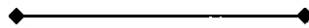




SOCIETE IMMOBILIERE DE LOCATION POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE
SIEGE SOCIAL : 31 BOULEVARD DES BOUVETS – 92000 NANTERRE
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 70.162.500 EUROS – 572 045 151 RCS NANTERRE

MISE A DISPOSITION DU
« RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013 »



Conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF homologué par l'arrêté du 4 Janvier 2007, relatives à la diffusion de « l'information réglementée », il est indiqué que l'intégralité du « Rapport Financier Semestriel au 30 Juin 2013 » est disponible sur le site internet de la Société (www.silic.fr – rubrique « AMF- Informations réglementées »).

Celui-ci se compose :

- ✓ des comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée,
- ✓ du rapport semestriel d'activité,
- ✓ de l'attestation du Responsable,
- ✓ et du rapport des Commissaires aux Comptes.

Fait à Nanterre, le 25 Juillet 2013



SOCIETE IMMOBILIERE DE LOCATION POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE

Société Anonyme au capital de 70 162 500 Euros

Siège social : 31 boulevard des Bouvets – 92000 NANTERRE

572 045 151 RCS NANTERRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2013

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDE

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif (milliers d'euros)	Notes	30.06.13	2012	30.06.12
Immeubles de placement	9	2 026 279	2 052 973	2 062 223
Immobilisations en cours	10	107 648	75 084	58 402
Autres immobilisations corporelles		668	753	688
Immobilisations incorporelles		1 112	1 258	1 168
Immobilisations financières	12	1 696	351	307
Total actifs non courants		2 137 403	2 130 419	2 122 788
Créances				
- Clients	13	24 532	24 235	24 709
- Autres créances	14	12 675	11 049	12 233
Trésorerie et équivalents	15	11 759	7 626	7 822
Total actifs courants		48 966	42 910	44 764
TOTAL ACTIF		2 186 369	2 173 329	2 167 552

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Passif (milliers d'euros)	Notes	30.06.13	2012	30.06.12
Capitaux propres				
Capital	16	70 179	70 084	69 920
Réserves consolidées	16	325 281	348 799	374 245
Résultat net consolidé	16	15 717	12 610	3 381
Total Capitaux Propres		411 177	431 493	447 546
Intérêts minoritaires				
Passifs non courants				
Passifs financiers	19	1 278 105	1 404 198	1 203 255
Dépôts et Cautionnements		39 614	38 383	40 393
Provisions	20	1 519	1 681	1 270
Dettes fiscales et sociales	21			978
Total des passifs non courants		1 319 238	1 444 262	1 245 896
Passifs courants				
Passifs financiers	19	295 002	225 793	393 767
Fournisseurs		12 628	11 834	12 541
Dettes fiscales et sociales	21	17 217	6 811	14 627
Autres passifs	22	131 107	53 136	53 175
Total des passifs courants		455 954	297 574	474 110
Total passifs		1 775 192	1 741 836	1 720 006
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		2 186 369	2 173 329	2 167 552

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Notes	30.06.13	2012	30.06.12
Revenus locatifs	24/25	94 631	183 788	89 949
Charges locatives facturées	24/26	31 024	58 758	28 824
Charges locatives	24/26	(35 340)	(68 933)	(34 115)
Autres produits et charges sur immeubles		(924)	(149)	(291)
Loyers nets		89 391	173 464	84 367
Revenus des autres activités	27	2 700	6 370	2 546
Frais de personnel	24/28	(5 629)	(9 290)	(5 269)
Autres frais généraux	24/29	(3 977)	(11 124)	(7 651)
Autres produits et charges		106	(37)	(46)
Excédent brut Opérationnel		82 591	159 383	73 947
Amortissement des immeubles		(37 809)	(85 041)	(38 020)
Autres amortissements et provisions		(135)	(1 936)	(787)
Résultat de cession d'immeubles de placement	31	(68)		
Résultat opérationnel		44 579	72 406	35 140
Coût de l'endettement financier net	30	(29 113)	(57 856)	(27 492)
Variation de juste valeur et actualisation	30	1 895	(1 940)	(4 267)
Résultat avant impôt		17 361	12 610	3 381
impôt sur les résultats	32	(1 644)		
Résultat net	33	15 717	12 610	3 381
Intérêts minoritaires				
Résultat net part du groupe		15 717	12 610	3 381
Résultat par action	34	0.90	0.72	0.19
Résultat dilué par action	34	0.89	0.72	0.19

AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Notes	30.06.13	2012	30.06.12
Résultat net	33	15 717	12 610	3 381
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :				
- Variations de juste valeur des instruments dérivés de couverture	12	42 166	(58 930)	(30 561)
Résultat global		57 883	(46 320)	(27 180)
Intérêts minoritaires				-

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(milliers d'euros)	Notes	Nombre de titres émis	Titres en circulation	Capital	Réserves non distribuables	Réserves et résultats distribuables	Autres	Total des capitaux propres
Au 31 décembre 2011		17 468 682	17 441 346	69 875	299 079	187 635	(2 064)	554 525
Résultat global								
Résultat consolidé, part du groupe					(14 647)	18 028		3 381
Variations de valeur des couvertures					(30 561)			(30 561)
Total Résultat global					(45 208)	18 028		(27 180)
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital		11 436	11 436	46	186	625		857
Dividendes payés						(81 130)		(81 130)
Opérations sur actions								
Acquisitions			(4 273)				(320)	(320)
Cessions/Annulations			10 239		(7)		811	804
Options de souscription					(10)			(10)
Autres variations								
Total des transactions avec les actionnaires		11 436	17 402	46	169	(80 505)	491	(79 799)
Au 30 juin 2012		17 480 118	17 458 748	69 921	254 040	125 158	(1 573)	447 546
Résultat global								
Résultat consolidé, part du groupe					(281)	9 510		9 229
Variations de valeur des couvertures					(28 369)			(28 369)
Total Résultat global					(28 650)	9 510		(19 140)
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital		40 820	40 820	163		2 443		2 606
Dividendes payés								
Opérations sur actions								
Acquisitions								
Cessions/Annulations								
Options de souscription					481			481
Autres variations								
Total des transactions avec les actionnaires		40 820	40 820	163	481	2 443		3 087
Au 31 décembre 2012		17 520 938	17 499 568	70 084	225 871	137 111	(1 573)	431 493
Résultat global								
Résultat consolidé, part du groupe	33				(2 809)	18 526		15 717
Variations de valeur des couvertures	12				42 166			42 166
Total Résultat global					39 357	18 526		57 883
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital	16	23 687	23 687	95	209	820		1 124
Dividendes à payer						(79 766)		(79 766)
Opérations sur actions								
Acquisitions	16							
Cessions/Annulations	16							
Options de souscription	16				443			443
Autres variations					25	(25)		
Total des transactions avec les actionnaires		23 687	23 687	95	677	(78 971)		(78 199)
Au 30 juin 2013		17 544 625	17 523 255	70 179	265 905	76 666	(1 573)	411 177

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Emplois (-) et Ressources (+) en milliers d'euros	30.06.13	2012	30.06.12
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	55 959	102 094	52 599
<i>Loyers nets</i>	89 323	173 464	84 367
<i>Revenus des autres activités</i>	2 700	6 370	2 546
<i>Charges d'exploitation</i>	(9 606)	(20 414)	(12 920)
<i>Autres produits et charges</i>	<u>106</u>	<u>(37)</u>	<u>(46)</u>
Excédent Brut Opérationnel	82 523	159 383	73 947
<i>Charges de personnel calculées</i>	653	1 098	617
<i>Frais financiers nets</i>	30	(28 735)	(27 085)
Cash Flow courant avant impôt	54 441	103 429	47 479
<i>Produits et charges non courants</i>			
<i>Impôt sur les sociétés</i>		(1 644)	
Cash Flow net	35	52 797	47 479
Impôt de sortie, Régime SII C		(1 062)	
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	3 162	(273)	5 120
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(37 467)	(85 880)	(29 399)
Cessions d'actifs			
Investissements immobiliers	(37 330)	(84 716)	(28 784)
Autres investissements corporels	(66)	(191)	(66)
Incidence des variations de périmètre			
Autres investissements	(71)	(973)	(549)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	37 341	(22 292)	(25 553)
Augmentation des capitaux propres	915	3 277	671
Opérations sur actions propres		42	50
Distribution de l'exercice		(81 130)	(81 130)
Augmentation des emprunts	37 974	58 454	56 297
Variation des dettes de crédit-bail	(1 548)	(2 935)	(1 441)
VARIATION DES LIQUIDITES AU COURS DE L'EXERCICE	55 833	(6 078)	(2 353)
Trésorerie d'ouverture	(45 176)	(39 098)	(39 098)
Trésorerie de clôture	15	10 657	(41 451)



SOCIETE IMMOBILIERE DE LOCATION POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE

Société Anonyme au capital de 70 162 500 Euros

Siège social : 31 boulevard des Bouvets – 92000 NANTERRE

572 045 151 RCS NANTERRE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2013

NOTES ANNEXES

INDEX

1	INFORMATION GENERALE.....	8
2	FAITS CARACTERISTIQUES.....	8
3	PROJET DE RAPPROCHEMENT AVEC ICADE	8
4	PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION	9
5	PRINCIPALES METHODES COMPTABLES DU GROUPE.....	11
6	INFORMATION SECTORIELLE.....	19
7	RECOURS A DES ESTIMATION	19
8	GESTION DES RISQUES SECTORIELS ET FINANCIERS	20
9	PATRIMOINE IMMOBILIER	27
10	IMMEUBLES EN COURS DE PRODUCTION.....	28
11	VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	29
12	ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	30
13	CREANCES CLIENTS.....	30
14	AUTRES CREANCES	31
15	TRESORERIE ET EQUIVALENTS	31
16	CAPITAL, ACTIONS ET RESERVES DISTRIBUABLES	31
17	TITRES ET OPTIONS DONNANT UN ACCES DIFFERE AU CAPITAL.....	32
18	ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION	33
19	ENDETTEMENT NET.....	33
20	PROVISIONS.....	34
21	DETTES FISCALES ET SOCIALES	35
22	AUTRES PASSIFS	35
23	FORMATION DU RESULTAT	35
24	REPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES	36
25	REVENUS LOCATIFS	36
26	CHARGES LOCATIVES.....	36
27	REVENUS DES AUTRES ACTIVITES	37
28	FRAIS DE PERSONNEL.....	37
29	FRAIS GENERAUX	37
30	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	38
31	RESULTAT DE CESSION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	38
32	SITUATION FISCALE - IMPOT SUR LES SOCIETES	38
33	RESULTAT NET.....	39
34	RESULTAT PAR ACTION	39
35	CASH FLOW NET – EPRA EARNINGS.....	39
36	PARTIES LIEES – ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE	39
37	REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	40
38	ENGAGEMENTS HORS BILAN	41
39	EVENEMENTS POSTERIEURS	41

1 INFORMATION GENERALE

N°1 des parcs tertiaires en Ile de France, SILIC est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec un patrimoine bâti de 1 221 000 m² au 30 juin 2013.

Le développement, la gestion immobilière et la commercialisation des Parcs Tertiaires sont confiés à SOCOMIE, filiale à 100% de SILIC, qui exerce également son activité pour le compte de tiers.

Le groupe emploie 99 personnes.

Le titre SILIC est coté sur « NYSE-EURONEXT Paris », segment A et est éligible au SRD.

Le Conseil d'Administration a arrêté les Etats Financiers consolidés au 30 juin 2013 dans sa séance du 24 juillet 2013.

2 FAITS CARACTERISTIQUES

Forte de ses succès commerciaux de 2012, Silic bénéficie d'une importante croissance de ses résultats opérationnels et financiers au 1er semestre 2013.

Les loyers du 1^{er} semestre enregistrent, à 94,6 M€, une progression de 5,2% sur un an (90,0 M€ en 2012) essentiellement due à la contribution des immeubles neufs commercialisés fin 2011 et début 2012 ainsi qu'à l'indexation.

L'EBO et le Cash-Flow courant, impactés au 1^{er} semestre 2012 par des frais non récurrents de 3,8 M€, ont en outre bénéficié de la baisse du coût de fonctionnement des immeubles nouvellement loués. L'EBO progresse ainsi de 11,6% et le Cash Flow courant de 14,7% sur un an.

Les investissements, réalisés pour 43,8 M€ ont majoritairement porté sur le développement des principaux pôles avec la poursuite des travaux de construction du « Sisley », livrable en 2014 à Saint-Denis et le lancement des opérations « Monet » à Saint-Denis, « Brahms » à Colombes et « Quebec » à Orly-Rungis pour un total de 43.000 m² pré-commercialisés à 72%.

L'endettement atteint 1.413,7 M€ au 30 juin 2013 et représente 40,2% de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3.517 M€ droits inclus. L'Actif Net Réévalué de reconstitution ressort à 111,09 €/action.

3 PROJET DE RAPPROCHEMENT AVEC ICADE

A la suite de l'apport, par Groupama, de sa participation dans la Société à un holding contrôlé par la Caisse des Dépôts et Consignation (HoldCo), Icade, elle-même filiale de HoldCo, a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers un projet d'Offre Publique d'Echange visant les actions de Silic et d'Offre Publique d'Achat visant les Ornanes émises par Silic.

Le 12 mars 2012, le Conseil d'Administration de Silic a, à la majorité de ses membres ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêts au regard de ces opérations, et sur la base des travaux de l'expert indépendant et de ceux de sa banque conseil, recommandé le projet d'Offre.

L'avis de conformité de l'AMF, rendu le 24 avril 2012, a fait l'objet de 2 recours en annulation rejetés par la Cour d'Appel de Paris en date du 27 juin 2013. La clôture de l'Offre Publique a en conséquence été fixée au 12 juillet 2013.

Les résultats de l'Offre Publique, publiés le 19 juillet 2013 font état d'une détention par Icade de 88,0 % du capital et des droits de vote de la Société. L'Offre Publique a été ré-ouverte jusqu'au 2 août 2013.

4 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2013 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2013 de SILIC ont été préparés sous forme condensée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de SILIC sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias).

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés de SILIC.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2013 sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à toutes les périodes présentées.

La norme IFRS 13-Evaluation de la juste valeur- ainsi que les amendements aux normes IAS 1 - Présentation des états financiers - Présentation des autres éléments du résultat global - et IAS 19 - Avantages du personnel - ont été appliqués au 1er janvier 2013 par SILIC. L'application de cette norme et de ces amendements notamment dans les aspects de la norme IFRS 13 liés aux instruments financiers à terme utilisés dans le cadre de la comptabilité de couverture a généré un impact positif de 0,89 M€ dans le compte de résultat au 30 juin 2013 de SILIC (cf. note 30).

En revanche, la première application de la norme IFRS 13 n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes et hypothèses de valorisation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2013.

Les autres nouvelles normes, interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2013 ne trouvent pas à s'appliquer à SILIC.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliqués par anticipation au 30 juin 2013 et qui pourraient trouver à s'appliquer à SILIC sont les suivantes :

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations sur les participations dans d'autres entités
- Divers amendements à IAS 27, IAS 28 et IAS 32

SILIC n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation. L'application de ces nouveaux textes ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés de SILIC.

Aucune norme et interprétation adoptées par l'IASB ou l'IFRIC, non encore adoptées dans l'Union Européenne au 30 juin 2013 (donc non applicables à cette date mais pouvant faire l'objet d'une

application anticipée sous certaines conditions) n'est susceptible d'avoir un impact significatif sur les états financiers consolidés de SILIC.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en [note 7](#).

4.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Entrent dans le périmètre de consolidation de SILIC, les sociétés placées sous son contrôle exclusif ainsi que les sociétés dans lesquelles le groupe exerce une influence notable. Ces sociétés sont consolidées à compter de la date de transfert effectif du contrôle au groupe. A cette occasion, une distinction est opérée entre :

- Les sociétés foncières dont l'activité unique est la location des immeubles de leur patrimoine. considérées comme des acquisitions d'actifs isolés, elles sont comptabilisées selon IAS 40.
- Les sociétés dont la prise de contrôle correspond à l'acquisition d'une activité au sens d'IFRS3 Révisée, c'est-à-dire qu'elle consiste elle-même en un ensemble d'inputs, de processus appliqués aux inputs et éventuellement d'outputs, et non simplement en un actif ou un groupe d'actifs et de passifs liés et que cet ensemble peut être mené ou géré comme une activité.
- Les sociétés dont la prise de contrôle ne correspond pas à l'acquisition d'une activité au sens d'IFRS3 Révisées sont considérées comme des actifs isolés et comptabilisées selon IAS 40.

