



Société Anonyme au capital de 69.268.392 euros
Siège social : 31 Boulevard des Bouvets – 92000 NANTERRE
572 045 151 RCS NANTERRE

Actualisation du document de référence 2009
Eléments financiers au 30 juin 2010



Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 novembre 2010, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il actualise le document de référence 2009 de SILIC déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 mars 2010 sous le numéro D.10-0132.

Le document de référence et la présente actualisation ne peuvent être utilisés à l'appui d'une opération financière que s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de son signataire.

Des exemplaires du document de référence et de la présente actualisation sont disponibles sans frais au siège social de SILIC, 31 Boulevard des Bouvets, 92000 Nanterre, sur le site Internet de la société (www.silic.fr) ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

REMARQUES GÉNÉRALES

La présente actualisation a pour objet de mettre à jour le document de référence de SILIC déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 mars 2010 sous le numéro D.10 -0132 (le « **Document de Référence 2009** »). Dans la présente actualisation du Document de Référence 2009, l'expression la « **Société** » désigne SILIC. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué de la Société et de l'ensemble de ses filiales consolidées.

La présente actualisation du Document de Référence 2009 (l'« **Actualisation du Document de Référence 2009** ») contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « avoir l'intention de », « envisager de », « anticiper », « devoir », ainsi que d'autres termes similaires. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs et de ces déclarations prospectives dépend de circonstances ou de faits qui devraient se produire dans le futur. Ces déclarations prospectives et ces informations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent inclure les évolutions de la conjoncture économique et commerciale, ainsi que les facteurs exposés aux pages 59 à 65 et 149 à 151 du Document de Référence 2009.

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits aux pages 59 à 65 et 149 à 151 du Document de Référence 2009 (tels que complétés par l'Actualisation du Document de Référence 2009) avant de prendre une décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

1.	<i>Rapport financier semestriel</i>	4
1.1	Rapport semestriel d'activité - Situation au 30 juin 2010	4
1.1.1	L'activité commerciale et la gestion du patrimoine au 30 Juin 2010	5
1.1.2	Les investissements du 1 ^{er} semestre 2010	6
1.1.3	Valorisation du patrimoine et Actif Net Réévalué au 30 Juin 2010	7
1.1.4	Ressources financières et endettement au 30 Juin 2010	10
1.1.5	Les principaux facteurs de risque	13
1.1.6	Les résultats du 1 ^{er} semestre 2010	14
1.1.7	Vie sociale au 30 Juin 2010	16
1.1.8	Principales transactions entre parties liées	18
1.1.9	Perspectives	18
1.2	Etats financiers consolidés au 30 juin 2010	19
1.2.1	Comptes consolidés au 30 juin 2010	19
1.2.2	Annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2010.....	24
1.3	Attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel	55
1.4	Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2010	56
1.5	Rectificatif au Document de Référence 2009	58
2.	<i>Facteurs de risques</i>	59
3.	<i>Organigramme interne de la Société au 30 septembre 2010</i>	64
4.	<i>Organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale</i> ...	65
5.	<i>Actionnariat au 30 septembre 2010</i>	70
6.	<i>Documents d'information</i>	71
6.1	Publications au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO)	71
6.2	Communiqués de presse depuis le dépôt du Document de Référence 2009	71
6.2.1	Liste des communiqués publiés au titre de l'information permanente.....	71
	Communiqué du 22 octobre 2010 – Information financière trimestrielle	72
6.2.2	72
6.2.3	Communiqué du 28 juin 2010 - Le parc SILIC d'Orly-Rungis : une mutation réussie - Un parc désormais tertiaire qui concilie économie et écologie	73
6.2.4	Communiqué du 28 juin 2010 - Axe Seine Défense obtient la certification BREEAM niveau « Very Good »	77
6.2.5	Communiqué du 16 septembre 2010 - Le T7 traversera le parc SILIC d'Orly-Rungis où il aura trois arrêts	78
6.2.6	Communiqué du 17 septembre 2010 - La Défense Nanterre Préfecture SILIC livre l'immeuble GRAND AXE 2 au Groupe AXA France	78
7.	<i>Responsable du document</i>	79
7.1	Responsable de l'Actualisation du Document de Référence 2009	79
7.2	Attestation du responsable de l'Actualisation du Document de Référence 2009	79
8.	<i>Responsables du contrôle des comptes</i>	80
9.	<i>Table de concordance et de référence</i>	81

1. Rapport financier semestriel

1.1 Rapport semestriel d'activité - Situation au 30 juin 2010

Les indicateurs du 1^{er} semestre 2010 confirment la reprise de la demande placée du marché des bureaux en Ile de France. Avec plus d'un million de m² enregistré sur les six premiers mois de l'année, c'est plus de 16% de progression constatée sur la période comparée au premier semestre 2009. Néanmoins, il faut noter que le marché parisien a, plus que les autres, bénéficié de cette amélioration alors que la première et la seconde couronnes peinent à suivre cette reprise de la demande placée.

Concernant le marché de l'investissement, le 1^{er} semestre n'est pas à la hauteur des attentes avec seulement 2,3 Md€ engagés en immobilier d'entreprise en Ile de France. Les doutes sur la sortie de la crise économique, suite à une crise financière profonde, semblent toujours écarter les investisseurs pour des opérations comportant une prise de risque.

SILIC, forte de son patrimoine de près de 1,2 million de m² (dont plus de 80% en bureaux) et de son positionnement sur les principaux pôles économiques de la région parisienne est au cœur du « Grand Paris ». Cet atout majeur pour la pérennité de sa croissance future, la multiplicité de son offre, tant géographique que du point de vue des produits proposés et la qualité constante de la gestion de ses actifs, confirment le bien fondé de son modèle de développement et assurent dès aujourd'hui et pour l'avenir, une vraie capacité d'adaptation aux marchés de l'immobilier d'entreprise en Ile de France.

Ainsi dans un contexte de crise qui n'épargne aucun secteur d'activité, SILIC, tirant profit de son positionnement, consolide au cours du semestre ses résultats et la qualité de son bilan :

- Les loyers, à 86 M€, progressent de 2,6% comparés au 1^{er} semestre 2009, les acquisitions récentes d'immeubles totalement loués ayant plus que compensé la variation négative de l'indexation.
- Cette évolution favorable, combinée à une gestion rigoureuse des charges d'exploitation, permet une progression de la marge à 87,05 % ainsi qu'une amélioration de l'EBE de plus de 3,6 % à 77,3 M€.
- Les frais financiers, en progression à 19,3 M€ contre 14,9 M€ pour le 1^{er} semestre 2009 suivent l'évolution des encours de la dette liée aux développements et aux investissements de la fin 2009 et de début 2010. Il convient de noter que les frais financiers du 1^{er} semestre 2009 avait été marqués positivement par 1,9 M€ de plus values sur cession d'instruments financiers.
- Les investissements de la période ont été soutenus à 147,2 M€ dont 72,8 M€ dédiés à l'acquisition d'un immeuble entièrement loué à La Défense-Nanterre-Préfecture. Les principales opérations de développement sur les sites d'Orly Rungis, La Défense-A86 et Saint Denis se déroulent par ailleurs conformément aux calendriers et aux budgets. Ils intègrent en permanence les critères de développement durable supposant d'une part la certification des immeubles neufs et définissant des critères stricts en matière architecturale, paysagère et environnementale.
- Les ressources financières ont été renforcées par la mise en place d'un concours bancaire « corporate » de 60 M€ d'une durée de 7 ans portant ainsi le montant total des ressources financières de SILIC à près de 1,6 Md€.

