

Réuni le 23 mars 2007 sous la présidence de Bernard Yoncourt, le Conseil d'administration de SIICInvest, filiale à 72,6% de Locindus, a arrêté les comptes de la société au 31 décembre 2006 (exercice de 6 mois).

## Faits marquants

SIICInvest a été introduite sur le marché Eurolist by Euronext Paris (compartiment C) le 30 juin 2006 par opérations d'apports-scissions de Locindus à SIICInvest portant sur un ensemble d'actifs immobiliers de bureaux, commerces et locaux d'activité. La société a opté pour le statut de SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2006.

SIICInvest a acquis au cours de l'exercice 4 immeubles pour une valeur de 19,7M€ hors droits environ dont une plate-forme à température dirigée d'une superficie de 24.090 m<sup>2</sup> SHON à Sennecé lès Mâcon, entièrement louée à LOGIDIS, filiale du groupe Carrefour dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes et 3 entrepôts commerciaux loués à Kiloutou dans le cadre de baux commerciaux de 9 ans fermes.

Après restructuration, l'entrepôt de Ris Orangis a obtenu par arrêté préfectoral une autorisation d'exploitation permettant à cet actif de relever de la catégorie des entrepôts logistiques ICPE (rubriques 1510, 1530, 2925).

## Patrimoine et actif net réévalué

Au 31 décembre 2006, compte tenu de la réalisation des opérations d'apports-scissions nécessaires à l'introduction en bourse de SIICInvest et des acquisitions réalisées au cours de l'exercice, la société est propriétaire d'un ensemble d'actifs immobiliers exclusivement situé en France et composé de bureaux, de commerces et de locaux d'activité/entrepôt ainsi que de la quasi-totalité des parts d'une SCI, elle-même propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Paris 8<sup>ème</sup>.

### Patrimoine en exploitation de SIICInvest au 31 décembre 2006 :

Type d'actifs	Nombre	Valeur d'expertise au 31/12/2006 hors droits (en M€)	%	Surf. Locative brute (m <sup>2</sup> )	%
Bureaux	6	51,1	63,5	13.050	39,1
Commerces	5	20,4	25,4	7.530	22,5
Locaux d'activité/entrepôt*	6	8,9	11,1	12.818	38,4
<b>Total*</b>	<b>17</b>	<b>80,4</b>	<b>100</b>	<b>33.398</b>	<b>100</b>

\* hors entrepôt de Sennecé lès Mâcon acquis dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le 28 juillet 2006 mais non livré au 31 décembre 2006 (livraison intervenue le 4 janvier 2007) d'une valeur d'expertise de 18,1 M€ hors droits portant la valeur d'expertise de l'ensemble des actifs de SIICInvest à 98,5 M€ hors droits.

Dans le contexte de l'engagement de détention des actifs pris par SIICInvest lors des opérations d'apports-scissions visées ci-dessus, l'actif net réévalué de liquidation de SIICInvest au 31 décembre 2006 ressort à 80,5 M€ y compris la plus-value latente de 0,2 M€ de l'immeuble de Sennecé lès Mâcon, livré le 4 janvier 2007, soit une augmentation de 12,4% par rapport au 30 juin 2006.

L'ANR de liquidation par action ressort à 2,71 € au 31 décembre 2006.

## Résultats

SIICInvest a géré son patrimoine avec l'appui des équipes de gestion locative de son actionnaire majoritaire Locindus, dans le cadre du contrat de prestation de gestion locative conclu avec Locindus le 16 mai 2006. Le ratio de vacance financière du patrimoine est très faible et ressort, au 31 décembre 2006, à moins de 1%.

Les loyers consolidés de SIICInvest au 31 décembre 2006 ressortent à 2.849 k€ (exercice de 6 mois). Le montant des charges locatives nettes de récupération ressort à 17 k€, compte tenu du très faible niveau de vacance du patrimoine. Les loyers nets consolidés ressortent donc à environ 2.831 k€.

Le résultat d'exploitation s'établit à 1.800 k€, compte tenu notamment de charges générales d'exploitation de 276 k€ (dont 123 k€ d'honoraires de gestion administrative) et des honoraires de gestion locative pour 199 k€.

Le résultat financier ressort à -123 k€ compte tenu du compte courant mis à disposition par Locindus dans le cadre du contrat de gestion de trésorerie. Ce compte courant a principalement servi pour le financement des appels de fonds de la VEFA de l'entrepôt de Sennecé lès Mâcon.