Au 30 juin 2013, le périmètre de consolidation est le suivant :

Société	Adresse	N° SIRET	Activité	% contrôle	% Intérêt	Méthode
SA SILIC		572 045 151 00063	Société foncière	100.00%		IG
SCI SEPAC		332 725 399 00031	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS FONCIERE NANTEUIL		410 352 645 00031	Société foncière	100.00%	100%	IG
Sarl EPP PERIPARC	31 bd des	422 115 097 00038	Holding	100.00%	100%	IG
Sarl du NAUTILE	Bouvets	349 991 042 00012	Société foncière	100.00%	100%	IG
SCI JCB2	92000	378 589 998 00053	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS HAVANE	Nanterre	501 587 216 00129	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS 21-29 RUE DES FONTANOT		484 949 920 00033	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS SOCOMIE		318 607 207 00046	Gestion immobilière	100.00%	100%	IG

Le groupe ne possède aucune participation non consolidée.

4.2 DATE DE CLOTURE DES COMPTES

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

4.3 MONNAIE DE PRESENTATION DES COMPTES

La monnaie de présentation des comptes est l'euro.

5 PRINCIPALES METHODES COMPTABLES DU GROUPE

5.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et de leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le coût d'acquisition inclut les frais et droits de mutation liés à l'achat.

Le coût de production des immeubles s'entend de l'ensemble des frais directement attribuables à la construction (travaux, honoraires, coûts internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers supportés pendant la période de construction).

Les immeubles financés par crédit bail sont intégrés au patrimoine immobilier du groupe au même titre que ceux détenus en pleine propriété, leur coût d'acquisition correspondant au plus faible de la juste valeur du bien immobilier et de la valeur actualisée des paiements minimaux.

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacements à intervalle régulier sont isolés et comptabilisés séparément.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut par analogie avec des immeubles similaires produits par SILIC :

- La structure (gros œuvre et VRD),
- Les revêtements de façade,
- Les équipements techniques,
- Les aménagements.

Une réévaluation du patrimoine immobilier (terrains et constructions) a été opérée à l'occasion de l'adoption du régime fiscal des SIIC au 1^{er} janvier 2003, sur la base d'une expertise immobilière indépendante.

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés :

- La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...),
- La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,

- Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau des prestations offertes aux locataires (climatisation ...).

De même, les travaux de remplacement de composants d'immeubles (étanchéité, chaufferies...) sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (frais de remise en état des parties communes à l'ensemble d'un Parc ou à un bâtiment) ainsi que la remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Lors de chaque arrêté de comptes, la valeur d'inventaire retenue pour les immeubles de placement reste constituée de leur coût amorti, réévalué au 1^{er} janvier 2003 le cas échéant.

L'amortissement des immeubles est réalisé par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- Bâtiments neufs de bureaux et d'activités situés dans les Parcs d'Affaires :
 - Structure : de 40 à 60 ans selon la nature des immeubles,
 - Revêtements de façade : 40 ans,
 - Equipements techniques et étanchéité : 20 à 25 ans,
 - Aménagements : 10 ans.
- Pour les immeubles acquis "anciens", les composants sont amortis sur une durée tenant compte de leur âge.
- Travaux de rénovation lourde :
 - Modifications de structure : durée restant à courir de l'amortissement des immeubles concernés,
 - Autres composants : par composant, selon les mêmes critères que pour un immeuble neuf.
- Travaux de modernisation : par composant, sur 10 et 25 ans,
- Aménagements de terrains : 60 ans.

Il n'y a pas de valeur résiduelle.

Les honoraires de commercialisation payés à des tiers sont immobilisés et amortis sur la période d'engagement ferme des locataires.

Une expertise de la valeur vénale du patrimoine immobilier du groupe est réalisée annuellement sur la totalité des actifs par un expert indépendant ([note 11](#)). Cette expertise est actualisée sur une base semestrielle.

La continuité des expertises est assurée par le recours au même expert pour des périodes de 3 ans renouvelables, les équipes d'expertise étant en tout état de cause renouvelées tous les 6 ans. La rémunération de l'expert est forfaitaire et ne dépend pas du niveau des valeurs d'expertise.

Les méthodes de valorisation mises en œuvre sont conformes aux référentiels professionnels que sont la Charte de l'Expertise en Estimation Immobilière et les Normes Européennes d'Expertise Immobilières (TEGoVA) ainsi qu'aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité et de l'AMF en la matière.

Pour déterminer la valeur vénale, qui correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande, l'expert s'appuie sur les méthodes suivantes :

- La méthode par comparaison directe : La valorisation est effectuée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation,
- La méthode par capitalisation : Les revenus nets des immeubles sont capitalisés en fonction des rendements¹ observés sur le marché.

Dans le cas des immeubles à usage de bureaux, dont le loyer peut être dé plafonné à l'issue du bail, les revenus nets sont déterminés à partir de la valeur locative de marché des locaux occupés ou vacants, de laquelle sont déduites les charges immobilières non récupérables. Dans l'hypothèse où un site présenterait une vacance structurelle, ces déductions s'accompagneraient de la perte du revenu potentiel correspondant.

Le revenu net ainsi déterminé est capitalisé à partir d'un taux de rendement de marché, la valeur obtenue étant ensuite corrigée pour tenir compte des plus ou moins values locatives sur les locaux loués et des frais de relocation des locaux vacants (remise en état, délais de latence dans la perception des revenus...) pour déterminer la valeur de reconstitution.

La valeur vénale (ou valeur de réalisation) résulte enfin de la déduction des droits de mutation et les frais d'acquisition estimés par l'expert à 6,20% (régime des droits d'enregistrement) ou 1,80% (TVA).

Pour les immeubles mixtes (activités et bureaux) la méthode est identique, les revenus nets des locaux loués étant toutefois déterminés sur la base des loyers réels des locaux loués. La valeur locative de marché reste appliquée aux locaux vacants. Il est précisé que, pour les besoins de l'expertise, les locaux dont la libération doit intervenir dans le délai de 3 mois de la date d'expertise sont considérés comme vacants.

- La méthode du Discounted Cash Flow (DCF), à compter de 2012 : La valorisation est effectuée par actualisation des flux financiers futurs générés par les immeubles sur une durée de 10 ans. Les recettes (loyers sur baux existants, indexation, effet des relocations et de la vacance) et les dépenses (charges non récupérables, travaux et frais de relocation) découlent de scénarios locatifs probables à la date d'expertise. Le taux d'actualisation retenu est calculé par référence à l'OAT, auquel une prime de risque spécifique à l'actif est ajoutée.

Les actifs sont expertisés dans leur état à la date de l'expertise.

Par exception, les actifs en cours de développement (constructions neuves et restructurations) sont évalués à leur juste valeur à terminaison, les frais restant à engager ainsi que les frais

¹ Le taux de rendement net exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu net de l'immeuble et le capital engagé pour l'acquérir, y compris frais et droits de mutation.

financiers étant systématiquement déduits de la valeur ainsi déterminée. Dans le cas d'une pré-commercialisation inférieure à 60% des surfaces à la date d'expertise, un abattement complémentaire est effectué par rapport à la valeur à terminaison pour tenir compte du risque inhérent à l'activité de développement.

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de près de 700.000 m², l'expertise est réalisée sur la base d'un scénario de redéveloppement limité à 20 ans et qui porte sur la construction de 500.000 m² et la démolition de 200.000 m² d'immeubles d'activités.

Les capacités de densification des autres parcs, notamment Nanterre-Préfecture, Nanterre-Seine, Colombes et à plus long terme Paris Nord 2, ne sont pas valorisées par l'expert immobilier.

L'expertise est dite en "valeur de réalisation" lorsque les droits de mutation et les frais d'acquisition estimés par l'expert sont déduits de la valeur de marché ou en "valeur de reconstitution" dans le cas contraire.

En cas de baisse prononcée de la valeur de reconstitution d'un parc tertiaire, une analyse détaillée des cash-flows attendus pourrait, le cas échéant, donner lieu à une dépréciation en complément de l'amortissement.

Au 30 juin 2013, date de la dernière expertise indépendante, comme au cours des exercices précédents, la valeur de reconstitution de chacun des parcs tertiaires du groupe était supérieure à sa valeur nette comptable ([note 11](#)).

5.2 AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Les actifs corporels et incorporels sont essentiellement composés de matériel, mobilier et logiciels informatiques, amortis sur des durées de 5 à 10 ans.

Les actifs financiers sont constitués d'avances sur consommations et de dépôts de garantie FNAIM comptabilisés au coût amorti.

Sont également inscrits en actifs non courants, les instruments dérivés de taux éligibles à la comptabilité de couverture et évalués à leur juste valeur.

5.3 REVENUS ET CREANCES OPERATIONNELS

Les contrats de location conclus par le groupe en qualité de bailleur sont des baux commerciaux régis par le décret de 1953. Ils répondent à la qualification de location simple au sens de IAS 17, SILIC conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Toutefois, l'effet d'éventuelles franchises ou progressivités fait l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire.

En cas de litige avéré, seule la partie non contestée du revenu locatif est constatée en produit, conformément à IAS 18.

Les prestations de gestion immobilière et de commercialisation réalisées pour le compte de tiers constituent des « revenus des autres activités ».

Les créances clients sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, éventuellement actualisées au taux d'intérêt effectif et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti. Les créances

exigibles font l'objet d'un examen dossier par dossier et sont, le cas échéant, provisionnées en totalité sans compensation avec les dépôts de garantie détenus. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit d'avances sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en « autres passifs » (avances et acomptes reçus).

5.4 TRESORERIE ET EQUIVALENTS

La Trésorerie et équivalents de trésorerie sont des actifs financiers enregistrés à leur juste valeur au bilan par la contrepartie du compte de résultat.

Les disponibilités comprennent la caisse, les soldes bancaires créditeurs ainsi que les avances de fonds détenues par SOCOMIE dans le cadre de sa gestion pour compte de tiers. La contrepartie de ces dernières, figure en « autres passifs ».

Les placements de trésorerie sont constitués de sicav monétaires initialement comptabilisées pour leur coût d'acquisition ou de certificats de dépôt négociables. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose de la caisse, des dépôts à vue et des placements en instruments monétaires, nets des concours bancaires.

5.5 CAPITAUX PROPRES

Réévaluation

Les écarts relatifs à la réévaluation des immobilisations corporelles liée à l'adoption du régime SIIC sont transférés, au sein des capitaux propres, des « réserves d'évaluation » aux « autres réserves » au fur et à mesure de l'amortissement des immobilisations concernées ou lors de leur cession.

Opérations sur titres

Les opérations d'acquisition et de cession ou annulation de titres SILIC par les sociétés du groupe sont portées en réduction des capitaux propres, l'éventuel résultat de cession étant annulé.

Options de souscription d'actions et actions gratuites

Les options de souscription d'actions et actions gratuites accordées aux salariés et dirigeants du groupe font l'objet d'une estimation par un expert indépendant, lors de leur attribution.

La valeur de ces instruments est notamment fonction du cours de bourse lors de leur attribution, des conditions de leur attribution définitive (actions) ou d'exercice (options) ainsi que de la volatilité du titre.

5.6 ACTIF NET REEVALUE

L'Actif Net Réévalué en valeur de remplacement est obtenu en ajoutant aux fonds propres consolidés, les plus values latentes sur le patrimoine immobilier, droits inclus.

Par prudence, il n'est pas procédé à la réévaluation du fonds de commerce de SOCOMIE.

Les fonds propres consolidés sont retenus pour leur montant retraité de l'impact de la mise en valeur de marché des instruments financiers, comptabilisée en capitaux propres en IFRS.

L'ANR est divisé par le nombre d'actions en circulation (hors autocontrôle).

L'Actif Net Réévalué de liquidation est calculé après fiscalité (droits de mutation déterminés par l'expert immobilier) et prise en compte de la valeur de marché des dettes et instruments financiers. L'ANR de liquidation par action est calculé totalement dilué et est conforme à la définition de l'EPRA NNAV.

5.7 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en rapportant le résultat net consolidé au nombre d'actions en circulation (hors autocontrôle).

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscription d'actions, actions gratuites et de l'ORNANE lorsque ces instruments sont « dans la monnaie » à la date d'arrêté.

5.8 IMPOSITION

Impôts courants

Les sociétés foncières du groupe sont soumises au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

A ce titre, leur activité de location immobilière et leurs produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous réserve de la distribution de :

- 85% de leur résultat fiscal courant,
- 50% de leurs plus-values, dans les 2 ans¹.

Leurs autres activités éventuelles resteraient soumises à l'IS.

Socomie, opérateur immobilier du groupe reste assujetti à l'impôt sur les sociétés de droit commun.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option des sociétés foncières du groupe pour le régime SIIC donne lieu à la constatation d'un impôt exigible dont le paiement est étalé sur 4 ans.

Impôts différés

Pour Socomie, les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences temporaires apparaissant entre la valeur comptable retraitée des éléments d'actif et de passif et leur valeur fiscale.

Les taux d'imposition retenus sont ceux qui résultent des textes de loi en vigueur.

Les actifs nets d'impôt ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable.

¹ Pour le calcul de l'obligation de distribution, la plus-value est calculée par rapport à la valeur retenue pour le paiement de l'impôt de sortie.

Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés

La contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3% sur les montants distribués a été instituée par la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (article 6) et modifiée par la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (article 36).

Cette contribution n'est pas exigible des SIIC à concurrence de leurs obligations de distribution. Au-delà de l'obligation légale de distribution, les distributions sont assujetties à la contribution additionnelle de 3% ([note 32](#)).

5.9 PROVISIONS

Les provisions pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations du groupe.

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle en fin d'exercice selon la méthode dite « des unités de crédit projetées », le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 67 ans.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu au premier semestre est de 2,18%.

5.10 EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables et de lignes de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan.

Les emprunts sont comptabilisés au coût amorti pour leur montant net de frais d'émission, ces derniers étant répartis sur la durée de remboursement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes relatives aux engagements de crédit-bail immobilier correspondent au capital restant dû au titre du contrat ainsi qu'au coût de l'éventuelle levée de l'option d'achat.

Les charges financières correspondantes sont enregistrées au compte de résultat en « coût de l'endettement net ».

L'ORNANE (Obligation à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes) émise en 2010 est comptabilisée, selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé.

Les charges financières correspondantes (coupon) sont enregistrées au compte de résultat en « coût de l'endettement financier net ».

A chaque arrêté de compte, l'ORNANE est évaluée à sa juste valeur (niveau 1 d'IFRS 7, l'instrument étant coté) et la variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en « Variations de juste valeur et actualisation ». Dans l'hypothèse où le cours coté ne reflèterait pas la juste valeur de l'ORNANE du fait notamment d'un nombre de transactions insuffisamment

représentatif, la valeur d'inventaire serait déterminée sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7).

Compte tenu de l'Offre Publique d'Achat visant l'ORNANE au 30 juin 2013, le cours retenu correspond au prix offert par l'initiateur.

5.11 INSTRUMENTS DERIVES DE TAUX

Les instruments dérivés utilisés par le groupe ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de Swaps, de Caps et de tunnels dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond.

Ces instruments sont comptabilisés au bilan pour leur valeur de marché (« juste valeur ») lors de leur conclusion et à chaque arrêté de comptes. La juste valeur de ces produits financiers, qui ne sont pas négociés sur un marché actif, est déterminée à partir de techniques de valorisation qui s'appuient sur les conditions de marché existantes à la date de clôture (niveau 2 d'IFRS 7).

Les intérêts relatifs à ces instruments sont comptabilisés dans le « coût de l'endettement financier net » au compte de résultat.