- La valeur du patrimoine est en progression de 4,7% à 3,3 Md€. Cette évolution soutient l'ANR par action (en valeur de reconstitution) à fin juin, qui, malgré la distribution de dividende en mai 2010 s'inscrit à 110,71 € contre 111,76 € fin 2009.
- Comme annoncé, le cash flow est stable, hors impact des cessions d'instruments dérivés intervenues en 2009 et s'élève à 59,0M€.

1.1.1 L'activité commerciale et la gestion du patrimoine au 30 Juin 2010

SILIC enregistre une bonne reprise de l'activité commerciale à mi année, comme en témoigne la très forte augmentation du volume de signatures (une soixantaine de baux) au 1^{er} semestre 2010 (56.510 m² au 30 Juin 2010, à comparer à 19.217 m² au 30 Juin 2009 et à 46.220 m² sur la totalité de l'année 2009).

Cela confirme la pertinence de son offre locative face à une demande principalement motivée par des préoccupations de rationalisation d'implantations et de maîtrise de coûts de structure. En base annuelle, ces signatures généreront des revenus locatifs complémentaires de 12,2M€ (contre 3,1 M€ l'an dernier pour les signatures du 1^{er} semestre 2009).

Le patrimoine loué de SILIC est stable, à hauteur de 951.650 m² (953.000 m² au 31 Décembre 2009) : au terme de ce 1^{er} semestre, l'acquisition d'un immeuble de 14.500 m² entièrement loué sur le site de La Défense-Nanterre-Préfecture compense le flux net « entrées-sorties » déficitaire de locataires à périmètre constant au 30 Juin (-16.900 m²). Le taux d'occupation sur surfaces commercialisables est également stabilisé à 87,3%, contre 87,5% au 31 Décembre 2009.

S'agissant du flux net « entrées-sorties » de locataires, il convient de relever que le loyer moyen d'entrée est de 234 €/m², contre 146 €/m² pour le loyer de sortie.

Le loyer moyen sur le stock loué poursuit sa progression régulière, pour atteindre 183 €/m² au 30 Juin 2010 (contre 181 €/m² à fin 2009).

Les loyers du semestre enregistrent une hausse de 2,6%, passant de 83,7 M€ au 30 Juin 2009 à 86 M€ au 30 Juin 2010, l'acquisition d'un immeuble loué ayant plus que compensé l'effet de la baisse des indices ICC servant à l'indexation des loyers.

Compte tenu de la qualité de notre portefeuille de locataires et malgré la dégradation de l'environnement économique des entreprises, la sinistralité locative est demeurée quasiment nulle (0,5 M€, soit 0,4% du chiffre d'affaires HT) au 1^{er} semestre 2010. Les délais de paiements sont respectés, la quasi-totalité des créances étant recouvrées dans le mois de leur exigibilité. En outre, compte tenu de la bonne adéquation de nos niveaux de loyers par rapport au marché, l'impact des renégociations de loyers, comme prévu, a été extrêmement limité sur les comptes (0,7 M€).

1.1.2 Les investissements du 1^{er} semestre 2010

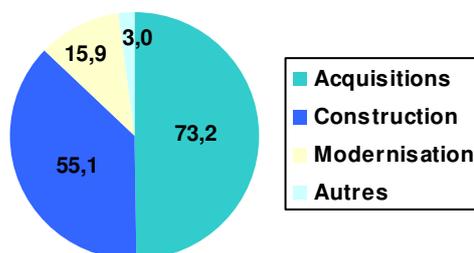
Dans la ligne de l'exercice 2009, le 1^{er} semestre 2010 a été très actif en matière d'investissement pour SILIC, de nouvelles opportunités ayant pu être saisies dans un contexte de marché toujours favorable aux investisseurs disposant de ressources financières sécurisées.

Ces acquisitions se sont ajoutées aux travaux de construction d'immeubles de bureaux sur les principaux Pôles SILIC qui se déroulent conformément au programme prévu.

Parallèlement, les investissements de modernisation et d'adaptation des immeubles et des parcs aux attentes des locataires se sont poursuivis.

Au total, ce sont 147,2 M€ qui ont été investis au cours du semestre :

Investissements S1 2010 (M€)



Le développement du patrimoine

Les investissements de développement réalisés au 1^{er} semestre 2010 ont porté en majorité sur le pôle de La Défense – A86, ainsi que sur ceux d'Orly-Rungis et de Saint-Denis :

La Défense-A86 a particulièrement bénéficié en 2010, comme au cours des exercices précédents, de la politique d'investissement de SILIC sur des sites porteurs d'avenir. 95,3 M€ y ont été investis :

- A La Défense-Nanterre-Préfecture, un immeuble de 14.500 m² de bureaux, entièrement loué et procurant un rendement de 6,9% sécurisé jusqu'en 2018 (pour 85% des loyers), a été acquis sur une base de 72,8 M€. Cette acquisition a été réalisée par achat de 100% des actions de la Sas 21/29 rue des Fontanot.
- Parallèlement, les travaux d'extension de l'opération « Grand Axe » sur 17.000 m² supplémentaires pré-loués à AXA se sont poursuivis pour une livraison confirmée au 3^{ème} trimestre. 14,4 M€ ont été consacrés au cours du semestre à cette opération d'un montant total de 96,0 M€, dont la rentabilité ressort à 7,1%.
Dès livraison de cet immeuble, l'implantation de Nanterre-Préfecture, avec près de 175.000 m² bâtis, deviendra le principal contributeur aux loyers et cash-flow du Groupe, devant le parc historique d'Orly-Rungis.
- Sur le site de Nanterre-Seine, l'immeuble « Axe-Seine » de 25.000 m² de bureaux est en voie d'achèvement. D'un coût total estimé à 79,8 M€ (dont 8,1 M€ au cours du semestre), cette opération devrait générer un revenu de 7,3 M€ par an, à complète commercialisation.
- **A Orly-Rungis**, implantation historique du Groupe avec près de 400.000 m² bâtis, la mise en valeur progressive de l'immense potentiel constructible du site se poursuit avec la construction de « Montréal », immeuble de bureaux de 15.000 m² lancé fin 2008 et dont la livraison interviendra au 1^{er} semestre 2011. 14,7 M€ ont été comptabilisés à ce titre au 1^{er} semestre 2010.

La rentabilité prévisionnelle de cet investissement de 45,7 M€ environ est estimée à 9,0%.

Dès sa commercialisation, une des opérations actuellement en projet sera lancée.

Saint-Denis Landy doit devenir dans les années qui viennent le 4^{ème} pôle tertiaire de SILIC, aux côtés d'Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2.

Sur ce site, les travaux de construction du premier immeuble de 23.000 m² de bureaux, « Cézanne », lancé en 2009 dès l'acquisition du foncier, se sont poursuivis conformément au planning. 15,8 M€ ont été immobilisés au cours du semestre.

D'un coût total de 76,0 M€ y compris foncier et frais financiers, cette opération devrait compléter les revenus de SILIC de 6,2 M€ à horizon mi-2011.

Le 2nd immeuble « Sisley » (22.000 m² de bureaux) est prêt pour un démarrage effectif dès commercialisation de la première tranche.

Sur chacun de ces pôles, les études nécessaires à la conception des opérations destinées à un lancement effectif dès commercialisation des immeubles en cours de construction se sont poursuivies pour un montant total de 2 M€.

L'adaptation du patrimoine en exploitation - Modernisation

La restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes sont entrés dans une phase active avec le lancement, fin 2009, des travaux de restructuration d'un ensemble d'activités en commerces et bureaux. La création d'un parking souterrain, la modernisation des façades existantes et la refonte des aménagements et circulations compléteront ces travaux d'ici mi-2011, portant le coût total de l'opération à 38,6 M€ (13,0 M€ au 1^{er} semestre 2010).

