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004)	Rapport annuel
1. Personnes responsables	
1.1. Nom et fonction des personnes responsables	Chap. 9 § 10
1.2. Attestation des personnes responsables	Chap. 9 § 10.2., § 10.3. et § 11
2. Contrôleurs légaux des comptes	Chap. 2 § 27, chap. 9 § 10.3. et § 10.4.
3. Informations financières sélectionnées	Chap. 1
4. Facteurs de risque	
4.1. Risques juridiques – Litiges	Chap. 9 § 5
4.2. Risques industriels et environnementaux	Chap. 9 § 6.3.
4.3. Risques de liquidités et de covenants	Chap. 9 § 6.1.2.
4.4. Risques de marché – Taux	Chap. 9 § 6.1.1. et § 6.1.4.
4.5. Risques de marché – Change	Chap. 2 § 20
4.6. Risques de marché – Actions	Chap. 9 § 6.1.3.
4.7. Dérivés de crédit	Chap. 2 § 1
4.8. Assurances	Chap. 9 § 5.1.
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la société	
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Chap. 9 § 1.1.1.
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	Chap. 9 § 1.1.2.
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Chap. 9 § 1.1.3.
5.1.4. Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire	Chap. 9 § 1.1.4.
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Chap. 1 § 2
5.2. Investissements	Chap. 1 § 2.1.
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	Chap. 1 § 1.2.
6.2. Principaux marchés	Chap. 1 § 1.1.
6.3. Événements exceptionnels	Néant
6.4. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Non applicable
6.5. Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Chap. 1 § 1.1.
7. Organigramme	
7.1. Description sommaire du groupe	Chap. 9 § 1.4.
7.2. Liste des filiales importantes	Chap. 2 § 26, chap. 9 § 1.4.
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	Chap. 2 § 10
8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	Chap. 9 § 6.3. et § 8.1.
9. Examen de la situation financière	
9.1. Situation financière	Chap. 2
9.2. Résultat d'exploitation	Chap. 2 § 3

Thèmes (Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004)	Rapport annuel
10. Trésorerie et capitaux	
10.1. Informations sur les capitaux	Chap. 2 § 15
10.2. Source et montant des flux de trésorerie	Chap. 2
10.3. Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	Chap. 1 § 5.2. et chap. 2 § 17
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la société	Chap. 2 § 15
10.5. Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	Chap. 2
11. Recherche et développement, brevets et licences	Néant
12. Informations sur les tendances	Chap. 1 § 3
13. Prévisions, estimations du bénéfice	Néant
14. Conseil d'administration et direction générale	
14.1. Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration et à la direction générale	Chap. 9 § 9
14.2. Conflits d'intérêts	Non applicable
15. Rémunérations et avantages	
15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Chap. 2 § 24 et chap. 9 § 9.2.
15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	Chap. 9 § 9.2.
16. Fonctionnement des organes d'administration	
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	Chap. 9 § 9.1.1.
16.2. Contrats de service liant les membres du conseil d'administration	Néant
16.3. Informations sur les comités	Chap. 7 § 2 et chap. 9 § 9.3.
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Chap. 9 § 9.1.1.
17. Salariés	
17.1. Nombre de salariés	Non applicable
17.2. Participation et stock-options des mandataires sociaux	Chap. 7 § 6
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	Non applicable
18. Principaux actionnaires	
18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	Chap. 9 § 1.3.
18.2. Existence de droits de vote différents	Néant
18.3. Contrôle de l'émetteur	Chap. 9 § 1.3.
18.4. Accord, connu, de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	Non applicable
19. Opérations avec des apparentés	Chap. 10 § 2
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1. Informations financières historiques	Chap. 11
20.2. Informations financières proforma	Néant
20.3. Comptes sociaux	Chap. 4
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	Chap. 3 et 5
20.5. Date des dernières informations financières	Chap. 2
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	Néant
20.7. Politique de distribution du dividende	Chap. 2 § 15 et chap. 9 § 4
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	Chap. 9 § 5.2.
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chap. 1 § 2

Thèmes (Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004)	Rapport annuel
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	
21.1.1. Montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :	
a) le nombre d'actions autorisées ;	Chap. 1 § 4.3.5., chap. 2 § 15 et chap. 9 § 1.2.
b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ;	Chap. 2 § 15
c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale	Chap. 2 § 15
d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	Chap. 2 § 15
21.1.2. Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	Non applicable
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	Chap. 1 § 4.3.5.
21.1.4. Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Non applicable
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Non applicable
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	Non applicable
21.1.7. Un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	Chap. 2 § 15, chap. 4 § 3.7. et chap. 9 § 1.2.7.
21.2. Acte constitutif et statuts	
21.2.1. Objet social de l'émetteur	Chap. 9 § 1.6.1.
21.2.2. Résumé des dispositions contenues dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	Chap. 9 § 1.6.2. et § 9.1.
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	Chap. 9 § 1.2.
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Non applicable
21.2.5. Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission	Chap. 9 § 1.6.3.
21.2.6. Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	Non applicable
21.2.7. Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Non applicable
21.2.8. Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Non applicable
22. Contrats importants	Chap. 10 § 1
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Chap. 9 § 11
24. Documents accessibles au public	Chap. 12
25. Informations sur les participations	Chap. 2 § 26, chap. 9 § 1.4. et chap. 4 § 6.5.

TABLE THÉMATIQUE DU RAPPORT FINANCIER

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son Règlement général.

Thèmes (En conformité avec l'art 222-3 du Règlement AMF)	Cahier Juridique et Financier
1. Comptes annuels	Chap 4
2. Comptes consolidés	Chap 2
3. Rapport de gestion	
3.1 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	
3.1.A. Principes comptables, périmètre de consolidation	Chap 1 § 2.3
3.1.B. Faits marquants, chiffres clés 2008	Chap 1 § 2
3.1.C. Activités et résultats 2008	Chap 1 § 1
3.2 Actif Net Réévalué	Chap 1 § 4
3.3 Ressources financières	Chap 1 § 5
3.4 Informations sociales, environnementales, R&D	Chap 9 § 7 et § 8
3.5 Description des principaux risques	Chap 9 § 6
3.6 Gouvernance	Chap 9 § 9
3.7 Comptes sociaux	Chap 4
3.8 Capital social et opérations sur titres	Chap 9 § 1
3.9 Perspectives	Chap 1 § 3
4. Déclaration du responsable	Chap 9 § 10.2
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	Chap 3 et 5

SIICInvest

Millénaire 1
35, rue de la Gare
75019 Paris

S.A. au capital de 15 130 091,97 euros
RCS Paris n°434 796 587