L'efficacité de ces instruments, notamment des Swaps, permet d'adopter la comptabilité de couverture (« cash flow hedge ») :

- Une relation de couverture est définie, lors de l'acquisition des dérivés, entre l'instrument de couverture et la dette couverte,
- Des tests d'efficacité sont réalisés, pour chaque relation de couverture définie, de façon prospective et rétrospective.

Sous cette double condition, la variation de valeur de marché de la part « efficace » de l'instrument de couverture est affectée à un poste de réserves, sans incidence sur le résultat. Le montant affecté au poste de réserve est recyclé en résultat lorsque l'élément couvert affecte le résultat. L'éventuelle part « inefficace », notamment la part de la valeur de marché des dérivés correspondant à la rémunération d'un risque de crédit (IFRS 13), est comptabilisée immédiatement en résultat.

La norme IFRS 13 apporte des précisions sur la prise en compte du risque de crédit propre à Silic et celui de ses contreparties bancaires dans l'évaluation des instruments financiers. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les données historiques S&P – Moody's ou Fitch.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité.

La distinction entre dérivés de couverture et autres dérivés est opérée dès leur souscription et documentée conformément à IAS 39.

Les gains et pertes de valeur éventuels des autres dérivés sont inscrits en « Variations de juste valeur et actualisation ».

5.12 REPARTITION DES ACTIFS ET PASSIFS ENTRE NON-COURANTS ET COURANTS

Les actifs et passifs sont classés selon leur échéance. Les actifs et passifs d'une maturité contractuelle inférieure à un an sont classés en « courants », les autres étant « non-courants ».

Par exception :

- La maturité des tirages réalisés sur des lignes de crédit est appréciée par référence à la maturité des lignes de crédit prises dans leur ensemble, les tirages étant considérés comme reconductibles,

- Le classement des instruments dérivés de taux est réalisé selon leur qualification comptable. Les instruments éligibles à la comptabilité de couverture sont considérés comme non-courants tandis que les autres dérivés sont classés en actifs ou passifs courants.

En règle générale, les créances et dettes liées à l'exploitation du groupe sont considérées comme courantes.

5.13 DEFINITION DE L'ACTIVITE COURANTE DU GROUPE

Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du groupe. Il en est de même des prestations effectuées pour le compte de tiers.

Seules les variations de valeur de marché des actifs et passifs et l'impact de l'actualisation des créances et dettes en sont exclus.

Dans ce cadre sont définis les indicateurs d'activité suivants :

L'Excédent Brut Opérationnel (ou Excédent Brut d'Exploitation) défini comme le solde des flux opérationnels générés par l'activité courante du groupe.

Le résultat opérationnel résulte de l'Excédent Brut Opérationnel duquel sont déduits les amortissements et provisions relatifs à l'exploitation du patrimoine. Le résultat opérationnel intègre les résultats de cession d'immeubles de placement.

Le Cash Flow Courant (avant impôts) mesure la performance du groupe compte tenu de sa structure de financement. Il correspond à l'EBO retraité (stocks options, actions gratuites, et PEE) minoré des frais financiers nets.

Le Cash-Flow Courant correspond à l'indicateur **EPRA Earnings** ajusté des amortissements, provisions et charges calculées qui ne sont pas relatifs aux immeubles.

6 INFORMATION SECTORIELLE

Le groupe assure la gestion immobilière des Parcs Tertiaires, constitués de bureaux et de locaux mixtes situés en Ile de France, dont il est propriétaire.

Les caractéristiques économiques propres à ce patrimoine (marchés, produits, localisation et clients similaires) ne permettent pas de distinguer des composantes sectorielles de l'entreprise justifiant un suivi opérationnel spécifique du management.

Le volume de l'activité de gestion et de commercialisation pour compte de tiers ne justifie pas, au sens d'IFRS 8, une présentation séparée.

7 RECOURS A DES ESTIMATION

L'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants présentés.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation des actifs, passifs et résultats sont les suivantes :

- **Valeur d'inventaire des Immeubles**

Après leur entrée en patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti, le cas échéant réévalué conformément à l'option ouverte par IAS 40.

Ainsi, leur valeur dans les comptes est différente de leur valeur d'expertise (juste valeur) à la date d'arrêt, telle que déterminée par un expert indépendant selon des principes et méthodes détaillés en [note 5.1](#). L'évaluation du portefeuille immobilier est donnée en [note 11](#).

- **Valeur de marché des instruments financiers**

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à la juste valeur selon les prescriptions de IAS 39. Leur juste valeur, déterminée par un expert indépendant selon les méthodes indiquées en [note 5.11](#) et qui figure en [note 8.4](#) a un impact qui peut être significatif sur le résultat et les capitaux propres consolidés.

- **Provisions**

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi par un « comité de gestion des risques » trimestriel qui arrête le montant des provisions estimées nécessaires.

8 GESTION DES RISQUES SECTORIELS ET FINANCIERS

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

8.1 RISQUES SECTORIELS

SILIC est l'un des principaux intervenants de l'immobilier tertiaire et notamment de bureaux en Ile de France. A ce titre, le groupe est exposé aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives, notamment de développement.

- ***Le risque de fluctuation du marché immobilier***

La valeur expertisée du patrimoine dépend des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers. Outre l'environnement économique général, la disponibilité d'immeubles modernes, le niveau des taux d'intérêt et la disponibilité du crédit sont des facteurs clés de ce marché qui sont indépendants de la Société et dont les évolutions sont difficilement prévisibles.

Toutefois, la concentration géographique du patrimoine sur les pôles économiques les plus dynamiques du Grand Paris (La Défense, Orly-Rungis, Paris Nord 2 et Saint Denis) et la stratégie de tertiarisation et d'adaptation permanente du patrimoine à la demande locative sont destinées à limiter les effets de cette exposition.

Par ailleurs, les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et sont valorisés dans les comptes pour leur coût net d'amortissement, les variations de valeur à court terme n'ayant pas d'impact direct sur les résultats. Elles impactent, en revanche, l'Actif Net Réévalué.

- ***Le risque de fluctuation des loyers***

Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée qui sont indexés annuellement essentiellement en fonction de l'évolution de l'indice Insee du Coût de la Construction, à la hausse comme à la baisse.

A l'expiration des baux existants (3,6,9 voire 12 ans), éventuellement renouvelés, la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés.

Chez SILIC, la durée et la dispersion des baux lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Sur ce marché concurrentiel, les conditions macro-économiques et notamment de l'évolution de l'activité et de l'emploi en Ile de France ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacance prolongée des immeubles.

- **Les risques environnementaux**

L'activité de la Société est soumise à diverses réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ses actifs peuvent en effet être exposés à des problèmes liés notamment à l'amiante, aux termites ou au plomb. La Société pourrait être recherchée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité de la Société pourrait avoir un effet négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, la Société adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité aux normes environnementales.

- **Le risque de développement**

Propriétaire-développeur, SILIC exerce une activité de promotion immobilière pour compte propre qui comporte un certain nombre de risques d'ordre technique et financier liés notamment à l'obtention d'autorisations administratives, à la maîtrise technique des projets et au respect des calendriers et des coûts.

La réalisation de ces risques pourrait entraîner des retards, voire des annulations d'opérations ou encore leur achèvement dans des conditions économiques dégradées.

A leur achèvement, ces opérations sont par ailleurs soumises aux aléas du marché locatif.

SILIC entend limiter l'impact potentiel de ces risques sur son activité, ses résultats et sa situation financière en cantonnant strictement l'activité de promotion :

- ↳ A une seule opération de développement en cours sur chaque site, le projet suivant n'étant lancé qu'après commercialisation de l'opération en cours et complet financement,
- ↳ A 5% au plus de la surface totale du patrimoine en exploitation pour l'ensemble des opérations non pré-commercialisées.

Le rythme de développement est ainsi fortement corrélé à l'activité commerciale et à la disponibilité de financements.

8.2 RISQUES DE CONTREPARTIE

- **Le risque Clients**

Bénéficiant d'un portefeuille clients d'environ 750 entreprises, d'une grande diversité sectorielle, le groupe n'est pas exposé à un risque de crédit client spécifique même si des défauts ou retards de paiement significatifs ne peuvent être exclus.

Le premier locataire du groupe (AXA, noté « AA⁻ » S&P) contribuait à 21% des loyers annuels au 31.12.2012 tandis que les 9 suivants en représentaient 19%. Ces proportions n'ont pas évolué significativement au cours du semestre.

La solvabilité des clients est appréciée lors de la signature des baux par la Direction Générale, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par les équipes de gestion et les services de recouvrement.

Au 30 juin 2013, l'antériorité des retards de paiement non provisionnés est la suivante :

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+12 mois	Total
Retards de paiement (note 13)	607	3 137	374	473	4 591

- **Le risque de contrepartie bancaire**

Les opérations financières, essentiellement constituées de tirages à court terme sur des lignes de crédit bancaires bilatérales et d'achat d'instruments dérivés de couverture du risque de taux, sont réalisées avec les principaux établissements français, institutions financières de premier plan.

La défaillance d'une ou plusieurs de ces contreparties pourrait avoir un impact significatif sur la liquidité de la société.

Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le groupe. Compte tenu de sa position bancaire débitrice et de la valeur de marché des instruments dérivés au 30 juin 2013, le groupe n'est pas exposé à un risque de crédit immédiat.

- **Le risque de contrepartie d'assurance**

Les immeubles du patrimoine sont assurés en valeur à neuf par une garantie multirisques souscrite auprès du groupe Groupama.

8.3 RISQUE DE LIQUIDITE FINANCIERE

La stratégie de SILIC s'appuie dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Aussi, un risque de liquidité réside dans la capacité de la Société à refinancer, à l'échéance, sa dette existante et à financer son programme de développement.

Les besoins de financement et de refinancement, sont anticipés dans le cadre des plans pluriannuels de développement sur une période de 4 ans glissants et affinés chaque année dans le cadre du budget. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

A court terme, la liquidité est assurée par recours à des lignes de crédit bancaires confirmées non tirées dont le montant est destiné à couvrir, au minimum, les besoins de financement relatifs aux programmes immobiliers en cours, jusqu'à leur achèvement.

Au 30 juin 2013, SILIC dispose de 1.553,5 M€ de ressources financières dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources financières	Total	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020+
ORNANE	131 223	1 629	-	-	-	129 594	-	-	-
Emprunts hypothécaires et CBI	312 824	12 031	23 997	24 155	24 403	24 663	45 376	15 102	143 097
Lignes de crédit	629 000	199 000	290 000	90 000	10 000	40 000	-	-	-
Prêt Intragroupe	350 000	-	-	-	175 000	175 000	-	-	-
Total ressources confirmées	1 423 047	212 660	313 997	114 155	209 403	369 257	45 376	15 102	143 097
Découverts et C/C	130 490	130 490	-	-	-	-	-	-	-
Total ressources	1 553 537	343 150	313 997	114 155	209 403	369 257	45 376	15 102	143 097

Le refinancement des échéances bancaires 2013 a été assuré postérieurement à la clôture au moyen d'un compte-courant intra-groupe d'un montant maximal de 260 M€ consenti par Icade pour un an. Le compte courant intra-groupe de 50 M€ mis en place en juillet 2012 a par ailleurs été prorogé.

La disponibilité de ces ressources est conditionnée, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (Loan to Value ou LTV) et la capacité de l'activité à couvrir les frais financiers (Interest Coverage Ratio ou ICR). La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels, soit semestriellement, soit annuellement.

Au 30 juin 2013, les ratios applicables à plus de 10% de l'endettement bancaire autorisé sont les suivants :

Ratios Financiers	Dettes concernées ⁽¹⁾	Covenants	30.06.13	2012	30.06.12
<u>Endettement financier net</u> Actifs immobiliers réévalués	93%	Ratio < 45% pour 17% des ressources Ratio < 50% pour 76%	40.2%	40.3%	40.5%
<u>EBO (Ebitda)</u> Intérêts ⁽²⁾	82%	Ratio > 2,5 pour 56% Ratio > 2,0 pour 26%	2.67 - 2.87	2.68 - 2.79	2.64 - 2.73
<u>Actif immobilier Réévalué</u> Actif immobilier gagé	14%	Ratio > 2	4.19	4.18	4.13
<u>Dettes gagées</u> Actif immobilier Réévalué	34%	Ratio < 20% pour 17% Ratio < 25% pour 17%	8.9%	9.1%	9.5%
Actif immobilier Réévalué	22%	Montant > 1.000 M€ pour 14% Montant > 1.500 M€ pour 8%	3 518	3 557	3 529
<u>Actif Net Réévalué</u>	17%	Montant > 800 M€	1 947	2 056	2 025

(1) : Sur la base de l'endettement bancaire autorisé, hors application des éventuelles clauses de défaut croisé.

(2) : Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des "intérêts bancaires".

Au 30 juin 2013, comme les exercices précédents, le groupe respecte l'ensemble de ces « covenants » :

- l'atteinte du plafond de LTV le plus contraignant, soit 45%, nécessiterait, à endettement constant, une dégradation de la valorisation des actifs immobiliers de 376,2 M€ (-10,7%),
- l'atteinte du ratio d'ICR le plus contraignant, impliquerait soit une dégradation de l'EBO de 10,6 M€, soit une hausse des frais financiers de 4,2 M€ en base annuelle.

L'emprunt intragroupe est soumis au respect de ratios financiers comparables à ceux des crédits bancaires.

Les porteurs obligataires bénéficient par ailleurs d'une faculté de remboursement anticipé au pair en cas de changement de contrôle de la société ou de fusion.

Les ressources financières totales, utilisées à hauteur de 1.413,7 M€ (note 19) laissent disponibles 139,8 M€.

8.4 RISQUE DE TAUX D'INTERET

Le groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps sur la part de son endettement souscrite à taux variable.

La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long terme, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement.

La couverture porte sur les flux d'intérêts futurs générés par la dette existante et dans une certaine mesure, la dette future issue du plan d'investissement.

3 horizons de couverture sont définis :

↳ A long terme : Jusqu'à 10 ans

Sur ces échéances, seuls les instruments dérivés fermes (Swaps) étant économiquement justifiés, l'objectif est de couvrir progressivement jusqu'à 50% de l'endettement prévisionnel dont le niveau est extrapolé à partir des plans de développement pluriannuels.

↳ A moyen terme : 3 à 4 ans

A horizon de 3 à 4 ans, la visibilité sur le niveau de l'endettement prévisionnel étant meilleure, l'objectif de couverture est porté de 50% à 90%, les swaps étant complétés par des instruments optionnels (Caps, tunnels, floors...). L'utilisation d'un portefeuille composé pour moitié de swaps et pour moitié d'options permet de conserver, à moyen terme, une sensibilité à la baisse éventuelle des taux (note 5.10).

↳ A court terme : 1 an à 18 mois

A l'horizon d'un an, le coût de l'endettement peut être optimisé, en fonction de la situation des marchés de taux, notamment par l'utilisation de Fras et de Swaps de courte durée venant « doubler » les caps en exercice et abaisser le coût plafond de financement. Dans cette hypothèse, le cumul des notionnels des dérivés utilisés peut être supérieur au montant de l'endettement.