Par ailleurs, 3.900 m² situés essentiellement à Orly-Rungis ont été remis en exploitation après travaux de modernisation pour un total de 1,8 M€. 13.000 m² restent en cours de travaux à fin Juin, notamment à Paris Nord 2 et Orly-Rungis.

L'entretien des parcs et l'amélioration des services

3,0 M€ ont été consacrés à l'entretien et au remplacement d'équipements techniques ainsi qu'à l'amélioration des services rendus aux locataires sur les différents parcs.

Hors coût de portage futur, les dépenses restant à financer sur ces différents investissements s'élèvent à 82,9 M€ et sont intégralement couvertes par des ressources financières affectées.

1.1.3 Valorisation du patrimoine et Actif Net Réévalué au 30 Juin 2010

Le marché de l'investissement immobilier

La reprise du marché des bureaux en Ile de France esquissée au 4^{ème} trimestre 2009 ne s'est finalement pas concrétisée au 1^{er} semestre 2010, le volume de transactions en Ile-de-France, estimé à 2,3 Md€¹, restant historiquement faible.

L'environnement économique et financier incertain, caractérisé par la hausse de la vacance et la baisse des loyers, a conduit les investisseurs à privilégier les actifs récents aux revenus sécurisés, peu présents sur le marché.

Ce segment a représenté l'essentiel des transactions et conduit à une inflexion des taux de rendement pour les meilleurs produits après plusieurs semestres de hausse continue.

¹ Source : Immostat-IPD

L'évaluation au 30 Juin 2010

Dans ce contexte, l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de SILIC, réalisée par le même expert indépendant que les exercices précédents et selon des méthodes identiques, fait ressortir 2 éléments principaux :

- L'amorce d'un mouvement de détente des taux de rendement sur le patrimoine en exploitation,
- La bonne tenue des valeurs locatives de marché des segments sur lesquels SILIC intervient dans un contexte d'indexation des loyers à la baisse.

Au total, la valeur d'expertise s'établit à 3.333,3 M€ contre 3.183,5 M€ à fin 2009 (+4,7%) compte tenu des investissements réalisés sur la période :

(millions d'euros)	30.06.2010	%	31.12.2009	%
Patrimoine en exploitation	2 815.8	84%	2 737.7	86%
Immeubles en construction	334.5	10%	262.8	8%
Terrains	183.0	5%	183.0	6%
Total	3 333.3		3 183.5	

Le patrimoine en exploitation est estimé à 2.815,8 M€ à fin Juin 2010 et représente 84% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Rapportée au revenu net, cette valorisation fait ressortir un rendement net moyen de 7,0% contre 7,1% à fin Décembre 2009, illustrant un léger mouvement de détente des taux de rendement après les hausses de 2008 et du 1^{er} semestre 2009 et leur stabilisation fin 2009.

Homogène, la baisse des taux a concerné l'ensemble des actifs et des situations géographiques :

(millions d'euros)	Orly-Rungis		Défense-A86		Roissy-Paris Nord 2		Autres parcs		Total		2009
Immeubles en Exploitation	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Rendement moyen								
Bureaux	729,5	6,9%	1 062,1	6,3%	302,2	7,5%	169,2	7,3%	2 263,0	6,7%	6,9%
Immeubles mixtes	186,6	8,3%	122,3	7,1%	43,1	7,3%	131,7	8,3%	483,7	7,9%	8,1%
Commerces et services	57,4	7,1%	9,4	5,8%	2,4	8,2%			69,2	7,0%	7,5%
Total	973,5	7,3%	1 193,8	6,4%	347,7	7,5%	300,9	7,9%	2 815,9	7,0%	7,1%
Rappel 2009	971,4	7,5%	1 119,0	6,5%	347,7	7,5%	299,6	7,9%	2 739,8	7,1%	6,9%
Rappel 2008	935,9	7,2%	1 106,4	6,1%	343,5	7,3%	282,5	7,9%	2 668,3	6,9%	

Les immeubles de bureaux (2.263,0 M€) procurent un rendement net moyen de 6,7% qui, appliqué à un revenu net de 213€/m², conduit à une valeur métrique moyenne de 3.164€/m².

Les locaux mixtes d'activité et bureaux (483,7 M€) sont valorisés sur la base de 7,9% de rendement net sur un loyer de 104€/m². Ils sont valorisés sur une base moyenne de 1.306€/m².

Les commerces, principalement situés sur le parc de Fresnes, les services et locaux divers (69,2 M€), sont loués en moyenne à 91€/m².

Au total, la valeur métrique des immeubles en exploitation ressort à 2.437€/m² au 30 Juin 2010 (2.400€/m² à fin 2009).

Au cours du semestre, la valorisation du portefeuille en exploitation a augmenté de 2,9%, compte tenu des acquisitions et cessions d'actifs intervenues :

- **A périmètre identique**, c'est-à-dire hors livraisons et acquisitions et cessions, la valeur du patrimoine en exploitation s'établit à 2.739,9 M€ à fin Juin 2010 contre 2.735,1 M€ 6 mois plus tôt, soit une progression de 0,2%.

La variation des taux de rendement (-14 pb en moyenne) impacte positivement la valorisation à hauteur de + 55,6 M€, tandis que la baisse des revenus, limitée à l'effet de l'indexation, a un impact de - 50,8 M€.

- **Les immeubles acquis** au cours du semestre, c'est-à-dire le 21/29 rue des Fontanot à La Défense-Nanterre-Préfecture participent à la valorisation à hauteur de 75,9 M€, somme proche de son coût d'acquisition (72,8 M€).
- **Les cessions**, qui ont concerné un immeuble de 4.635 m² à Fresnes, ont été réalisées pour un prix de 3,2 M€, à comparer à une valorisation au 31 Décembre 2009 de 2,6 M€ (+23%).

Les immeubles en cours de construction ou de restructuration sont évalués à 334,5 M€.

- Les 4 opérations en cours de construction à La Défense-Nanterre-Préfecture (17.000 m²), Nanterre-Seine (25.000 m²), Orly-Rungis (15.000 m²) et Saint-Denis (23.000 m²) ainsi que le projet de construction d'un second immeuble de Saint-Denis (22.000 m²) pour lequel le terrain est acquis et les autorisations administratives obtenues, sont expertisées à terminaison à 467,1 M€ et procureraient sur cette base un rendement net de 6,5%.

Compte tenu des travaux restant à réaliser, du portage financier jusqu'à l'achèvement et de la « marge de promotion » déduite de la valeur des opérations non pré-commercialisées, ces opérations sont retenues pour 315,4 M€ dans l'expertise à fin Juin 2010.

Leur coût de revient est de 257,2 M€ au 30 Juin 2010, conduisant ainsi à une plus-value latente de 58,2 M€.

- L'immeuble en cours de restructuration à Fresnes est valorisé, en l'état, à 19,1 M€.

Les terrains et réserves foncières sont expertisés 183,0 M€.

Les réserves foncières sont constituées de terrains non bâtis permettant la construction de 69.000 m² SHON à Orly-Rungis, Nanterre-Seine et Villebon ainsi que du potentiel constructible du Parc d'Orly-Rungis (près de 1.000.000 m² complémentaires) dont seule une quote-part est valorisée.