Compte tenu de son statut de SIIC, la société est exonérée d'IS notamment sur les bénéfices issus de la location d'immeubles et des plus-values issues de la cession d'immeubles (étant rappelé que SIICInvest a pris un engagement de conservation de 5 ans pour les actifs apportés à l'occasion des opérations d'apports-scissions visées ci-dessus) et ce à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Le résultat net part du groupe de SIICInvest ressort à 1.668 k€ (exercice de 6 mois).

## Evénements récents

Le 15 mars 2007, SIICInvest a acquis 100% du capital de 12 SCI porteuses d'immobilier de bureaux, d'entrepôts et de surfaces commerciales pour un montant total de 7,3 M€ hors droits.

## Evolution de la gouvernance de la Société

Lors de sa réunion du 23 mars 2007, le Conseil d'administration de SIICInvest a pris acte de la démission de certains de ses membres et procédé, en conséquence, à la cooptation de nouveaux membres.

Ces modifications de la composition du Conseil d'administration de SIICInvest et de sa direction font suite au succès de l'offre publique d'achat du Crédit Foncier de France sur Locindus, au terme de laquelle le Crédit Foncier détient 58,46% du capital et des droits de vote de Locindus (avant réouverture de l'offre) qui détient elle-même 72,61% du capital social et des droits de vote de SIICInvest.

Le Conseil d'administration de SIICInvest est désormais composé de la manière suivante :

M. Thierry Lefebvre, Locindus représentée par M. Philippe Dupin, M. Jean-Michel Brunet, M. Etienne Procureur, M. Michel Pariat, M. Jean-Claude Bourdais et M. Laurent Batsch.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général sont désormais assumées par deux personnes distinctes : M. Thierry Lefebvre a été désigné Président du Conseil d'administration et M. Cyril Schlessler, démissionnaire de ses fonctions de Directeur Général Délégué, a été désigné Directeur Général. Il a par ailleurs été décidé de surseoir à la nomination d'un nouveau Directeur Général Délégué en remplacement de M. Cyril Schlessler.

## Perspectives 2007

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance de Locindus, actionnaire majoritaire de SIICInvest, a approuvé, dans une décision en date du 16 mars 2007, la cession de la majorité du capital de SIICInvest à Icade telle qu'elle avait été annoncée à l'occasion de l'offre publique d'achat du Crédit Foncier de France sur Locindus (cf. section 1.3.2 de la note d'information du Crédit Foncier de France ayant reçu le visa n° 07-005 de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en date du 9 janvier 2007)<sup>(1)</sup>.

Le prix par action SIICInvest de cette cession sera déterminé sur la base de la valeur de l'actif net réévalué de liquidation au 31 décembre 2006, soit 2,71 € par action, sous réserve de la validation dudit prix par Locindus et Icade de façon contradictoire tel que prévu dans l'accord de cession (cf. section 1.3.2 de la note d'information du Crédit Foncier de France ayant reçu le visa n° 07-005 de l'AMF en date du 9 janvier 2007). Par ailleurs, il est de nouveau rappelé que la cession est conditionnée à la validation du prix par l'expert indépendant nommé par le Conseil d'administration de SIICInvest et visé ci-dessous.

Dans l'hypothèse où la cession était réalisée, Icade serait amenée à déposer une offre publique visant les actions SIICInvest qu'elle ne détiendrait pas (l'Offre).

## Nomination d'un expert indépendant

Le Conseil d'administration du 23 mars 2007, dans sa nouvelle composition, a procédé à la nomination du cabinet Grant Thornton représenté par Monsieur Jean-Pierre Colle en qualité d'expert indépendant, ayant pour mission d'établir, conformément à l'article 2 de l'Instruction n° 2006-08 du 25 juillet 2006, un rapport permettant au Conseil d'administration de SIICInvest d'apprécier les conditions financières de l'Offre afin de rendre son avis motivé. La mission de l'expert indépendant a également pour objectif de se prononcer sur l'absence d'éléments connexes susceptibles d'affecter l'égalité, posée par le premier alinéa de l'article 235-2 du Règlement général de l'AMF, entre le prix payé pour l'acquisition du bloc majoritaire et le prix offert aux autres actionnaires dans le cadre de l'Offre.

(1) Cette note d'information est disponible sur les sites de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et du Crédit Foncier de France ([www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)) et sans frais auprès du Crédit Foncier de France, 19 rue Capucines, 75001 Paris et de Lazard Frères Banque, 121 boulevard Haussmann, 75008 Paris.