Au 30 juin 2013, SILIC dispose de la couverture économique du risque de taux suivante :

(milliers d'euros)	Cumul ⁽¹⁾ 30.06.2013	Encours moyen couvert			Juste Valeur
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans	
Instruments de long terme				(2)	
Swaps (2 à 10 ans)	1 480 000	900 000	913 333	507 500	(142 487)
Instruments de moyen terme					
Caps / tunnels (1 à 4 ans)	1 250 000	462 500	195 833		(9 086)
Instruments d'optimisation					
Fras (3 mois)	-				-
Swaps de base E1M/E3M	250 000	62 500			18
Total	2 980 000	1 425 000	1 109 167	507 500	(151 555)
Rappel 2012	2 600 000	1 457 500	1 181 667	551 500	(195 630)

(1) : Cumul des nominaux, quelle que soit la maturité des instruments (de 3 mois à 10 ans)

(2) : Les swaps de maturité de 5 à 10 ans assurent une couverture de l'endettement prévisionnel à hauteur de 52% en 2017 à 6% en 2021

Après prise en compte des instruments dérivés actifs au 30 juin 2013, le risque de taux résiduel est le suivant :

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position 30.06.13	2012	30.06.2012
Endettement financier net					
A taux variable	1 282 493	(1 280 000)	2 493	20 110	0
A taux variable plafonné	-	400 000	400 000	400 000	319 019
A taux fixe	131 223	880 000	1 011 223	1 012 834	1 109 594
Total	1 413 716	0	1 413 716	1 432 944	1 428 613
Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)			100%	99%	100%

Après gestion du risque de taux, le coût de financement est peu sensible aux variations à la hausse des taux d'intérêt. Sur la base de l'endettement et des taux d'intérêt au 30 juin, l'impact d'une variation de l'Euribor 3M est le suivant :

(milliers d'euros)	Euribor	Intérêts	Impact Juste valeur	Impact compte de résultat	Impact Capitaux Propres
Impact d'une hausse de l'Euribor de 50 pb (+0,5%) ⁽¹⁾	0.72%	(671)	33 328	217	33 111
Impact d'une baisse de l'Euribor à 10 pb ⁽¹⁾	0.12%	134	(6 836)	(97)	(6 739)

(1) : Flux calculés sur la base de l'endettement utilisé, soit 1.413,7 M€ et de l'Euribor 3M au 28/06/2013, soit 0,222%.
Compte tenu du niveau de ce taux, la sensibilité à la baisse a été calculée sur la base de 10 pb.

8.5 AUTRES RISQUES

- **Risques juridiques et réglementaires**

La Société doit se conformer à de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux (en particulier d'indexation des loyers), le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Des variations du cadre réglementaire qui lui est applicable pourraient imposer à la Société d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait être de nature à affecter la valeur de son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certains projets d'investissements.

- **Risque de perte du statut fiscal SIIC**

La Société est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour son activité immobilière sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si la Société ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas d'atteinte par un ou plusieurs actionnaires non SIIC, agissant de concert, du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote. A cet égard, il est rappelé qu'ICADE a opté au régime SIIC en 2007 et qu'à la connaissance de SILIC, l'opération de rapprochement projetée n'est pas de nature à remettre en cause le statut SIIC de SILIC.

- **Contrôle par HOLDCO SIIC et ICADE**

La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) est l'actionnaire majoritaire de HOLDCO SIIC, qui détenait 43,95 % du capital et des droits de vote de la Société au 30 juin 2013.

Postérieurement à la clôture, Holdco a apporté l'ensemble de sa participation à l'OPE initiée par Icade, sa filiale.

A la clôture de l'OPE initiale, Icade détient 88,0% des actions et des droits de vote de la Société. Elle dispose à ce titre de la majorité absolue des droits de vote lui permettant de faire adopter ou rejeter des décisions en assemblée générale extraordinaire.

- ***Risque de fluctuation de valeur des instruments financiers***

L'ORNANE ainsi que les instruments dérivés utilisés dans le cadre de la couverture du risque de taux sont valorisés dans les comptes à leur juste valeur, la variation de cette valeur dans le temps étant susceptible d'avoir un impact significatif – positif ou négatif - sur le résultat consolidé ou sur les capitaux propres.

L'évolution du cours coté de l'ORNANE est notamment fonction de l'évolution du cours de bourse et de la marge de crédit de SILIC, des anticipations de taux d'intérêt et de la maturité résiduelle de l'obligation.

Au 30 juin 2013, le cours de l'ORNANE reflète le prix offert par ICADE dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat en cours. Ce prix correspond à la valeur nominale des obligations ajustée du coupon couru.

La valeur estimée des instruments dérivés de taux est directement fonction de leur maturité et des anticipations de taux d'intérêt.

9 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du groupe est entièrement constitué d'immeubles de placement.

PATRIMOINE SILIC	Immeubles de Placement				Total
	Orly-Rungis	Défense-A86	Paris Nord Saint-Denis	Autres parcs	
Surface en m ² à l'ouverture	493 876	342 034	176 110	211 741	1 223 761
Variations de la période	94	(2 820)	(181)	-	(2 908)
Surface en m² à la clôture	493 970	339 214	175 929	211 741	1 220 854
Nombre de bâtiments	87	41	29	49	206
Nombre de baux	452	210	124	198	984
Années d'entrée en patrimoine	1970-2011	1985-2010	1985-2011	1972-2008	
	(milliers d'euros)		30.06.13	2012	30.06.12
Valeur brute à l'ouverture			2 776 107	2 741 600	2 741 600
Amortissements et provisions			(723 134)	(643 774)	(643 774)
Valeur nette à l'ouverture			2 052 973	2 097 826	2 097 826
Valeur nette à l'ouverture			2 052 973	2 097 826	2 097 826
Acquisitions				13 811	-
Mises en exploitation			11 228	24 057	1 604
Cessions et sorties			(68)		-
Amortissements et provisions			(37 809)	(85 041)	(38 019)
Autres mouvements			(46)	2 320	812
Valeur nette à la clôture			2 026 278	2 052 973	2 062 223
Valeur brute à la clôture			2 778 055	2 776 107	2 741 330
Amortissements et provisions			(751 776)	(723 134)	(679 107)
Valeur nette à la clôture			2 026 279	2 052 973	2 062 223

Les mises en exploitation réalisés au cours du semestre pour 11,2 M€ ont essentiellement porté sur des travaux de restructuration et de modernisation à Colombes et Villebon (6,1M€), ainsi que sur la remise en état des locaux et le remplacement des équipements techniques sur différents sites (5,1 M€).

La réévaluation des immobilisations corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 416,1 M€ :

Réévaluation (milliers d'euros)	Ecart de réévaluation brut constaté en 2003	Solde de l'écart de réévaluation à l'ouverture	Amortissem ent	Autres variations	Solde de l'écart réévaluation à la clôture
Total 30.06.13	530 378	421 378	(5 332)		416 046
Total 2012	530 378	432 785	(11 407)		421 378
Total 30.06.12	532 952	432 785	(5 988)		426 797

10 IMMEUBLES EN COURS DE PRODUCTION

Des travaux immobiliers ont été réalisés pour 43,8 M€ au premier semestre 2013 :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours Ouverture	Travaux Période	Mise en exploitation	Encours Clôture	Reste à financer (1)
Développement					
Saint-Denis - 22.000 m ² de bureaux (Sisley)	26 249	10 799	-	37 048	36 885
Saint-Denis - 22.000 m ² de bureaux (Monet)	6 147	5 686	-	11 833	56 318
Rungis - 12 300 m ² de bureaux (Quebec)	8 208	1 314	-	9 522	29 411
Colombes - 8 700 m ² de bureaux (Brahms)	1 548	4 362	-	5 910	17 193
Total développement	42 152	22 161	-	64 313	139 807
Restructurations	3 558	6 057	4 870	4 745	1 345
Modernisations	1 241	2 873	1 196	2 918	1 150
Equipements généraux	1 677	1 956	23	3 610	29
Remplacement d'équipements	2 708	5 639	5 139	3 208	7 841
Total interventions sur le patrimoine en exploitation	9 184	16 525	11 228	14 481	10 365
Etudes	23 748	5 106		28 854	0
Total 30.06.13	75 084	43 792	11 228	107 648	150 172

Outre la poursuite de la construction des 22.000 m² de bureaux en cours fin 2012, les travaux réalisés au premier semestre 2013 ont concerné le lancement de trois opérations neuves à Saint-Denis, Colombes et Orly-Rungis :

- **A Saint-Denis :**

La construction du « Sisley » s'est poursuivie pour une livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2014. Cet ensemble de 22 000 m² de bureaux entièrement pré-loué à « SIEMENS » dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, générera un loyer annuel de 6,3 M€ sur la base d'un cout total estimé à 86,5 M€ y compris foncier et frais financiers.

Les travaux du « Monet » immeuble de 22.000 m² de bureaux, louée en totalité à la « SNCF » dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, ont été initiés pour une livraison programmée en 2015. Cet immeuble d'un cout total estimé à 84,3 M€ y compris foncier et frais financiers, générera un loyer annuel de 6,3 M€.

- **A Orly-Rungis, La construction du « Québec » a démarré.** Cet ensemble d'une surface de 12 300 m² de bureaux offrira à complète commercialisation une rentabilité de 8,9% sur la base d'un cout estime à 38,1 M€ y compris frais financiers. Sa livraison devrait intervenir en 2015.
- **A Colombes, l'opération « Brahms »** immeuble de 8.700 m² de bureaux, pré-loué à Alcatel dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, est entrée dans une phase active. Livrable au 3^{ème} trimestre 2014, cet immeuble

d'un cout total estimé à 23,9 M€ y compris frais financiers, générera un loyer annuel de 2,5 M€.

Au total, 65 000 m² sont en cours de construction au 30 juin 2013, dont 52 700 m² font l'objet d'une pré-location.

Les travaux de restructuration et de modernisation en cours au 30 juin 2013 concernent essentiellement deux immeubles : le « Los Angeles » à Orly-Rungis (5 480m²) pré-loué en totalité à « SYSTEME U » dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans, et le « Rimbaud » à Paris Nord (8.200 m²) .

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 150,2 M€.

Les études et travaux préparatoires relatifs au développement d'immeubles neufs se sont poursuivis pour 5,1 M€ et représentent 28,9 M€ en cumul au 30 juin 2013. Ils concernent notamment les opérations « Campus La Défense » (70 000m²) à Nanterre Préfecture, et « Nanturra » (11 000m²) à Nanterre Seine.

11 VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Patrimoine immobilier	2 026 279	2 052 973	2 062 224
Travaux en cours	107 648	75 084	58 402
Valeur comptable nette totale	2 133 927	2 128 057	2 120 626
Valeur de reconstitution	3 517 829	3 556 859	3 528 500
Valeur de réalisation	3 344 922	3 381 708	3 354 465

(selon expertise BNPPARIBAS Real Estate Valuation réalisée sur la totalité du patrimoine)

12 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

	Note	Traitement comptable (1)	Valeur comptable	Impact résultat	Impact capitaux propres	Juste Valeur (2)
Actifs financiers non courants						
Immobilisations financières		CA/R	323			323
Instruments dérivés - couverture		JV/CP	1 373	217	1 097	1 373
Actifs courants						
Créances Clients	13	CA/R	24 532			24 532
Autres créances	14	CA/R	12 627			12 627
Instruments dérivés - trading	14	JV/R	48	(198)		48
Trésorerie et équivalents	15	JV/R	11 759			11 759
Total Actifs financiers			50 662	19	1 097	50 662
Passifs non courants						
ORNANE	19	JV/R	129 594			129 594
Dettes financières	19	CA/R	996 426			996 426
Instruments dérivés - couverture	19	JV/CP	152 085	905	41 069	152 085
Dépôts et Cautiommements		CA/R	39 614			39 614
Exit Tax	21	JV/R	-			-
Passifs courants						
Dettes financières	19	CA/R	295 002			295 002
Instruments dérivés - trading	22	JV/R	891	971		891
Fournisseurs		CA/R	12 628			12 628
Dettes fiscales et sociales	21	CA/R	16 200			16 200
Exit Tax	21	JV/R	1 017			1 017
Autres passifs	22	CA/R	130 216			130 216
Total Passifs financiers			1 773 673	1 876	41 069	1 773 673
Total Instruments financiers (3)				1 895	42 166	1 723 011

(1) : CA/R : Cout amorti par la contrepartie du résultat ; JV/R : Juste valeur par contrepartie du résultat ; JV/CP : Juste valeur par contrepartie des capitaux propres.

(2) : La juste valeur des instruments financiers non dérivés, hors ORNANE, est assimilable à leur valeur nominale au 30.06.2013 du fait soit, pour les dettes financières non courantes, de leur rémunération à taux variable, soit pour les actifs et passifs courants, de la proximité de leur échéance.

(3): Le montant de réserve recyclé au premier semestre 2013 s'élève à 18,8 M€.

13 CREANCES CLIENTS

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Produits non facturés	19 429	20 056	19 261
Retard de paiement (note 8.2)	4 591	3 673	5 001
Créances douteuses	3 027	3 075	2 671
Provisions pour dépréciation	(2 515)	(2 569)	(2 224)
Créances nettes	24 532	24 235	24 709

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 17,9 M€, et des charges locatives courues non échues.

La dépréciation des comptes clients ainsi que les créances irrécouvrables représentent 0,25 M€, soit 0,2 % du chiffre d'affaires HT.

14 AUTRES CREANCES

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Avances et acomptes versés	297	469	989
TVA déductible	8 394	8 995	6 943
Instruments dérivés (note 12)	48	245	94
Autres créances	970	1 253	297
Charges constatées d'avance	2 966	87	3 910
Total autres créances	12 675	11 049	12 233

15 TRESORERIE ET EQUIVALENTS

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Valeurs mobilières			
Disponibilités	10 433	6 494	6 575
Total Trésorerie disponible (note 19)	10 433	6 494	6 575
Fonds détenus pour compte de tiers	1 326	1 132	1 247
Trésorerie totale	11 759	7 626	7 822

Dans le tableau des flux de trésorerie, les avoirs bancaires sont présentés nets des découverts :

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Trésorerie	11 759	7 626	7 822
Découverts bancaires utilisés (note 19)	(1 102)	(52 802)	(49 273)
Trésorerie de clôture - Tableau des flux de trésorerie	10 657	(45 176)	(41 451)

16 CAPITAL, ACTIONS ET RESERVES DISTRIBUABLES

	30.06.13	2012	30.03.12
Capital social	70 179	70 084	69 920
Primes, réserves et résultat distribuables	76 666	137 110	128 441
Réserves et résultat non distribuables	265 905	225 872	250 757
Actions auto-détenues	(1 573)	(1 573)	(1 572)
Total Capitaux propres	411 177	431 493	447 546

Le capital social est composé de 17 544 625 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours du semestre, 23 687 actions nouvelles ont été créées :

- 9 727 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée,
- 4 000 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.
- 9 960 actions ont été émises et attribuées aux salariés du groupe sur un total de 12 000 actions qui avaient été initialement attribuées en 2011.

Aucune intervention sur le titre n'a été réalisée dans le cadre du contrat de liquidité, suspendu dès l'ouverture de l'Offre Publique visant les titres SILIC.

Au 30 juin 2013, SILIC détient 21 370 de ses propres actions (0.13% du capital social).

17 TITRES ET OPTIONS DONNANT UN ACCES DIFFERE AU CAPITAL

ORNANE

Au 30 juin 2013, 1.040 161 Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes émises en 2010, restent en circulation après remboursement de 364.447 obligations en 2012 dans le cadre du changement de contrôle. Ces titres d'une valeur nominale de 124,59 € à échéance du 01/01/2017 offrent un coupon annuel de 2,50%. Ils pourront être exercés au gré du porteur à compter du 15/01/2014 dans la mesure où le cours de bourse serait supérieur à la valeur de conversion, SILIC pouvant à son choix :

- ↳ Rembourser l'obligation au pair et remettre des actions nouvelles ou existantes à hauteur du surplus,
- ↳ Remettre exclusivement des actions nouvelles ou existantes.