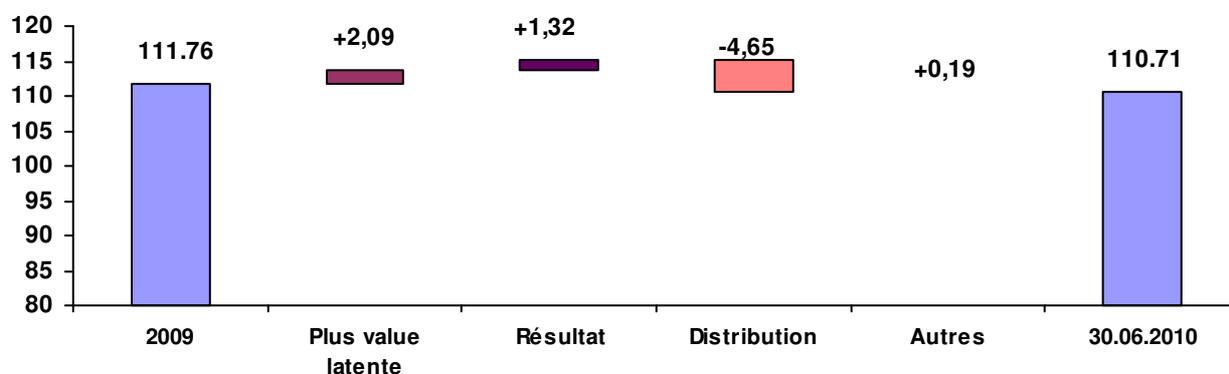
L'Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué s'établit à 110,71 €/action au 30 Juin 2010 en valeur de reconstitution. Il ressort à 96,13€/action en valeur de liquidation, c'est-à-dire après déduction des droits de mutation et mise à la valeur de marché des instruments financiers :

		30.06.10	2009	30.06.09
Capitaux propres consolidés retraités (1)	000 €	697 665	752 619	728 769
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	000 €	1 217 713	1 181 537	1 168 547
Actif net réévalué - Valeur de reconstitution		1 915 378	1 934 156	1 897 316
Nombre d'actions hors autocontrôle	000	17 301	17 306	17 245
Actif net réévalué de Reconstitution, par action	Euro/act	110.71	111.76	110.02
Droits d'enregistrement	€/action	(8.13)	(7.74)	(7.60)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	(6.46)	(3.63)	(3.15)
Actif net réévalué de liquidation, par action	Euro/act	96.13	100.40	99.27

(1) : Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les capitaux propres sont retraités de la valeur de marché des instruments dérivés.

A 110,71 € par action, l'Actif Net Réévalué de reconstitution affiche un recul de 1 € par action par rapport à son niveau de fin 2009, essentiellement du fait de la distribution de résultat intervenue au 1^{er} semestre.



1.1.4 Ressources financières et endettement au 30 Juin 2010

Dans un environnement financier et bancaire toujours marqué par de fortes restrictions d'accès au crédit, SILIC a continué à sécuriser son programme d'investissement par la mise en place de nouvelles ressources avec ses partenaires bancaires et la poursuite d'une politique de couverture contre le risque de taux à long terme.

Ces opérations témoignent de la qualité reconnue de la signature de la société :

- l'endettement, modéré, conserve un potentiel de financement des investissements futurs,
- son coût, plafonné à la hausse, sécurise la rentabilité des actifs,
- le profil de refinancement est très progressif.

Les ressources et la liquidité financière

Au 1^{er} semestre 2010, les ressources financières de SILIC ont été renforcées par la mise en place d'un concours bancaire « corporate » de 60 M€ avec l'un de ses partenaires bancaires historiques. D'une durée de 7 ans, il contribue à l'allongement de la maturité moyenne de l'endettement et au lissage de l'échéancier de refinancement.

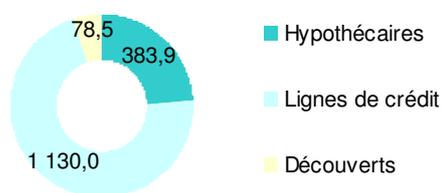
Son coût all-in, de 115 pb, confirme de la détente des marges intervenue depuis le 2nd semestre 2009.

Au total, SILIC dispose au 30 Juin 2010 de 1.592,4 M€ de ressources financières d'une maturité moyenne de 4,25 ans, consenties par les principaux établissements bancaires français :

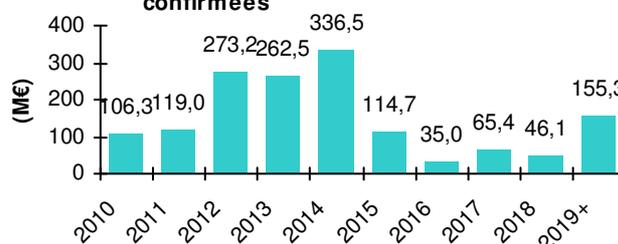
- 383,9 M€ (24%) d'emprunts hypothécaires et crédits baux amortissables d'une maturité moyenne résiduelle de 7,3 ans,
- 1.130,0 M€ (71%) de prêts et lignes de crédit « corporate » présentant une maturité résiduelle de 3,2 ans,
- et 78,5 M€ (5%) de découverts bancaires.

Très progressif, le refinancement de ces ressources interviendra pour 8% par an en moyenne en 2010 et 2011, puis 20% environ par an pour les 3 années suivantes :

Ressources financières



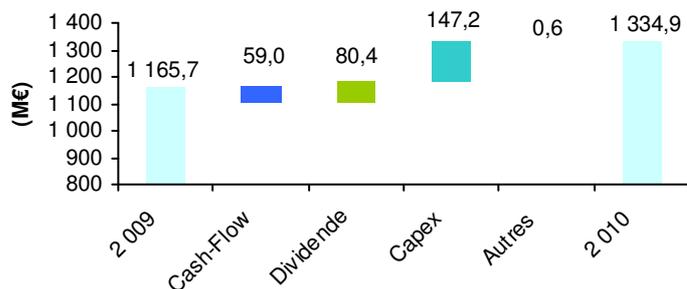
Echéancier des ressources financières confirmées



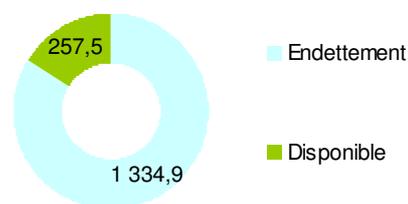
L'endettement utilisé

Les ressources disponibles sont utilisées à hauteur de 1.334,9 M€ (84%) au 30 Juin 2010. L'endettement utilisé marque ainsi une hausse de 169,2 M€ par rapport à son niveau de fin 2009 (1.165,7 M€), essentiellement sous l'effet des investissements de la période et de la distribution du dividende :

Evolution de l'endettement au 1er semestre 2010



Utilisation des ressources



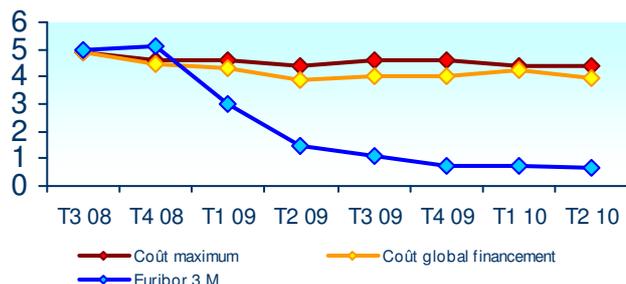
Les ressources financières immédiatement disponibles s'élèvent en conséquence à 257,5 M€ dont 82,9 M€ sont affectés au financement - jusqu'à leur parfait achèvement - des opérations immobilières en cours.