La dilution maximale résultant de l'ORNANE est 7% à 9% du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS

Les dirigeants et salariés du groupe ont bénéficié jusqu'en 2007 de plans d'options de souscription d'actions nouvelles de SILIC et depuis cette date, d'un plan d'attribution gratuite d'actions. Les principales caractéristiques de ces plans sont les suivantes :

Plans d'attribution d'options de souscription

	Plan 1	Plan 2	Plan 3
Durée de l'autorisation	3 ans, du 1/12/99 au 13/05/02	3 ans, du 14/05/02 au 10/05/05	26 mois, 11/05/05 - 10/07/07
Montant maximal	2% du capital social		
Modalités d'attribution	Par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations.		
Délai d'exercice	Minimum 4 ans, maximum 9 ans.		
Modalités de règlement	Remise d'actions		

NOMBRE D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS	30.06.13	2012	30.06.12
Solde à l'ouverture	163 278	207 498	207 498
Options accordées			
Options exercées	(4 000)	(43 420)	(2 600)
Options annulées		(800)	
Solde à la clôture	159 278	163 278	204 898
dont Comité de Direction **	84 410	84 410	95 909

** Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des options

VALORISATION DES OPTIONS EN CIRCULATION

Période d'exercice	Nombre		Paramètres d'évaluation			Estimation (par option)
	Total	Dont Co. Dir **	Volatilité	Cours d'attribution	Prix d'exercice	
Plan 2 - 11 mai 2009 - 10 mai 2014	22 858	0	20%	77,95 €	70,03 €	13,244€
Plan 3 - 10 mai 2010 - 9 mai 2015	65 410	38 410	23%	92,70 €	87,00 €	20,166€
Plan 3 - 10 mai 2011 - 9 mai 2016	71 000	46 000	26%	129,00 €	126,98 €	33,759€
Solde à la clôture	159 268	84 410				

** Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des options

Plans d'attribution d'actions gratuites

	Plan 1	Plan 2
Durée de l'autorisation	3 ans, du 07/05/08 au 05/05/11	3 ans, du 06/05/11 au 05/05/14
Montant maximal	0,25% du capital social	
Modalités d'attribution	Par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations.	
Délais	Attribution définitive : 2 ans - Conservation : 2 ans	
Modalités de règlement	Remise d'actions	

NOMBRE D'ACTIONS GRATUITES	30.06.13	2012	30.06.12
Solde à l'ouverture	23 560	20 000	20 000
actions attribuées	12 000	12 000	12 000
actions annulées	(1 653)	(2 980)	(2 540)
actions définitivement acquises	(9 960)	(5 460)	(5 460)
Solde à la clôture	23 947	23 560	24 000
dont Comité de Direction **	6 900	5 700	5 700

** Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des actions

VALORISATION DES ACTIONS GRATUITES

Date d'acquisition définitive	Nombre		Paramètres d'évaluation		Estimation (par action)
	Total	Dont Co. Dir **	Cours d'attribution	Indisponibilité	
Plan 2 - 12 mars 2014	11 947	3 450	83,14	4 ans	72,29€
Plan 2 - 22 février 2015	12 000	3 450	83,78	4 ans	73,05€
Solde à la clôture	23 947	6 900			

** Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des actions

Les charges de personnel comptabilisées au titre des plans d'options sont mentionnées en [note 28](#).

La dilution résultant des instruments dans la monnaie est de 0,3% du capital.

18 ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION

		30.06.13	2012	30.06.2012
Capitaux propres consolidés	000 €	411 177	431 492	447 546
Réévaluation des instruments financiers		151 555	195 630	169 727
Réévaluation des actifs immobiliers, valeur de reconstitution	000 €	1 383 902	1 428 802	1 407 874
Actif net réévalué - Valeur de remplacement		1 946 634	2 055 924	2 025 147
Nombre d'actions hors autocontrôle	000	17 523	17 500	17 459
Actif net réévalué de Remplacement, par action	Euro/act	111.09	117.48	115.99
Droits d'enregistrement	€/action	(9.87)	(10.01)	(9.97)
Réévaluation des instruments financiers	€/action	(8.65)	(11.18)	(9.72)
Ajustement des instruments dilutifs	€/action	(0.16)	(0.17)	(0.25)
EPRA NNAV	Euro/act	92.42	96.13	96.05

19 ENDETTEMENT NET

L'endettement net est essentiellement constitué d'emprunts amortissables sécurisés, de lignes de crédit à moyen et long terme ainsi que de découverts bancaires négociés auprès d'établissements financiers de premier plan.

Le total des passifs financiers non courants intègre les frais d'émission d'emprunts ainsi que la mise en juste valeur des instruments dérivés de couverture contre le risque de taux :

(milliers d'euros)	30.06.2013	2012	30.06.2012
Emprunts obligataires	Autorisations	Utilisations	Utilisations
ORNANE 01/2017	131 223	131 223	132 834
Emprunts bancaires			
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	246 550	246 550	256 980
Lignes de crédit	629 000	629 000	579 000
Découverts bancaires	130 490	1 102	52 802
Sous total	1 006 040	876 652	888 782
Emprunt intragroupe	350 000	350 000	350 000
Crédit bai⁽¹⁾	66 274	66 274	67 822
Endettement financier brut	1 553 537	1 424 149	1 439 438
Frais d'émission d'emprunt		(3 127)	(3 505)
Instruments dérivés qualifiés de couverture (note 12)		152 085	194 058
Mise en juste valeur ORNANE (note 12)		-	-
Total des passifs financiers		1 573 107	1 629 991
Dont courant		295 002	225 793
Dont non courant		1 278 105	1 404 198

(1) : Garantis par des sûretés réelles (Note 38)

Au 30 juin 2013, l'endettement net de la trésorerie disponible s'établit à 1.413,7 M€ :

(milliers d'euros)	30.06.2013	2012	30.06.2012
Endettement financier brut	1 424 149	1 439 438	1 435 188
Trésorerie disponible (note 15)	(10 433)	(6 494)	(6 575)
Endettement financier net	1 413 716	1 432 944	1 428 613

Le coût global de financement ressort à 4,50% au 1^{er} semestre 2013 contre 4,35% au 1^{er} semestre 2012.

Sur la base de l'endettement utilisé au 30 juin 2013, et du taux de l'Euribor 3 mois, les flux d'intérêt calculés sur les ressources financières actuelles jusqu'à leur échéance seraient les suivants :

Flux financiers par échéance ⁽¹⁾	A 1 an	de 1 à 5 ans	A+ de 5 ans
Intérêts sur dettes bancaires et obligataires	21 437	43 664	5 081
Intérêts sur instruments dérivés	39 350	140 177	51 770
Total	60 787	183 841	56 851

(1) : Flux calculés sur la base de l'endettement utilisé, soit 1.413,7M€ et de l'Euribor 3M au 28/06/2013, soit 0,222%.

20 PROVISIONS

Au cours de la période, ce poste a évolué comme suit :

(milliers d'euros)	2012	Dotations	Reprises		Autres	30.06.13
			utilisées	Non utilisées		
Provisions pour risques		-	-	-	-	-
Provisions pour charges	1 681	-	(5)	(157)	-	1 519
Engagements de retraite et assimilés	1 681	-	(5)	(157)	-	1 519
Autres	0	-	-	-	-	0
Total	1 681	-	(5)	(157)	-	1 519

A la connaissance de SILIC, il n'existe aucun litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe et qui n'ait pas fait l'objet des provisions estimées nécessaires.

Les provisions pour charges recouvrent 1,5 M€ d'avantages au personnel évalués par SILIC comme suit :

Paramètres d'évaluation	30.06.13	2012	30.06.12
Date de la dernière estimation	31.12.12	31.12.12	31.12.11
Taux de révision des salaires	5.52%	5.52%	4.81%
Turn-over	3.71%	3.71%	3.64%
Taux d'actualisation	2.18%	2.18%	3.60%

Leur utilisation probable est la suivante :

Echéance	30.06.13	2012	30.06.12
-1 an	176	183	98
1 à 5 ans	102	108	231
5 à 10 ans	303	329	219
+ 10 ans	937	1 061	722
Total	1 518	1 681	1 270

21 DETTES FISCALES ET SOCIALES

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Impôt de sortie ("exit tax")	1 017	1 017	1 998
- dont part à + de un an			978
- dont part à moins d'un an	1 017	1 017	1 020
Autres dettes fiscales et sociales (moins de 1 an)	16 200	5 794	13 607
Total	17 217	6 811	15 605

L'impôt de sortie est relatif à l'option de la société 21/29 rue des Fontanot, à compter du 1^{er} avril 2010, pour le régime fiscal des SIIC.

22 AUTRES PASSIFS

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Avances et acomptes reçus	31 033	38 373	36 255
Dettes sur Immobilisations	17 780	11 364	11 027
Instruments dérivés (note 12)	890	1 861	4 083
Dettes diverses ⁽¹⁾	81 201	1 336	1 351
Produits constatés d'avance	203	202	459
Total	131 107	53 136	53 175

(1) y compris au 30.06.13, dividende 2013 versé le 3 juillet pour 79M€

23 FORMATION DU RESULTAT

(milliers d'euros)	Note	30.06.13	2012	30.06.12
Chiffre d'Affaires				
- Revenus locatifs	25	94 631	183 788	89 949
- Charges locatives refacturées	26	31 024	58 758	28 824
- Honoraires	27	2 700	6 370	2 546
- Autres		201	552	64
Total Chiffre d'Affaires		128 556	249 468	121 383
Valeur ajoutée		101 668	195 809	93 057
Excédent Brut Opérationnel		82 524	159 383	73 947
Résultat opérationnel		45 193	72 406	35 140
Résultat net consolidé		15 717	12 610	3 381

24 REPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES

30.06.2013					
(milliers d'euros)	Notes	Total Produits et charges	Compte de résultat Propriétaire	Actifs Immobilisés	Facturation Locataire
Loyers	25	94 631	94 631		
Honoraires	27	2 640	2 640		
Charges locatives refacturées	26	31 024			31 024
Charges locatives	26	(35 340)	(4 316)		(31 024)
Personnel et frais généraux	28/29	(10 928)	(9 606)	(1 322)	
Amortissements et provisions		(37 944)	(37 944)		
Frais financiers	30	(29 355)	(27 218)	(2 137)	
Autres		(2 470)	(2 470)		
Résultat net Consolidé			15 717	(3 459)	0

2012					
(milliers d'euros)	Notes	Total Produits et charges	Compte de résultat Propriétaire	Actifs Immobilisés	Facturation Locataire
Loyers		183 788	183 788		
Honoraires		6 364	6 364		
Charges locatives refacturées		58 758			58 758
Charges locatives		(68 933)	(10 175)		(58 758)
Personnel et frais généraux		(22 698)	(20 414)	(2 284)	
Amortissements et provisions		(86 975)	(86 975)		
Frais financiers		(62 254)	(59 796)	(2 458)	
Autres		(182)	(182)		
Résultat net Consolidé			12 610	(4 742)	0

30.06.2012					
(milliers d'euros)	Notes	Total Produits et charges	Compte de résultat Propriétaire	Actifs Immobilisés	Facturation Locataire
Loyers		89 949	89 949		
Honoraires		2 505	2 505		
Charges locatives refacturées		28 824			28 824
Charges locatives		(34 115)	(5 291)		(28 824)
Personnel et frais généraux		(13 580)	(12 920)	(660)	
Amortissements et provisions		(38 807)	(38 807)		
Frais financiers		(32 655)	(31 759)	(896)	
Autres		(296)	(296)		
Résultat net Consolidé			3 381	(1 556)	0

25 REVENUS LOCATIFS

A 94,6 M€, les revenus locatifs enregistrent une croissance de 5,2% sur 1 an du fait de la contribution des immeubles neufs récemment livrés (Cézanne, Montréal et Axe Seine) et de l'indexation.

26 CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxes sur les bureaux en Ile de France et taxes foncières) qui sont contractuellement mis à la charge des locataires en fonction de l'occupation effective des locaux :

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Charges récupérables par nature			
- Charges locatives	21 575	40 275	19 869
- Consommations	8 162	11 907	7 097
- Entretien courant et gardiennage	10 964	23 694	10 476
- Autres prestations	2 449	4 674	2 296
- Assurances	531	1 125	608
- Impôts et taxes	13 234	27 533	13 638
Total charges récupérables par nature	35 340	68 933	34 115
Refacturations	31 024	58 758	28 824
Charges et taxes non récupérées	4 316	10 175	5 291
Taux de récupération	87.8%	85.2%	84.5%

Les charges et taxes relatives aux immeubles neufs et non récupérées représentent 0,8 M€ au 1er semestre 2013 contre 1,9 au 1er semestre 2012.

27 REVENUS DES AUTRES ACTIVITES

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Honoraires			
- Gestion immobilière	2 149	4 305	2 178
- Commercialisation	491	2 059	327
- Divers	60	6	41
TOTAL	2 700	6 370	2 546

28 FRAIS DE PERSONNEL

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Salaires et traitements	3 354	6 069	3 058
Charges sociales	2 113	3 373	1 677
Autres frais de personnel	709	820	597
Options de souscription d'actions et actions gratuites	444	912	432
Total	6 620	11 174	5 764
Frais attribuables aux opérations de développement	(991)	(1 884)	(495)
Total Frais de personnel	5 629	9 290	5 269

29 FRAIS GENERAUX

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Consommations	182	265	136
Entretien et maintenance	348	455	190
Honoraires et autres frais de structure ⁽¹⁾	2 676	8 681	6 333
Assurances	154	257	158
Impôts et taxes	948	1 866	999
Total	4 308	11 524	7 816
Frais attribuables aux opérations de développement	(331)	(400)	(165)
Total Frais généraux	3 977	11 124	7 651

(1) y compris en 2012, frais liés à l'OPE pour 3,8 M€

30 COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Rémunération de placements	-	1	-
Intérêts sur la dette obligataire et bancaire	(11 310)	(24 996)	(12 504)
Intérêts sur instruments dérivés	(19 562)	(34 516)	(15 500)
Autres produits et charges	-	2	23
Intérêts sur dette financière	(30 872)	(59 509)	(27 981)
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	2 137	2 458	896
Frais financiers nets	(28 735)	(57 051)	(27 085)
Etalement des frais d'émission d'emprunt	(378)	(805)	(407)
Coût de l'endettement financier net	(29 113)	(57 856)	(27 492)

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Variation de valeur de marché de l'ORNANE, hors coupon couru	-	(5 597)	(5 597)
Variation de la valeur de marché des dérivés hors couverture	1 007	3 738	1 330
Risque de crédit sur dérivés ⁽¹⁾	888	-	-
Actualisation des créances et dettes	-	(81)	-
Total	1 895	(1 940)	(4 267)

(1) le risque de crédit au 30.06.13 découle de l'application prospective, à compter du 01/01/2013, de la norme IFRS 13 (note 5.11)

31 RESULTAT DE CESSION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble d'activité de 1^{ère} génération du parc de Colombes (2 900 m²) a été démoli au premier semestre 2013 afin de permettre la réalisation, sur son emprise, de l'opération Brahms, immeuble de bureau de 8 700 m² entièrement pré-loué dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

Cessions et sorties (milliers de euros)	Valeur brute	Dépréciations	Valeur Nette Comptable	Prix de vente
Colombes - Démolition d'un Batiment	9 234	9 166	68	-
Total 30.06.13	9 234	9 166	68	-
Total 2012	5 026	5 026	-	-
Total 30.06.12	2 032	2 032	-	-

32 SITUATION FISCALE - IMPOT SUR LES SOCIETES

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Impôts exigibles ⁽¹⁾	(1 644)	-	-
Impôts différés	-	-	-
Impôt	(1 644)	0	0

(1) l'impôt exigible concerne la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3% sur les montants distribués (note 5.8).

33 RESULTAT NET

Par rapport au résultat net social de SILIC, le résultat net consolidé est établi compte tenu des retraitements suivants :

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Résultat net social de SILIC	18 038	27 538	15 702
Résultat des filiales non appréhendé	2 608	(718)	(2 122)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles			
Imputation de l'impôt de sortie sur les capitaux propres			
Amortissements complémentaires	(5 332)	(12 579)	(6 030)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles		(629)	(629)
Autres retraitements de consolidation			
Variation des valeurs de marché, risque de crédit et actualisation	2 016	(1 940)	(3 233)
Valorisation des paiements en actions (note 28)	(653)	(1 087)	(606)
Autres	(960)	2 025	299
Résultat net consolidé	15 717	12 610	3 381

34 RESULTAT PAR ACTION

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	15 717	12 610	3 381
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 523	17 500	17 459
Résultat par action	Euro/act 0.90	0.72	0.19
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	15 717	12 610	3 381
Ajustements			
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	15 717	12 610	3 381
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 523	17 500	17 459
Ajustements liés aux options de souscription d'actions et actions gratuites ⁽¹⁾	47	50	92
Nombre d'actions après dilution	17 570	17 550	17 551
Résultat dilué par action	Euro/act 0.89	0.72	0.19

(1) Hors éléments hors de la monnaie

35 CASH FLOW NET – EPRA EARNINGS

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Résultat net part du groupe	15 717	12 609	3 381
Amortissement des immeubles de placement comptabilisés au coût amorti	37 809	85 041	38 020
Plus et moins values de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Impôt sur les sociétés	1 644	-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers	(1 895)	1 940	4 267
EPRA Earnings	53 275	99 590	45 668
Autres charges calculées	1 166	3 839	1 811
CASH FLOW COURANT (Adjusted EPRA Earnings)	54 441	103 429	47 479
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 523	17 500	17 459

36 PARTIES LIEES – ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) détient 43,95% des actions de la Société au 30 juin 2013.

SILIC est inclus par intégration globale dans les comptes consolidés de CDC depuis le 16 février 2012, date de la prise de contrôle.

Le solde des actions est détenu par un grand nombre d'actionnaires et fait actuellement l'objet d'une Offre Publique d'Echange de la part d'ICADE, filiale de la CDC.

- Transactions effectuées avec le groupe CDC

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
ICADE - Intérêts sur Emprunt ⁽¹⁾	4543	4 335	
SNC St-Denis Landy - CPI Sisley ⁽²⁾	9296	14 254	1 859

(1) Convention autorisée par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012 (note 8.3)

(2) CPI conclu avec le groupement ICADE-COGEDIM antérieurement à l'entrée dans le groupe CDC

- Rémunération des organes de direction et d'Administration

(milliers d'euros)		30.06.13	2012	30.06.12
Rémunération des organes de Direction				
Salaires et traitements (hors charges sociales)	(000 €)	600	1 000	606
Indemnités de fin de carrière	(000 €)			
Indemnités de fin de carrière provisionnée	(000 €)	138	152	132
Options de souscription d'actions accordées	(Nbre)			
Actions gratuites attribuées	(Nbre)	3 450	3 450	3 450
Rémunération des organes d'Administration				
Jetons de présence	(000 €)	84	174	74

37 REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(milliers d'euros)	PriceWaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	30.06.13	2012	30.06.12	30.06.13	2012	30.06.12
Audit						
Commissariat aux comptes						
émetteur	58	120	63	58	119	62
filiales intégrées	18	36	20	14	28	15
Missions accessaires						
Sous total	76	156	83	72	147	77
Autres prestations						
Total	76	156	83	72	147	77

38 ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS HORS BILAN DE L'ACTIVITE COURANTE (milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Engagements donnés			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles ⁽¹⁾			14 560
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	150 172	54 560	58 823
Dettes garanties par des suretés réelles	312 826	324 802	336 723
Autres engagements donnés ⁽²⁾		82 863	
Total	462 998	462 225	410 106
Engagements reçus			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	150 172	54 560	58 823
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	11 986	11 418	10 477
Garantie Financière loi Hoguet	4 620	4 620	4 620
Autres engagements reçus ⁽²⁾		82 863	
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	50 000	110 000	0
Total	216 778	263 461	73 920

(1) En 2010-2011: Promesse d'achat d'un terrain à Saint Denis (22.000 m² Shon - lot1) - acquis en 2012

(2) En 2012: Coût résiduel estimé des immeubles au stade d'études pour lesquels SILIC a pris un engagement de commercialisation à terme

Nantissements, hypothèques et suretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	dette garantie résiduelle	VNC d'actif nant
Hypothèques sur actifs corporels				
Immeuble locatif Nanterre-Seine (Sarl du Nautile)	19.03.1999	30.06.2014	236	6 721
Parc d'Affaires de Roissy-Paris Nord 2 (Silic)	30.06.2003	30.06.2018	76 074	200 471
Nanterre-Prefecture - Grand Axe (Silic)	21.09.2004	31.12.2021	170 240	209 548
Crédit-bail immobilier				
Nanterre-Seine - Axe Seine (Silic)	30.11.2009	31.03.2022	66 274	68 140
Total			312 824	484 880
Total actifs non courants				2 137 403
%				23%

A la connaissance de SILIC, il n'existe pas d'autre engagement hors-bilan susceptible d'affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

39 EVENEMENTS POSTERIEURS

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

SOCIETE IMMOBILIERE DE LOCATION POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE

- S I L I C -

Société Anonyme au capital de 70.162.500 euros

Siège social : 31 boulevard des Bouvets – 92000 NANTERRE

572 045 151 RCS NANTERRE

Code APE 6820B - N° SIRET 572 045 151 00063

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

SITUATION AU 30 JUIN 2013

LES FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

Forte de ses succès commerciaux de 2012, Silic bénéficie d'une importante croissance de ses résultats opérationnels et financiers au 1er semestre 2013.

Les loyers du 1er semestre enregistrent, à 94,6 M€, une progression de 5,2% sur un an (90,0 M€ en 2012) essentiellement due à la contribution des immeubles neufs commercialisés fin 2011 et début 2012 ainsi qu'à l'indexation.

Au 30 juin, l'EBO et le Cash-Flow courant ont en outre bénéficié de la baisse du coût de fonctionnement des immeubles nouvellement loués. L'EBO progresse ainsi de 11,6% et le Cash Flow courant de 14,7% sur un an.

Les investissements, réalisés pour 43,8 M€ ont majoritairement porté sur le développement des principaux pôles avec la poursuite des travaux de construction du « Sisley », livrable en 2014 à Saint-Denis et le lancement des opérations « Monet » à Saint-Denis, « Brahms » à Colombes et « Québec » à Orly-Rungis pour un total de 43.000 m² pré-commercialisés à 72%.

L'endettement atteint 1.413,7 M€ au 30 juin 2013 et représente 40,2% de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3.517 M€ droits inclus. L'Actif Net Réévalué de reconstitution ressort à 111,09 €/action.

L'OPE initiée par Icade sur les titres Silic en mars 2012 s'est poursuivie au cours du semestre, la Cour d'Appel de Paris ayant, en date du 27 juin 2013, rejeté l'ensemble des recours formés contre la décision de conformité rendue par l'AMF. A l'issue de l'offre initiale, clôturée le 12 juillet 2013, Icade détient directement 88,0% du capital et des droits de vote de la Société. L'Offre Publique a été ré-ouverte jusqu'au 2 août 2013.

L'ACTIVITE COMMERCIALE DU 1^{ER} SEMESTRE

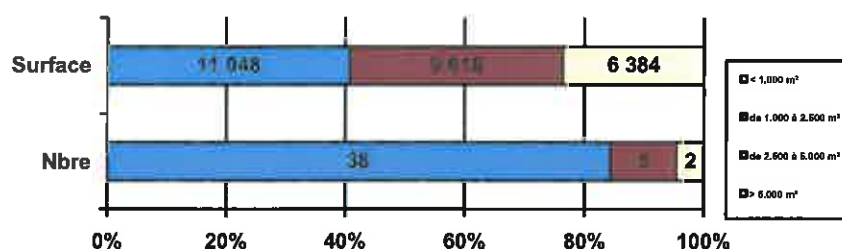
CONJONCTURE IMMOBILIERE

La bonne dynamique de commercialisations qui avait marqué le marché locatif des bureaux en Ile de France en 2012 s'est essouffée depuis le début de l'année avec une contraction de près de 20% des volumes. Les surfaces placées ont ainsi atteint 833.000 m² au 1^{er} semestre 2013, assez nettement en deçà de la moyenne observée à moyen terme (1.100.000 m²).

ACTIVITE COMMERCIALE

Avec 27.000 m² loués, correspondant à 45 transactions, l'activité commerciale de SILIC s'est inscrite dans cette tendance (45.000 m² en S1 2012), notamment en l'absence de transaction de plus de 5.000m² (14.000 m² avaient été signés en 2012 avec Arcelor Mittal et System U) :

Commercialisations	Nbre	Surface
Moins de 1.000 m ²	38	11 048
de 1.000 à 2.500 m ²	5	9 618
de 2.500 à 5.000 m ²	2	6 384
Plus de 5.000 m ²	0	0
Total	45	27 050



Composées en moyenne de 61% de bureaux, 23% de locaux d'activité et 16% de commerces, ces surfaces ont été louées sur une base moyenne de 154 €/m².

Au total, ces nouveaux baux généreront 4,2 M€ de loyer en année pleine.

Les principales locations du semestre ont été les suivantes :

- A Roissy-Paris Nord 2, Beckman&Coulter a loué 3.350 m² de l'immeuble « Rimbaud », en cours de restructuration,
- A Orly-Rungis, le bâtiment « Bali », libéré par System U, a été immédiatement reloué pour 3.030m² à la société Osiatis,
- A Colombes, GTHP a pris en location les ¾ de l'immeuble « Beethoven », livré au cours du trimestre après complète restructuration.

Compte tenu d'une rotation des locataires stable à 8% environ, l'activité commerciale des 6 premiers mois de 2013 a permis un maintien global de l'occupation du patrimoine commercialisable à 86,5% (87,2% à fin 2012).

LES RESULTATS AU 30 JUIN ¹

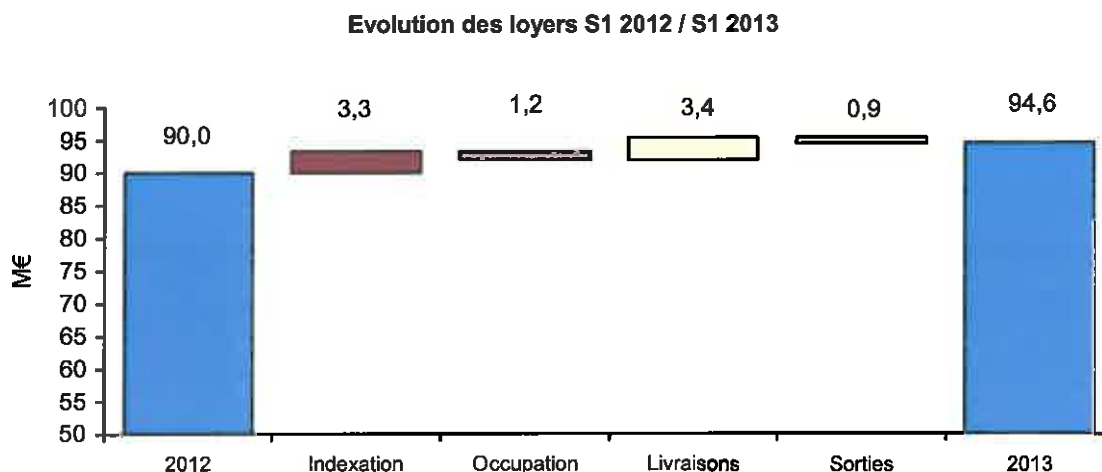
Forte de ses succès commerciaux de 2012, SILIC bénéficie d'une importante croissance de ses résultats opérationnels et financiers au 1^{er} semestre 2013.

(millions d'euros)	30.06.2013	%	30.06.2012
Revenus locatifs	94,6	5,2%	90,0
Charges immobilières	-5,3		-5,6
Loyers nets	89,3	5,8%	84,4
Revenus des autres activités	2,6		2,5
Frais de structure	-9,4		-13,0
<i>Personnel</i>	-5,6		-5,3
<i>Autres frais</i>	-3,8		-7,7
Excédent Brut d'Exploitation	82,5	11,5%	73,9
Frais financiers	-28,7		-27,1
Divers	0,6		0,6
Cash-Flow Courant	54,4	14,5%	47,5
Amortissements et autres charges calculées	-38,7		-44,1
Résultat net part du groupe	15,7		3,4

¹ Les états financiers consolidés de SILIC au 30 juin 2013, présentés sous forme condensée, sont établis dans le référentiel comptable IFRS et sont directement comparables à ceux du 1^{er} semestre et de l'exercice 2012, présentés en référence.

REVENUS LOCATIFS

Les loyers ont continué de progresser au 1^{er} semestre 2013 et s'élèvent à 94,6 M€ contre 90,0 M€ au 30 juin 2012 :



La commercialisation des immeubles neufs, récemment livrés à Paris-Saint Denis (Cézanne), Orly-Rungis (Montréal) et Nanterre-Seine (Axe Seine) a généré un complément de loyer de 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2013 tandis que la libération progressive de l'immeuble « Défense 1 » dans le cadre de l'opération de développement « Campus La Défense » entraînait un manque à gagner de 0,9 M€.

Au total, les variations de périmètre ont contribué à la hausse de 2,8% des loyers.

A périmètre identique, les revenus locatifs croissent de 2,4% essentiellement sous l'effet de l'indexation.

CHARGES IMMOBILIERES

Les charges immobilières, composées des charges et taxes locatives non récupérées auprès des locataires ont représenté 5,3 M€ au 1^{er} semestre 2013, soit 5,6% des loyers contre 5,6 M€ (6,2% des loyers) sur la même période de 2012.

La baisse du coût de fonctionnement des immeubles neufs, désormais loués, explique cette meilleure performance à hauteur de 0,9 M€.

Le taux de récupération des charges est ainsi passé de 84,5% à 87,8%.

REVENUS DES AUTRES ACTIVITES

L'activité de gestion et de commercialisation pour compte de tiers réalisée par SOCOMIE a généré 2,6 M€ d'honoraires au 30 juin 2013, niveau stable par rapport à 2012.

Le lancement de nouvelles opérations de développement à Paris-Saint Denis, Orly-Rungis et Colombes a toutefois entraîné une hausse des facturations intra-groupe de SOCOMIE au titre de la Maîtrise d'ouvrage. Ainsi la société affiche un résultat équilibré au 30 juin 2013 (-1,1 M€ au 1^{er} semestre 2012).

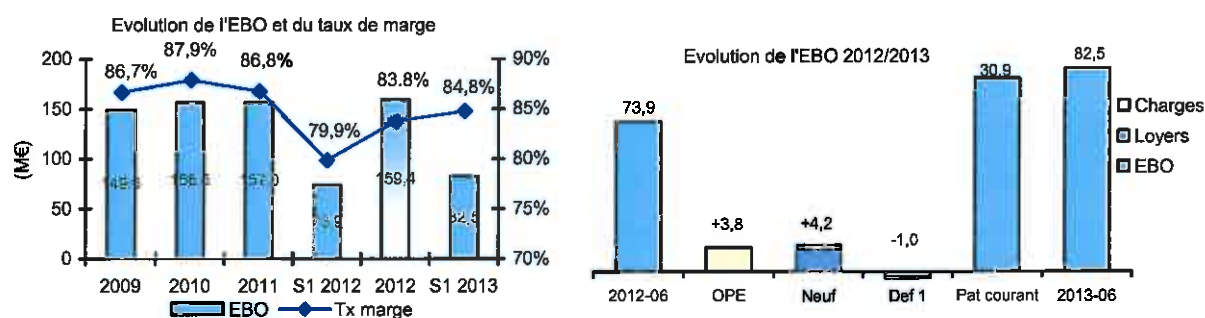
FRAIS DE FONCTIONNEMENT

A 9,4 M€ contre 13,0 M€ à fin juin 2012, les frais de structure s'affichent en forte baisse du fait essentiellement du caractère non récurrent des frais relatifs à l'OPE, constatés au 1^{er} semestre 2012 pour 3,8 M€. Les frais de personnel, en progression de 5%, enregistrent notamment la hausse des taxes et cotisations sociales.

Les frais de fonctionnement représentent au total 9,7% des revenus (loyers et honoraires) contre 14,0% un an plus tôt.

L'EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

Au total, l'Excédent Brut Opérationnel s'affiche en hausse de 11,6% d'une année sur l'autre, le taux de marge retrouvant son niveau de moyen terme après la baisse conjoncturelle de mi-2012 :

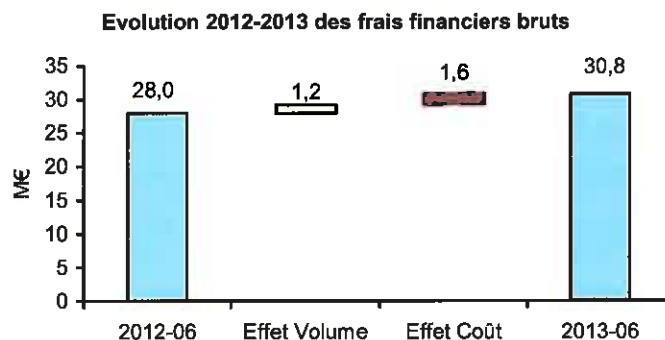


FRAIS FINANCIERS ET CASH-FLOW COURANT

Les frais financiers totaux se sont élevés à 30,8 M€ au 1^{er} semestre 2013 et ont peu évolué en un an.