Le coût de financement et la gestion du risque de taux

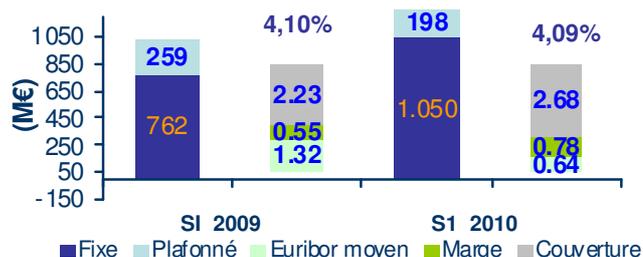
Conclu à taux variable, l'endettement est couvert contre le risque de taux de façon à limiter la volatilité du coût de financement dans le temps et à maintenir un différentiel positif entre la rentabilité des actifs et le coût de leur financement.

Le coût de financement ressort à 4,09% au 1^{er} semestre 2010 et est stable par rapport à celui du 1^{er} semestre 2009 (4,10%), la hausse des marges bancaire ayant été compensée par la baisse continue des taux à court terme.

Evolution du coût de financement
2008-2010



Evolution des encours moyens de dettes
2008-2010



SILIC a par ailleurs profité de la baisse des taux anticipés à moyen et long terme pour augmenter significativement la couverture de son exposition de long terme (10 ans) dans des conditions historiquement très favorables.

La baisse des taux anticipés a néanmoins induit une forte dégradation de la valeur de marché des instruments de couverture (-111,7 M€ contre -62,7 M€ à fin 2009).

La structure financière et les covenants

A 1.334,9 M€, l'endettement financier net représente 40,0% de la valeur des actifs immobiliers au 30 Juin 2010 (Ratio LTV). L'Excédent Brut d'Exploitation couvre entre 3,1 fois et 4,0 fois le montant des frais financiers (selon que l'on considère ou non les frais relatifs aux immeubles en développement).

Ces niveaux préservent une marge significative par rapport aux plus contraignants des engagements bancaires en vigueur. Ils confèrent à SILIC une solidité financière appréciable dans le contexte actuel du marché des financements et une capacité d'emprunt complémentaire significative.

Ratios Financiers	Dette concernée (1)	Covenants	30.06.10	2009	30.06.09
Endettement bancaire net	94%	Ratio < 0,45 pour 20%	40,0%	36,6%	35,4%
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 0,50 pour 74%			
EBE (Ebitda)	86%	Ratio > 3,0 pour 9%	3.12 - 4.00	3.69 - 4.54	4.16 - 5.01
Intérêts bancaires (2)		Ratio > 2,5 pour 54%			
		Ratio > 2,0 pour 23%			
Actif immobilier Réévalué	19%	Ratio >2	4,63	3,96	4,19
Actif immobilier gagé					
Dette gagée	39%	Ratio < 0,20 pour 21%	11,5%	12,4%	10,8%
Actif immobilier Réévalué		Ratio < 0,25 pour 18%			
Actif immobilier Réévalué	38%	Montant > 1.000 M€ pour 22%	3 333	3 184	3 068
		Montant > 1.500 M€ pour 16%			
Actif Net Réévalué	20%	Montant > 800 M€	1 915	1 934	1 897

(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". Le seuil de 3 se rapporte à un ratio "intérêts capitalisés exclus".

1.1.5 Les principaux facteurs de risque

Les risques et incertitudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de la Société font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport financier annuel 2009 - document de référence (pages 59 à 65 et pages 149 à 151).

Il n'y a pas eu d'évolution sur le semestre de ces facteurs de risques, ni dans leur nature, ni dans leur niveau. Il s'agit à titre principal :

Des risques sectoriels liés à la détention et la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers destinés à la location. Une politique de détention des actifs dans une perspective de long terme, l'importance du nombre de baux dont la durée et la dispersion lissent l'effet de fluctuation du marché locatif, la bonne adéquation des loyers pratiqués au regard du marché, limitent ces expositions.

Des risques financiers :

- Le risque de crédit, clients et/ou bancaires : la qualité du portefeuille des locataires et les procédures de suivi et de contrôle interne des clients préservent la Société d'une exposition à un risque de crédit spécifique. Toutes les opérations financières sont quant à elles réalisées avec des institutions financières de premier plan.
- Le risque de liquidité : SILIC veille à conserver une structure financière équilibrée nécessaire au financement de son développement et à disposer de lignes de crédit bancaire confirmées disponibles d'un montant suffisant à la couverture, au minimum, des besoins estimés à un an.
- Le risque de taux d'intérêt : la politique prudente de couverture limite l'exposition du Groupe au risque de hausse des taux d'intérêt.

1.1.6 Les résultats du 1^{er} semestre 2010

Les Etats Financiers consolidés intermédiaires au 30 Juin 2010, présentés sous forme condensée, ont été établis selon les principes et méthodes comptables du référentiel comptable international IFRS. Les nouvelles normes et les modifications de normes existantes, entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009 n'ayant pas eu d'impact significatif, les comptes 2010 sont directement comparables à ceux publiés au titre de 2009.

Après une année 2009 de forte croissance, le 1^{er} semestre 2010 se caractérise par la consolidation de l'activité et des résultats.

Les loyers, à 86,0 M€, progressent de 2,6% par rapport au 1^{er} semestre 2009, les acquisitions d'immeubles totalement loués en 2009 et début 2010 ayant plus que compensé l'indexation à la baisse des loyers. Au total, le loyer moyen a poursuivi sa croissance et atteint 183€/m².

A 77,3 M€, l'EBE marque une hausse de 3,6%, supérieure à celle des revenus.

Comme annoncé, le Cash-Flow s'affiche stable hors impact des cessions d'instruments dérivés intervenue en 2009 et atteint 59,0 M€.

(millions d'euros)	30.06.2010	30.06.2009	%
Loyers	86,0	83,7	2,6%
Charges propriétaire	-2,8	-3,4	
<i>Coût des vacants</i>	-2,5	-2,4	
<i>Autres charges</i>	-0,3	-1,0	
Loyers nets	83,2	80,3	3,5%
Revenus des autres activités	2,9	2,3	
Frais de structure	-8,8	-8,0	
<i>Personnel</i>	-5,6	-5,1	
<i>Autres frais</i>	-3,2	-2,9	
Excédent Brut d'Exploitation	77,3	74,6	3,6%
Frais financiers	-19,3	-14,9	
Divers	1,0	1,0	
Cash-Flow Courant	59,0	60,7	-2,7%
dont Cash-Flow Récurrent	59,0	58,8	0,3%

Les revenus locatifs

Les revenus locatifs de SILIC ont continué à progresser au 1^{er} semestre 2010 (+2,6% par rapport au 1^{er} semestre 2009) :

Les variations de périmètre ont généré 5,2 M€ de loyers complémentaires (+6,2%).

- L'acquisition d'un immeuble de bureaux de 14.500 m² à La Défense-Nanterre-Préfecture en début d'année a participé à cette hausse pour 2,3 M€ (sur un potentiel annuel de 5,0 M€) et amplifié l'effet en « année pleine » des acquisitions et livraisons 2009 dont l'exploitation a généré un revenu complémentaire de 1,6 M€.
- La remise en exploitation de 2 immeubles restructurés, dont l'ancien siège social parisien de SILIC, a participé à la hausse des loyers pour 0,8 M€ (sur un potentiel annuel de 2,3 M€) tandis que « Miami », livré en 2009, dégageait 0,7 M€ de revenus complémentaires.
- La sortie, pour restructuration, de certains immeubles a entraîné un manque à gagner de 0,2 M€ par rapport à 2009.

A périmètre identique, les loyers affichent une baisse relative de 2,9 M€ (3,5%) et pâtissent essentiellement de la baisse des indices ICC. Les quelques renégociations de loyer intervenues en 2009 ont pesé, comme prévu, à hauteur de 0,7 M€.

Au total, le loyer moyen du patrimoine loué, s'affiche à 183€/m², en hausse par rapport à celui du 31 Décembre 2009 (181€/m²).

Les charges propriétaire

Les charges directement liées à l'exploitation du patrimoine et non refacturées aux locataires ont représenté 3,2% des recettes locatives au 1^{er} semestre 2010 :

- La sinistralité locative est demeurée pratiquement nulle (0,5 M€, soit 0,4% du CA HT) au 1^{er} semestre 2010, malgré la dégradation continue de l'environnement économique des entreprises. Les délais de paiements n'ont globalement pas évolué, la quasi-totalité des créances étant recouvrées dans le mois de leur exigibilité.
- Le coût des locaux vacants, à 2,5 M€ contre 2,3 M€ un an plus tôt, enregistre l'effet de la légère dégradation de l'occupation moyenne du patrimoine. Le taux de récupération des charges perd ainsi 0,4 point à 91,3% contre 91,7% à fin Juin 2009.

Les revenus des autres activités

La gestion immobilière réalisée pour compte de tiers par Socomie, qui avait fortement chuté en 2009 du fait de la conjoncture, s'est reprise au 1^{er} semestre 2010 et affiche une croissance de 23% sur 1 an. Les honoraires ressortent ainsi à 2,9 M€ à fin Juin 2010 contre 2,3 M€ à fin Juin 2009.

Le chiffre d'affaires semestriel total de Socomie s'établit à 5,3 M€ pour un résultat social semestriel de -0,9 M€.

Les Frais de fonctionnement

Les frais généraux représentent à fin Juin 2010 9,9% des loyers et honoraires (9,3% à fin Juin 2009).

L'Excédent Brut d'Exploitation

Au total, l'Excédent Brut d'Exploitation, qui mesure la performance opérationnelle du Groupe, s'établit à 77,3 M€ contre 74,6 M€ au 1^{er} semestre 2010 et affiche une hausse de 3,6%, sensiblement supérieure à celle des loyers. Le taux de marge s'inscrit ainsi 87,0%, dans la tendance haussière des exercices précédents.

Les frais financiers et le Cash-Flow courant

Les frais financiers nets ont représenté 19,3 M€ au 1^{er} semestre 2010 contre 14,9 M€ l'année précédente, laquelle avait été marquée par la cession d'instruments dérivés ayant généré 1,9 M€ de plus-value et minoré les frais financiers nets.

Outre cet élément non récurrent, la hausse constatée résulte exclusivement de l'augmentation du volume d'endettement relatif aux immeubles en exploitation, le coût de financement étant resté stable à 4,09% contre 4,10% au 1^{er} semestre 2009. Les opérations mises en exploitation ou acquises en 2009 et 2010 ont ainsi généré des frais financiers supplémentaires impactant le compte de résultat à hauteur de 2,3 M€ (Miami à Orly-Rungis, Arcas, Reflet Défense et Fontanot à Nanterre-Préfecture pour l'essentiel).

Les frais financiers affectés aux opérations en cours de construction se sont montés à 5,4 M€ et ont été immobilisés.

Compte tenu des éléments non monétaires que sont l'amortissement des frais d'emprunt (0,5 M€) et des variations de valeur de marché des instruments dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couverture au sens des IFRS (3,2 M€), le coût de l'endettement figurant au compte de résultat ressort à 23,0 M€.

Le Cash-Flow Courant ressort à 59,0 M€ et affiche une progression de 0,3% par rapport au Cash-Flow Récurrent du 1^{er} semestre 2009. En données brutes, il ressort en baisse de 2,7%.

Le résultat net

SILIC ayant fait le choix de comptabiliser ses immeubles de placement au coût amorti, les variations de juste valeur des parcs tertiaires n'ont pas d'impact sur le résultat net.

La cession d'un immeuble à Fresnes, réalisée pour 3,2 M€ a dégagé une plus-value de 1,6 M€.

Après amortissements et comptabilisation dans le compte de résultat des variations de juste valeur des instruments dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couverture, le résultat net consolidé s'établit à 22,9 M€ (-9,2%).

Le résultat net social de SILIC, établi en normes françaises, est de 31,2 M€.

1.1.7 Vie sociale au 30 Juin 2010

Au cours de sa séance du 9 Février 2010, le Conseil d'Administration a notamment :

- pris acte du changement du Représentant Permanent de Groupama SA, en la personne de Monsieur Christian COLLIN qui a remplacé Monsieur Helman le PAS de SÉCHEVAL,
- pris acte de la démission de Monsieur Philippe CARRAUD de ses fonctions d'Administrateur et décidé de coopter en remplacement Monsieur Helman LE PAS DE SECHEVAL, pour la durée du mandat restant à courir,
- pris acte de la démission de la société GROUPAMA VIE de ses fonctions d'Administrateur et décidé de coopter en remplacement la société GROUPAMA GAN VIE, pour la durée du mandat restant à courir,
- pris acte de la démission de Monsieur Dominique SCHLISSINGER de ses fonctions d'Administrateur à compter du 10 Février 2010 et décidé de coopter en remplacement Monsieur François NETTER pour la durée du mandat restant à courir,
- pris acte de la démission de Monsieur Jean-Paul BERTHEAU de ses fonctions d'Administrateur,
- pris acte de la fin au 10 Février 2010 du mandat de Président Directeur Général de Monsieur Dominique SCHLISSINGER en raison de l'atteinte de la limite d'âge légale de 65 ans, en application des articles L.225-48 et L.225-54 du Code de commerce, étant précisé que les fonctions de Directeur Général Délégué de Monsieur Philippe LEMOINE cessent également à l'arrivée du terme du mandat du Président Directeur Général,
- décidé de modifier, à compter du 10 Février 2010, les modalités d'exercice de la Direction Générale en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général,
- nommé Monsieur François NETTER en qualité de Président du Conseil d'Administration à compter du 10 Février 2010 pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 Décembre 2011.
- nommé Monsieur Philippe LEMOINE en qualité de Directeur Général à compter du 10 Février 2010 et jusqu'à la date de l'atteinte de la limite d'âge légale, assurant ainsi la continuité de la direction opérationnelle de la Société.

Au cours de sa séance du 7 Mai 2010, l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire des Actionnaires a notamment :

- renouvelé le mandat d'Administrateur arrivé à son terme de GENERALI IARD ainsi que de Monsieur Georges RALLI pour une durée de six années,
- ratifié les cooptations de GROUPAMA GAN VIE et de Messieurs François NETTER et Helman LE PAS DE SECHEVAL, décidées par le Conseil d'Administration dans sa séance du 9 Février 2010,
- nommé Madame Brigitte SAGNES Dupont en qualité d'Administrateur indépendant en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015,
- décidé de porter l'enveloppe annuelle des jetons de présence allouée aux Administrateurs à 200 000 €,
- renouvelé l'ensemble des délégations en matière d'augmentation de capital, arrivées à leur terme, en tenant compte du nouveau contexte règlementaire et des recommandations AMF.

Par ailleurs, 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 2010, 8.257 actions nouvelles ont été souscrites par le Fcpe SILIC au prix de 67,52 €. Le capital social de la Société a de ce fait été augmenté de 33.028 € et porté de 69 235 364 € à 69 268 392 €. Au 30 Juin 2010, le Fcpe SILIC détenait 66.130 actions représentant 0,38 % du capital ;
- Une enveloppe de 8.000 actions gratuites a été consentie aux salariés du Groupe, dans les conditions suivantes :
 - 1.200 actions gratuites attribuées à chacun des deux mandataires sociaux, sous condition de performance, avec l'obligation d'en conserver 50 % jusqu'au terme de leur mandat social ;
 - 5.600 actions gratuites attribuées à l'ensemble des collaborateurs ayant au moins deux ans d'ancienneté au sein du Groupe.
- Il convient de préciser qu'au cours de l'exercice 2008, 6.000 actions gratuites avaient été distribuées à l'ensemble du personnel du Groupe SILIC, par décision du Conseil d'Administration du 7 Mai 2008. Le Conseil du 7 Mai 2010 a constaté l'acquisition définitive de 5.875 actions, au titre de ce plan 2008, étant précisé que l'opération a été réalisée par affectation d'actions autodétenues et non pas par augmentation de capital.