L'endettement moyen du semestre, à 1.413,5 M€, a progressé de 55 M€ à la faveur des investissements immobiliers réalisés (1.358,0 M€ en 2012).

Le coût de l'endettement à quant à lui progressé de 15 points de base à 4,50% contre 4,35% au 1^{er} semestre 2012 en conséquence de l'utilisation progressive de concours plus récents et dont les conditions de marge sont moins attractives.



Le lancement de nouvelles opérations de développement, s'il a généré des frais financiers complémentaires, a également entraîné leur incorporation au coût de construction des immeubles concernés. Le total des frais financiers immobilisés est ainsi passé de 0,9 M€ à mi 2012 à 2,2 M€ mi-2013.

Au total les frais financiers nets ont impacté le Cash-Flow Courant à hauteur de 28,7 M€ en 2013 à comparer à 27,1 M€ en 2012 (+6%).

Le Cash-Flow Récurrent ressort ainsi à 54,4 M€ contre 47,5 M€ au 1^{er} semestre 2012, affichant une progression de 14,7%

RESULTAT NET

Après amortissement des immeubles et prise en compte des variations de valeur des instruments financiers, le résultat net consolidé part du groupe ressort à 15,7 M€.

(milliers d'euros)	30.06.13	2012	30.06.12
Résultat net part du groupe	15 717	12 609	3 381
Amortissement des immeubles de placement comptabilisés au cout amorti	37 809	85 041	38 020
Plus et moins values de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Impôt sur les sociétés	1 644	-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers	(1 895)	1 940	4 267
EPRA Earnings	53 275	99 590	45 668
Autres charges calculées	1 166	3 839	1 811
CASH FLOW COURANT (Adjusted EPRA Earnings)	54 441	103 429	47 479

GESTION PATRIMONIALE ET INVESTISSEMENTS

DEVELOPPEMENT

Directement lié à la commercialisation des immeubles neufs, le développement a connu une accélération sensible au cours du 1^{er} semestre 2013 avec le lancement de 3 nouvelles opérations à Paris-Saint Denis, Orly-Rungis et Colombes. Ces opérations ont porté le total en cours de construction à 65.000 m², dont 80% sont pré-commercialisés :

- A Paris-Saint Denis, la construction du « Sisley » s'est poursuivie conformément au planning. Articulé autour d'un grand patio central, cet ensemble de 22.000 m² accueillera les salariés de la société Siemens à compter du 2^{ème} trimestre 2014.
Commercialisé à SNCF fin 2012, le « Monet », directement mitoyen du « Sisley » a par ailleurs été lancé en juin 2013 pour une livraison prévue mi-2015. D'une surface équivalente, cet immeuble pourra accueillir 1.700 personnes dans un environnement HQE.
- A Orly-Rungis, l'opération « Québec », initialement prévue sur 33.000 m² a été phasée, un 1^{er} immeuble de 12.000 m² en R+4 ayant été lancé au 2^{ème} trimestre. Certifié HQE et Beam, il bénéficiera du label BBC à sa livraison, prévue en 2015.
- A Colombes, la pré-commercialisation des 8.700 m² du « Brahms » à Alcatel-Lucent fin 2012 a permis le démarrage effectif de l'opération au 1^{er} semestre. L'investissement, d'un montant prévisionnel de 29,5 M€ générera un revenu annuel de 2,5 M€ à horizon mi-2014.

Les études du projet « Campus La Défense » se sont par ailleurs poursuivies. Le Permis de construire, déposé au 2^{ème} trimestre, est en cours d'instruction.

Au total, les investissements de développement ont mobilisé 27,3 M€.

ENTRETIEN ET MODERNISATION DES IMMEUBLES

Les interventions sur le patrimoine en exploitation ont représenté 16,5 M€ au 1^{er} semestre, dont 8,9 M€ au titre des restructurations et modernisations de locaux, essentiellement sur les parcs de Colombes, d'Orly-Rungis et de Roissy-Paris Nord 2. Les travaux d'entretien réalisés pour 7,6 M€ sur le semestre ont majoritairement porté sur la remise en état de locaux pour leur relocation (4,5 M€) et la rénovation des installations techniques.

VALORISATION DU PORTEFEUILLE ET ACTIF NET REEVALUE

La valorisation du patrimoine, effectuée par un expert indépendant à fin 2012, a été actualisée sur dossier au 30 juin 2013, selon des méthodes identiques à celles retenues dans le cadre des expertises annuelles.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT AU 1^{ER} SEMESTRE

Avec 5,7 Md€ investis en France au 1^{er} semestre 2013, le marché de l'investissement immobilier est resté actif dans un environnement économique peu porteur et qui pèse sur le marché locatif.

Les bureaux d'Ile de France, avec 67% des engagements totaux, connaissent toutefois une baisse de 15% sur un an avec une très forte concentration des investissements sur l'immobilier parisien (46% du segment). La concurrence des investisseurs sur ce type d'actifs a entraîné une légère compression des taux de rendement qui n'a, en revanche, pas profité aux immeubles de périphérie dont le rendement s'est accru.

EXPERTISE DU PATRIMOINE

Dans ce contexte le patrimoine de SILIC a été expertisé à 3.517,8 M€ droits inclus à fin juin 2013, affichant une baisse de 1,1% sur 6 mois :

(millions d'euros)	30.06.2013	%	31.12.2012	%
Patrimoine en exploitation	3 215,1	91%	3 265,5	92%
Développement en cours	119,3	3%	98,9	3%
Terrains	183,4	6%	192,5	5%
Total	3 517,8		3 556,9	

Le patrimoine en exploitation, à 3.215,1 M€, représente 91% de la valeur totale du portefeuille de SILIC. Il est très majoritairement composé de bureaux (64% des surfaces, 81% de la valeur expertisée), les immeubles mixtes et les commerces, services et divers en représentant le solde (36% des surfaces, 19% de la valeur).

Rapportée au revenu net, cette valorisation fait ressortir un rendement net de 7,0%, en hausse de 10pb sur le semestre (6,9% à fin 2012) :

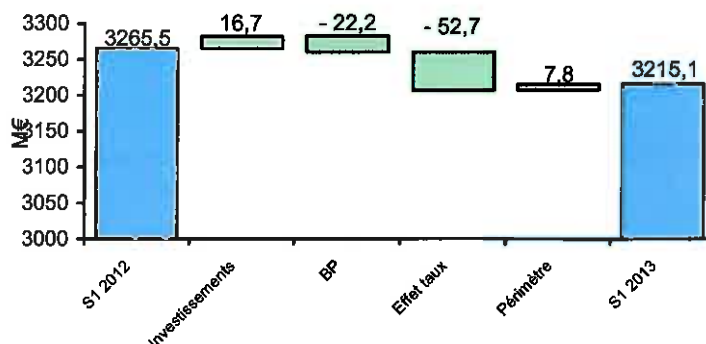
(millions d'euros/euros)	Surface (m ²)	Revenu net potentiel (M€)	Par m ²	Expertise (reconstitution)	Par m ²	Rdt net	Rdt 2012
Bureaux	783 345	176,9	226	2 617,1	3 341	6,8%	6,7%
Immeubles mixtes	355 283	37,7	106	462,3	1 301	8,2%	8,0%
Commerces-Services-Div.	83 252	9,7	117	135,7	1 630	7,1%	6,9%
Total	1 221 880	224,3	184	3 215,1	2 631	7,0%	6,9%
Rappel 2012	1 219 089	225,3	185	3 265,5	2 698	6,9%	

Les immeubles de bureaux sont estimés sur la base d'un rendement net de 6,8%, en hausse de 10pb, appliqué à un revenu moyen de 226 €/m², stable. Leur valeur totale ressort à 2.617,1 M€, soit 3.341 €/m² en moyenne.

Les immeubles mixtes, essentiellement implantés à Orly-Rungis et en seconde couronne parisienne (Cergy, Evry et Courtabœuf), sont expertisés 462,3 M€ et font ressortir, sur la base d'un revenu net de 106 €/m² moyen (-3%), un rendement net de 8,2% (+20pb). Leur valeur métrique est de 1.301 €/m².

Les commerces, services et divers, essentiellement représentatifs du parc commercial de Fresnes sont expertisés à 135,7M€ et font ressortir un taux de rendement net de 7,1% (+20 pb).

Sur les 6 premiers mois de l'année, la valorisation du patrimoine en exploitation abandonne 1,5%, soit 50,4 M€, essentiellement du fait de la hausse des taux de rendement et, particulièrement dans les parcs de seconde couronne, de l'érosion des valeurs locatives.



Les immeubles en construction ou en cours de démarrage sont estimés à 119,5 M€.

Les 65.000 m² en construction sur les sites de Paris-Saint Denis (44.000 m²), Orly-Rungis (12.000 m²) et Colombes (8.700 m²) sont estimés à terminaison à 276,8 M€ sur la base d'un rendement net de 6,5%. Compte tenu des travaux restant à réaliser, du portage financier des opérations jusqu'à leur achèvement et, pour les immeubles non commercialisés, d'un abattement opéré par l'expert à hauteur de 8% de la valeur à terminaison, ces opérations sont retenues dans l'expertise pour 113,8 M€ au 30 juin 2013.

Un projet de 11.000 m² en cours de démarrage à Nanterre-Seine est valorisé à 5,5 M€ en fonction de son avancement.

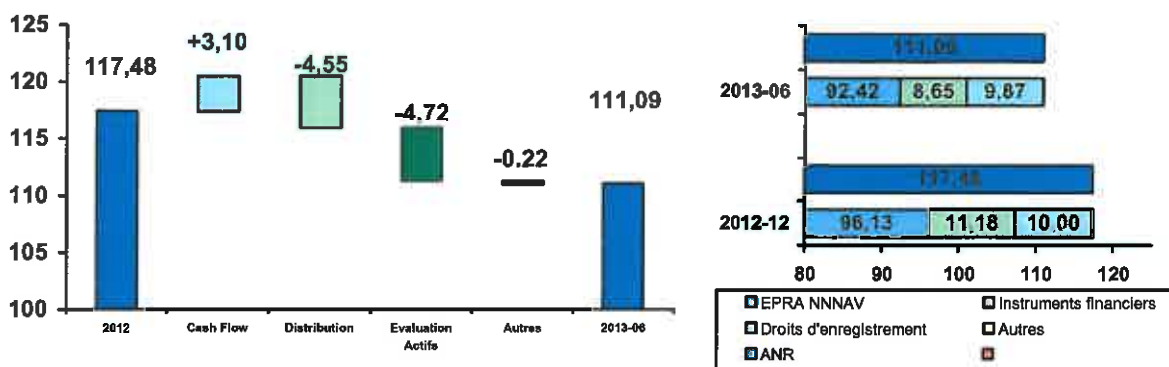
Les terrains et réserves foncières représentent 183,4 M€ contre 192,5 M€ compte tenu - notamment - du reclassement du terrain de l'opération « Québec », désormais en construction.

ACTIF NET REEVALUE

L'Actif Net Réévalué de SILIC au 30 juin 2013 s'établit à 111,09 € par action en valeur de reconstitution et à 92,42 € en valeur de liquidation (EPRA triple net) c'est-à-dire après déduction des droits de mutation, mise à la valeur de marché des instruments financiers et totalement dilué :

		30.06.13	2012	30.06.2012
Capitaux propres consolidés	000 €	411 177	431 492	447 546
Réévaluation des instruments financiers		151 555	195 630	169 727
Réévaluation des actifs immobiliers, valeur de reconstitution	000 €	1 383 902	1 428 802	1 407 874
Actif net réévalué - Valeur de remplacement		1 946 634	2 055 924	2 025 147
Nombre d'actions hors autocontrôle	000	17 523	17 500	17 459
Actif net réévalué de Remplacement, par action	Euro/act	111,09	117,48	115,99
Droits d'enregistrement	€/action	(9,87)	(10,01)	(9,97)
Réévaluation des instruments financiers	€/action	(8,65)	(11,18)	(9,72)
Ajustement des instruments dilutifs	€/action	(0,16)	(0,17)	(0,25)
EPRA NNAV	Euro/act	92,42	96,13	96,05

Sa variation sur 6 mois représente -5,4% essentiellement du fait de la distribution du dividende 2012 pour un montant supérieur au cash-flow du seul 1^{er} semestre 2013 et de l'érosion des valeurs d'expertise :



La baisse des taux d'intérêt intervenue depuis le début de la crise financière pèse temporairement sur la valeur de marché des instruments dérivés de taux à hauteur de 152 M€ et en conséquence sur l'ANR EPRA triple net.

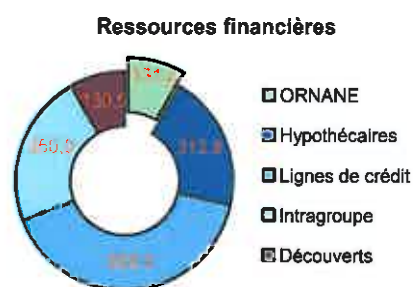
POLITIQUE FINANCIERE

Fondée sur une structure financière solide, la politique de financement du développement de SILIC est restée caractérisée au 1^{er} semestre 2013 par l'utilisation prudente d'un endettement diversifié dont le coût est strictement encadré à long terme.

ENDETTEMENT ET RESSOURCES FINANCIERES

Les ressources financières du groupe sont restées globalement inchangées au cours du 1^{er} semestre 2013 et représentent 1.553,5 M€ à fin juin :

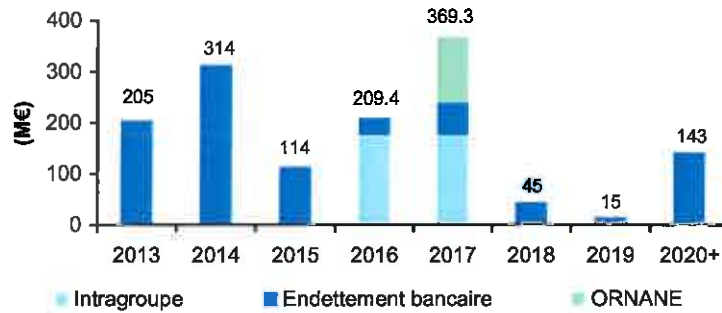
Échéance des ressources financières	Total	%	Maturité
Emprunts obligataires - ORNANE	131,2	8%	3,7 ans
Emprunts amortissables et Crédit Bail	312,8	20%	5,7 ans
Lignes de crédit bancaire	629,0	40%	1,3 ans
Lignes de crédit intra-groupe	350,0	23%	3,7 ans
Total ressources confirmées	1 423,0	92%	3,5 ans
Découverts et C/C	130,5	8%	N/A
Total ressources	1 553,5	100%	3,5 ans



Leur utilisation, à hauteur de 1.413,7 M€ au 30 juin 2013, laisse 139,8 M€ de ressources disponibles, avant distribution du dividende le 3 juillet 2013 (79,7 M€).

L'échéancier de refinancement contractuel de l'endettement présente un profil d'amortissement équilibré, avec seulement 15% des encours confirmés venant à échéance d'ici fin 2013 - essentiellement au 4^{ème} trimestre - et réparti sur plusieurs contreparties. Le refinancement de ces échéances a été assuré postérieurement à la clôture au moyen d'un compte courant intra-groupe d'un montant maximum de 260 M€ consenti par Icade pour un an. Le compte courant intra-groupe de 50 M€ mis en place en juillet 2012 a par ailleurs été prorogé.