Au 30 Juin 2010, la Société détenait 18.208 actions propres :

- 5.000 actions représentant 0,03% du capital étaient détenues au titre des achats directs.
- Les mouvements enregistrés l'ont été au titre de l'exécution du contrat de liquidité :
 - achats : 89.261 actions au prix unitaire moyen de 83,47 € hors frais,
 - ventes : 79.034 actions au prix unitaire moyen de 84,24 €.

Ces mouvements portent à 13.208, le nombre d'actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

Comme pour l'ensemble des valeurs mobilières, les titres des sociétés foncières ont évolué au 1^{er} semestre 2010 dans un marché boursier fortement baissier. Après un point haut en Mars, les indices de référence sectoriels (coupon attaché) ont amorcé un net fléchissement jusqu'en mai pour se stabiliser depuis.

Dans des volumes sans grand changement et avec des capitaux échangés en hausse d'une année sur l'autre, l'action SILIC clôture à 81,00 € à fin Juin 2010. Elle enregistre par rapport au 31 Décembre 2009 une baisse de 5,22 % hors coupon. Coupon de 4,65 € réinvesti, la baisse est en revanche de 4,71% à comparer à - 5,24 % pour l'indice EPRA Eurozone Return Index et - 5,60 % pour l'indice Euronext IEIF REIT Europe.

Il convient de relever que sur une période de 18 mois (Janvier 2009 / Juin 2010), l'action SILIC s'est appréciée de 30,3%. Dans le même laps de temps l'indice EPRA Eurozone Return Index a évolué de +35,6% et l'indice Euronext IEIF REIT Europe de +26,3 %.

La Société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil au cours du 1^{er} semestre.

A la date du 30 Juin 2010, le Groupe comptait 96 collaborateurs.

1.1.8 Principales transactions entre parties liées

Aucune transaction entre parties liées susceptible d'avoir influé sur la situation financière ou les résultats de la Société n'a été conclue au cours du semestre écoulé.

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

1.1.9 Perspectives

Après des résultats en forte progression en 2009, SILIC consolide en 2010 son activité et ses résultats alors que l'environnement économique reste difficile.

Tirant bénéfice de ses atouts majeurs que représentent la diversité de son offre, la qualité de son portefeuille, la prudence de sa stratégie et la confiance de son actionnariat, SILIC entend poursuivre son plan de développement et maintient, pour 2010, sa perspective de loyers en hausse et son objectif, hors éléments non récurrent, de stabilité de cash flow.

1.2 Etats financiers consolidés au 30 juin 2010

1.2.1 Comptes consolidés au 30 juin 2010

BILANS CONSOLIDES COMPARES

Actif (milliers d'euros)	Notes	30.06.10	2009	30.06.09
Immeubles de placement	8	1 862 782	1 817 404	1 767 023
Immobilisations en cours	9	252 820	184 577	132 456
Autres immobilisations corporelles		1 025	1 114	1 159
Immobilisations incorporelles		132	139	152
Immobilisations financières	11	348	404	2 442
Total actifs non courants		2 117 107	2 003 638	1 903 232
Créances				
- Clients	12	23 275	13 675	23 743
- Autres créances	13	15 329	12 994	15 345
Trésorerie et équivalents	14	10 979	6 982	51 542
Total actifs courants		49 583	33 651	90 630
TOTAL ACTIF		2 166 690	2 037 289	1 993 862

BILANS CONSOLIDES COMPARES

Passif (milliers d'euros)	Notes	30.06.10	2009	30.06.09
Capitaux propres				
Capital	15	69 273	69 235	69 830
Réserves consolidées		493 767	575 890	579 370
Résultat net consolidé		22 912	44 749	25 246
Total Capitaux Propres		585 952	689 874	674 446
Intérêts minoritaires				
Passifs non courants				
Passifs financiers	18	1 443 557	1 223 327	1 184 298
Dépôts et Cautionnements		35 492	35 657	35 920
Provisions pour risques et charges	19	1 383	1 418	1 150
Dettes fiscales et sociales	20	3 311	125	250
Total des passifs non courants		1 483 743	1 260 527	1 221 618
Passifs courants				
Provisions pour charges	19	93	108	1
Fournisseurs		10 782	8 912	10 771
Dettes fiscales et sociales	20	14 274	4 769	12 416
Autres passifs	21	71 846	73 099	74 610
Total des passifs courants		96 995	86 888	97 798
Total passifs		1 580 738	1 347 415	1 319 416
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		2 166 690	2 037 289	1 993 862

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDE COMPARES

(milliers d'euros)	Notes	30.06.10	2009	30.06.09
Revenus locatifs	23/24	85 958	167 672	83 746
Charges locatives facturées	23/25	26 622	48 590	25 555
Charges locatives	23/25	(29 163)	(53 189)	(27 854)
Autres produits et charges sur immeubles		(194)	(2 145)	(1 069)
Loyers nets		83 223	160 928	80 378
Revenus des autres activités	26	2 866	4 829	2 333
Frais de personnel	23/27	(5 568)	(9 677)	(5 149)
Autres frais généraux	23/28	(3 243)	(6 441)	(2 925)
Autres produits et charges		44	(19)	11
Excédent brut d'exploitation		77 322	149 620	74 648
Amortissement des immeubles		(32 421)	(65 726)	(30 373)
Autres amortissements et provisions		(564)	(1 279)	(338)
Résultat opérationnel		44 337	82 615	43 937
Coût de l'endettement financier net	29	(23 008)	(37 866)	(18 691)
Résultat de cession d'immeubles de placement		1 583		
Résultat avant impôt	30	22 912	44 749	25 246
impôt sur les résultats	31			
Résultat net	32	22 912	44 749	25 246
Intérêts minoritaires			-	-
Résultat net part du groupe		22 912	44 749	25 246
Résultat par action	33	1.32	2.59	1.46
Résultat dilué par action	33	1.30	2.53	1.43

AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Notes	30.06.10	2009	30.06.09
Résultat net	32	22 912	44 749	25 246
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :				
- Variations de juste valeur	11	(46 433)	(19 852)	(11 965)
Résultat global		(23 521)	24 897	13 281
Intérêts minoritaires			-	-
Résultat global part du groupe		(23 521)	24 897	13 281