Echéancier de l'endettement utilisé pour 1 414 ME



Postérieurement au 30 juin,

COUT DE LA DETTE

Les marchés de taux d'intérêt sont restés animés au 1^{er} semestre 2013 par la perspective d'une croissance faible et peu créatrice d'emplois ; les taux réels et anticipés restant à des niveaux historiquement bas : L'Euribor 3 mois a ainsi oscillé autour de 0,2% tandis que l'OAT variait entre 1,75% et 2,30%.

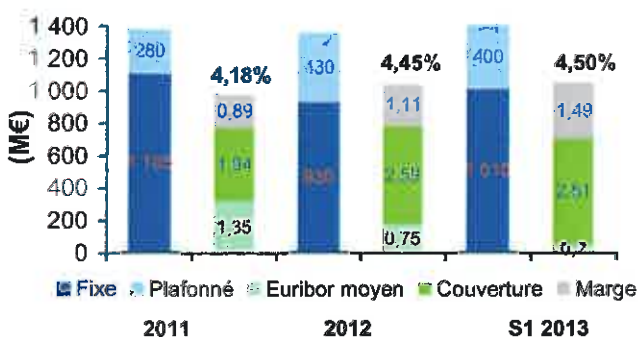
SILIC a profité de ces conditions de marché historiquement basses à long terme pour souscrire 100 M€ de swaps à départ décalé (2017-2021) et 100 M€ de tunnels encadrant les taux de l'année 2016.

Hors marge de crédit, le coût de l'endettement de SILIC (taux d'intérêt et coût de la couverture) a gagné 33 pb en s'établissant à 3,01% contre 3,34% en moyenne en 2012 du fait de la baisse du coût « au pire » des instruments de couverture en portefeuille.

L'utilisation des financements mis en place dans le courant du 2nd semestre 2012 en remplacement d'une partie de l'Ornane et des lignes de crédit venant à échéance a conduit à une augmentation de la marge moyenne des financements utilisés de 38pb.

Au total, le coût global de financement s'est apprécié de 5pb à 4,50% contre 4,45% en moyenne sur l'année 2012).

Endettement moyen et coût 2011-2013



LA STRUCTURE FINANCIERE ET LES RATIOS

Les équilibres financiers de SILIC sont restés inchangés au cours du semestre : Le ratio de LTV est stable à 40,2% tandis que l'ICR s'établit entre 2,67 et 2,89 fois. Ces ratios restent dans la moyenne du secteur et présentent une marge de sécurité suffisante par rapport aux plus contraignants des covenants bancaires :

Ratios Financiers	Dette concernée ⁽¹⁾	Covenants	30.06.13	2012	30.06.12
Endettement financier net	93%	Ratio < 45% pour 17% des ressources	40,2%	40,3%	40,5%
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 50% pour 76%			
EBO (Ebitda)	82%	Ratio > 2,5 pour 56%	2.67 - 2.87	2.68 - 2.79	2.64 - 2.73
Intérêts ⁽²⁾		Ratio > 2,0 pour 26%			
Actif immobilier Réévalué	14%	Ratio >2	4,19	4,18	4,13
Actif immobilier gagé					
Dette gagée	34%	Ratio < 20% pour 17%	8,9%	9,1%	9,5%
Actif immobilier Réévalué		Ratio < 25% pour 17%			
Actif immobilier Réévalué	22%	Montant > 1.000 M€ pour 14%	3 518	3 557	3 529
		Montant > 1.500 M€ pour 8%			
Actif Net Réévalué	17%	Montant > 800 M€	1 947	2 056	2 025

(1) : Sur la base de l'endettement bancaire autorisé, hors application des éventuelles clauses de défaut croisé.

(2) : Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des "intérêts bancaires".

PARCOURS BOURSIER

Les marchés actions ont réalisé une très belle performance entre septembre 2012 et fin avril 2013 et les grands segments d'activités de tous les pays développés ont été particulièrement appréciés pendant cette période par les investisseurs. Tous les grands indices, le Nikkei, le Dow Jones, le Nasdaq, l'Eurostoxx, le CAC 40 ont profité d'une spectaculaire progression. Une certaine visibilité sur le plan macroéconomique et monétaire a été un facteur de soutien amenant même les investisseurs à se réorienter vers des actifs plus risqués.

Depuis mai 2013 une sérieuse correction est perceptible, engendrée d'une part par les craintes sur la stratégie de relance menée au Japon, puis accentuée d'autre part par les propos du gouverneur de la Reserve fédérale américaine sur la sortie de la politique d'assouplissement de la FED.

Depuis, l'inquiétude des opérateurs sur les marchés les pousse à une extrême prudence, anticipant de voir la liquidité se tarir et entraînant ainsi une frilosité sur les marchés actions. Le deuxième semestre de l'année devrait se caractériser, d'après les spécialistes, par une volatilité exacerbée. Il semble donc que les séquelles des crises de 2008 et 2011 demeurent dans les esprits, la Bourse étant encore à bien des égards considérée comme source de danger.

Plus spécifiquement, l'indice EPRA, qui mesure la performance globale au niveau mondial de l'immobilier coté en euro perd 3,9% en juin, après une chute de 5,7% en mai, ce qui réduit sa performance sur l'année à 2,4%.

L'immobilier coté en zone euro chute en fin de semestre de 7,1% et revient ainsi à son niveau de début d'année, affichant une performance nulle sur le semestre.

Concernant le titre SILIC, celui-ci évolue faiblement à 79,33 euros en cours de clôture au 30 juin, comparé à un cours de 84,77 euros début janvier. Il enregistre un plus haut le 22 mai à 96,22 euros et un cours plancher sur le semestre le 07 février à 78,49 euros.

Rappelons que le paiement d'un dividende de 4,55 euros par action a été effectué le 03 juillet 2013. Il a représenté un rendement brut de plus de 5,7% et un Total Return (dividendes réinvestis) de 0,4%.

Les moyennes quotidiennes de titres échangés sont une fois de plus en retrait, passant de 16.604 titres au premier semestre 2013 contre 19.849 titres au premier semestre 2012. Concernant les capitaux échangés, la tendance est identique avec une baisse de près de 12% à 174,2 M€ échangés au cours du premier semestre 2013 contre 197,1 M€ le premier semestre de l'année précédente.

L'évolution du cours de SILIC, comparée à celle d'ICADE est sans surprise depuis la perspective de rapprochement des deux foncières et l'Offre publique d'échange d'ICADE sur les titres de SILIC. Les deux cours évoluent de façon corrélée depuis fin 2011.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Les principaux facteurs de risque auxquels sont exposées les activités du Groupe, notamment sectoriels et financiers, sont décrits dans le document de référence 2012 et dans l'annexe aux comptes semestriels. Ils n'ont pas connu de changement au cours du semestre écoulé.

VIE SOCIALE AU 30 JUIN 2013

GOVERNANCE

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-François GAUTHIER étant arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée annuelle du 25 juin 2013, celle-ci a décidé de procéder à son renouvellement pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a décidé de ratifier la cooptation de deux Administrateurs, à savoir :

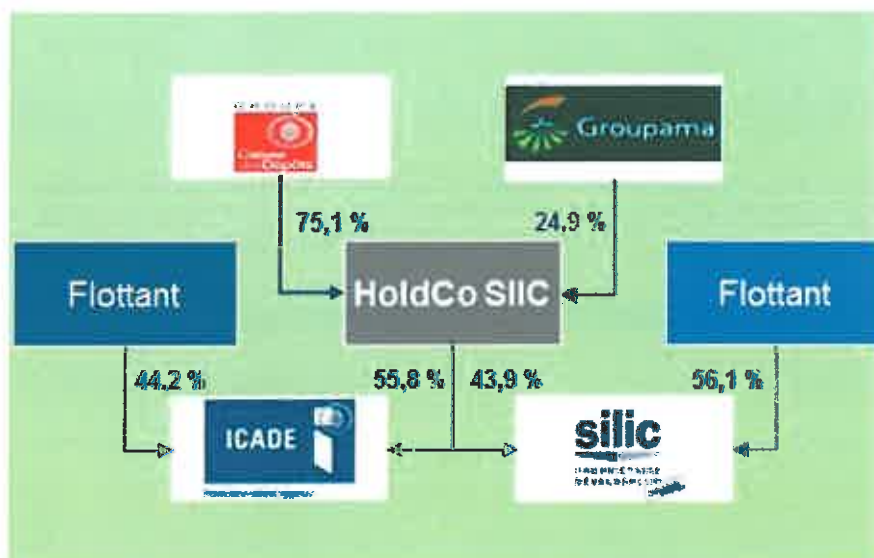
- la ratification de la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 27 novembre 2012 de Madame Catherine GRANGER en remplacement de Madame Marie-Charlotte DUPARC pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.
- la ratification de la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 27 novembre 2012 de Monsieur Alec Jonathan EMMOTT en remplacement de la société GENERALI IARD pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a considéré que parmi les candidats au poste d'Administrateur, Messieurs Jean-François GAUTHIER et Alec Jonathan EMMOTT pouvaient être considérés comme indépendants au regard des critères d'indépendance du Code AFEP/MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise

DISTRIBUTION DE DIVIDENDE ET ACTIONNARIAT

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 25 juin 2013 a décidé la distribution d'un dividende de 4,55€ par action au titre de l'exercice 2012, mis en paiement le 3 juillet 2013.

Au 30 juin 2013, la situation actionnariale de la Société était la suivante :



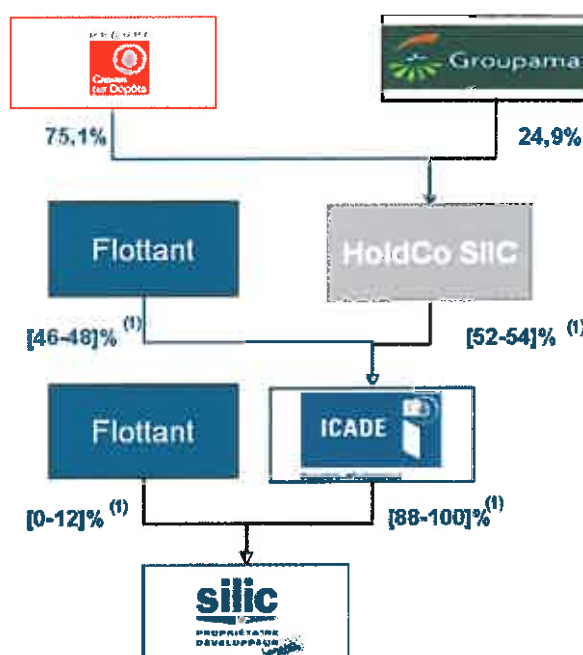
Il est rappelé qu'à la suite de l'apport, par Groupama, de sa participation dans la Société Silic à un holding contrôlé par la Caisse des Dépôts et Consignation (HoldCo), Icade, elle-même filiale de Holdco, a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers un projet d'Offre Publique d'Echange visant les actions de Silic et d'Offre Publique d'Achat visant les Ornanes émises par Silic.

Le 12 mars 2012, le Conseil d'Administration de Silic a, à la majorité de ses membres ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêts au regard de ces opérations, et sur la base des travaux de l'expert indépendant et de ceux de sa banque conseil, recommandé le projet d'Offre.

L'avis de conformité de l'AMF, rendu le 24 avril 2012, a fait l'objet de 2 recours en annulation rejetés par la Cour d'Appel de Paris en date du 27 juin 2013. La clôture de l'Offre Publique a en conséquence été fixée au 12 juillet 2013.

Les résultats de l'Offre Publique, publiés le 19 juillet 2013 font état d'une détention par Icade de 88,0% du capital et des droits de vote de la Société. L'Offre Publique a été ré-ouverte jusqu'au 2 août 2013.

En l'état actuel de l'OPE, la situation actionnariale de la Société est la suivante :



(1) En fonction du taux de réussite de l'offre réouverte

INTERVENTION SUR LE MARCHÉ DU TITRE

Compte tenu de l'Offre Publique en cours sur les titres de la Société, aucune intervention n'a été réalisée sur le marché du titre au cours du semestre.

Au 30 juin 2013, SILIC détient 21.370 de ses propres actions.

AUTRES INFORMATIONS

RESSOURCES HUMAINES

A la date du 30 juin 2013, le Groupe comptait 99 collaborateurs (dont 7 C.D.D.).

Au cours du 1^{er} semestre 2013, le Conseil d'Administration a fait usage des autorisations accordées par l'Assemblée en matière d'épargne salariale et de distribution d'actions gratuites :

- compte tenu des placements d'épargne salariale effectués par les collaborateurs du Groupe en 2013, 9 727 actions nouvelles ont été souscrites par le FCPE SILIC au prix de 65,30 €. Le capital social a ainsi été augmenté de 38 908 € et porté de 70.123.592 € à 70.162.500 €;
- il est rappelé qu'au cours de l'exercice 2011, 12.000 actions gratuites avaient été distribuées à l'ensemble du personnel du Groupe par décision du Conseil d'Administration du 8 février 2011. Le Conseil du 22 février 2013 a constaté l'acquisition définitive de 9.960 actions, au titre de ce plan 2011, étant précisé que l'opération a été réalisée par augmentation de capital ;
- le Conseil d'Administration du 22 février 2013 a également consenti une enveloppe de 12 000 actions gratuites aux salariés du Groupe au titre de l'année 2013 : 1 600 actions gratuites ont été attribuées à Monsieur Philippe LEMOINE, Directeur Général, sous condition de performance et avec l'obligation d'en conserver 50 % jusqu'au terme de son mandat social ; 10.400 actions gratuites ont été attribuées à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, étant précisé que celles attribuées à Messieurs Bruno MEYER, Jérôme LUCCHINI, Jean-Christophe GENTIL, Rodolphe EVRARD et Philippe VILLERET ont été soumises à la même condition de performance que celle du Directeur Général.

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Le détail des transactions entre parties liées en cours figure en annexe des comptes semestriels.

PERSPECTIVES 2013

Le marché de l'emploi est sérieusement détérioré depuis de nombreux mois et le nombre de demandeurs d'emploi augmente de manière ininterrompue depuis le début de l'année. Manque de visibilité et confiance fragilisée caractérisent la période actuelle, se traduisant dès 2013 par une contraction du Produit Intérieur Brut. Un retour à une évolution favorable de ce dernier n'est plus prévu par les experts avant la fin 2015.

Dans ce contexte en berne, le marché immobilier poursuit son ralentissement, reflet d'une mobilité dégradée des entreprises ainsi que d'une contraction des demandes de surfaces liée aux réductions du nombre de salariés dans les entreprises.

Dans le strict respect de ses règles prudentiels, Silic poursuit l'année 2013 avec beaucoup de prudence, mais forte de près de 65.000 m² d'immeubles de bureaux en cours de construction, dont plus de 80 % sont d'ores et déjà pré-commercialisés, et plus de 155.000 m² de projets prêts à être développés sur l'ensemble de ses parcs d'affaires.

La poursuite de l'année 2013 et les perspectives de Silic sont très étroitement liés au déroulement de l'Offre publique d'échange initiée par Icade en mars 2012 et aux intentions formulées par Icade concernant le projet d'entité combinée Silic / Icade.



SOCIETE IMMOBILIERE DE LOCATION POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE
SIEGE SOCIAL : 31 BOULEVARD DES BOUVETS – 92000 NANTERRE
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 70.162.500 EUROS – 572 045 151 RCS NANTERRE

**ATTESTATION DU RESPONSABLE DU
« RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL »**



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

Fait à Nanterre,
Le 25 Juillet 2013

Le Directeur Général,

Philippe LEMOINE

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

SILIC

Société anonyme
au capital de 70 178 500 €
31, boulevard des Bouvets
92000 NANTERRE

Grant Thornton
Commissaire aux Comptes
100, rue de Courcelles
75849 PARIS CEDEX 17

PricewaterhouseCoopers Audit
Commissaire aux Comptes
63, rue de Villiers
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

SILIC

Période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société SILIC, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 4 « Principes généraux de consolidation » et 5.11 « Instruments dérivés de taux » de l'annexe qui présentent les effets du changement de méthode issus de l'application de la norme IFRS 13 relative à l'évaluation de la juste valeur.

2. Vérification spécifique

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 25 juillet 2013

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit



Gilles Hengoat
Associé



Jean-Baptiste Deschryver
Associé