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(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 1er janvier 2009		17 447 615	17 235 862	69 790	439 920	242 922	(18 734)	733 898
Résultat global								
Résultat consolidé, part du groupe					(13 725)	38 971		25 246
Variations de valeur des couvertures					(11 965)			(11 965)
Total Résultat global					(25 690)	38 971	-	13 281
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital		9 881	9 881	40	94	473		607
Dividendes payés						(74 095)		(74 095)
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(152 659)				(9 611)	(9 611)
Cessions/Annulations			151 610		3		9 547	9 550
Options de souscription					816			816
Autres variations								-
Total des transactions avec les actionnaires		9 881	8 832	40	913	(73 622)	(64)	(72 733)
Au 30 juin 2009		17 457 496	17 244 694	69 830	415 143	208 271	(18 798)	674 446
Résultat global								
Résultat consolidé, part du groupe					(6 237)	25 740		19 503
Variations de valeur des couvertures					(7 887)			(7 887)
Total Résultat global					(14 124)	25 740	-	11 616
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital		62 224	62 224	248	1	2 924		3 173
Dividendes payés						3		3
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(113 518)				(9 364)	(9 364)
Cessions/Annulations		(210 879)	112 460	(843)	43	(17 835)	27 915	9 280
Options de souscription					720			720
Autres variations								-
Total des transactions avec les actionnaires		(148 655)	61 166	(595)	764	(14 908)	18 551	3 812
Au 31 décembre 2009		17 308 841	17 305 860	69 235	401 783	219 103	(247)	689 874
Résultat global								
Résultat consolidé, part du groupe	11				(8 329)	31 241		22 912
Variations de valeur des couvertures					(46 433)			(46 433)
Total Résultat global					(54 762)	31 241	-	(23 521)
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital	15	9 457	9 457	38	186	584		808
Dividendes payés						(80 411)		(80 411)
Opérations sur actions								-
Acquisitions	15		(100 136)				(8 376)	(8 376)
Cessions/Annulations	15		84 909		19		7 175	7 194
Options de souscription	26				302			302
Autres variations					82			82
Total des transactions avec les actionnaires		9 457	(5 770)	38	589	(79 827)	(1 201)	(80 401)
Au 30 juin 2010		17 318 298	17 300 090	69 273	347 610	170 517	(1 448)	585 952

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES COMPARES

Emplois (-) et Ressources (+) en milliers d'euros	30.06.10	2009	30.06.09
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	57 763	128 749	63 037
Cash Flow			
<i>Loyers nets</i>	83 223	160 928	80 378
<i>Revenus des autres activités</i>	2 866	4 829	2 333
<i>Charges d'exploitation</i>	(8 800)	(16 118)	(8 074)
<i>Autres produits et charges</i>	33	(19)	11
Excédent Brut d'Exploitation	77 322	149 620	74 648
<i>Charges de personnel calculées</i>	1 024	1 631	910
<i>Frais financiers nets</i>	29	(19 320)	(14 894)
Cash Flow courant avant impôt	59 026	118 324	60 664
<i>Produits et charges non courants</i>			
<i>Impôt sur les sociétés</i>	30		
Cash Flow net	34	59 026	60 664
Frais commerciaux et autres charges réparties			
Impôt de sortie, Régime SIIC		(125)	-
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(1 263)	2 373
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(145 438)	(238 574)	(91 731)
Cessions d'actifs	3 150		
Investissements immobiliers	(81 333)	(238 238)	(91 564)
Autres investissements corporels	(86)	(125)	(74)
Incidence des variations de périmètre	8	(67 134)	
Autres investissements	(35)	(211)	(93)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	69 439	104 800	85 228
Augmentation des capitaux propres	622	3 237	513
Opérations sur actions propres	(1 718)	(145)	(61)
Distribution de l'exercice	(80 411)	(74 092)	(74 095)
Augmentation des emprunts	136 096	115 875	158 871
Variation des dettes de crédits-baux	14 850	59 925	
VARIATION DES LIQUIDITES AU COURS DE L'EXERCICE	(18 236)	(5 025)	56 534
Trésorerie d'ouverture	(35 771)	(30 746)	(30 746)
Trésorerie de clôture	14	(54 007)	25 788

1.2.2 Annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2010

1. Information générale

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 1.165.000 m² au 30 juin 2010.

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 96 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 2010 dans sa séance du 27 juillet 2010.

2. Faits caractéristiques

Après une année 2009 de forte croissance, le 1^{er} semestre 2010 se caractérise par la consolidation de l'activité et des résultats.

Les loyers, à 86,0 M€, progressent de 2,6% par rapport au 1^{er} semestre 2009, les acquisitions d'immeubles totalement loués en 2009 et début 2010 ayant plus que compensé l'indexation à la baisse des loyers. Au total, le loyer moyen a poursuivi sa croissance et atteint 183€/m².

A 77,3 M€, l'EBE marque une hausse de 3,6%, supérieure à celle des revenus.

Comme annoncé, le Cash-Flow s'affiche stable hors impact des cessions d'instruments dérivés intervenue en 2009 et atteint 59,0 M€.

Les investissements du 1^{er} semestre 2010, d'un montant de 147,2 M€, ont été consacrés pour moitié à l'acquisition d'un immeuble de 13.800 m² de bureaux à Nanterre-Préfecture et pour moitié, à la poursuite des travaux de construction des 80 000 m² en cours à fin 2009.

Les ressources financières, renforcées de 60 M€, atteignent 1.592,4 M€ et sont utilisées au 30 juin à hauteur de 1.334,9 M€. 257,5 M€ sont disponibles pour l'achèvement des opérations en cours et de nouveaux investissements.

Le patrimoine immobilier est expertisé à 3.333,3 M€ droits inclus, portant l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 110,71 €/action.

3. Principes généraux de consolidation

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2010 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2010 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 2009.

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_fr.htm#adopted-commission)

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010 et applicables à SILIC sont les suivantes :

- IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier
- IFRS 3 Révisée – Regroupement d'entreprises (Phase 2)
- Amendement à IAS 27 – Etats financiers consolidés et individuels
- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Eléments couverts éligibles

Les principales nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010 et qui ne trouvent pas à s'appliquer à SILIC sont les suivantes :

- IFRIC 12 - Accords de concession de services
- IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 18 – Transfert d'actifs provenant de clients
- IFRIC 17 – Distributions en nature aux actionnaires
- Amendement à IFRS 5, IFRS 2 et processus d'amélioration annuel Avril 2009 des normes existantes

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union Européenne au 30 juin 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe SILIC sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par la direction, apparaisse pouvoir être significative :

- Amendement à IAS 32 – Instruments financiers – Classement des émissions de droits
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres.
- Processus d'amélioration annuel Mai 2010 des normes existantes, notamment IFRS 7 Instruments financiers – Informations à présenter en annexe, IAS 34 – Information financière intermédiaire – Informations sur les événements et transactions significatives et IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.

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 6.

3.1 Périmètre 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'IFR3 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.

Au 30 juin 2010, 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	31 bd des	410 352 645 00031	Société foncière	100.00%	100%	IG
Sarl EPP PERIPARC	Bouvets	422 115 097 00038	Holding	100.00%	100%	IG
Sarl du NAUTILE	92000	349 991 042 00012	Société foncière	100.00%	100%	IG
SCI JCB2	Nanterre	378 589 998 00053	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS HAVANE		501 587 216 00129	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS 21-29 RUE DES FONTANOT		48 494 992 000 033	Société foncière	100.00%	100%	IG
SAS SOCOMIE		318 306 207 00046	Gestion immobilière	100.00%	100%	IG

100% des titres de la SAS 21/29 rue des Fontanot, société propriétaire d'un immeuble de 13 800 m² de bureaux à Nanterre Préfecture, ont été acquis début 2010 (note 8). Du fait de sa nature, cette opération est constitutive d'une acquisition d'actifs isolés selon IAS 40.

Le groupe ne possède aucune participation non consolidée.

3.2 Date de clôture des comptes

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

4. Principales méthodes comptables du groupe

4.1 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 capital dû au crédit bailleur, augmenté, le cas échéant, du coût d'acquisition du contrat.

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.

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. 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.

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, est déterminée :

- par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode par comparaison directe),

- et par capitalisation des revenus nets des immeubles en fonction des rendements² observés sur le marché (méthode par capitalisation).

Les revenus nets sont déterminés en ôtant des loyers réels et potentiels (sur locaux vacants), les charges immobilières non récupérées sur les locataires en fonction des baux concernés ainsi que les charges liées à la vacance des locaux, déterminées sur la base d'une durée estimée de relocation. Dans l'hypothèse où un site présenterait une vacance structurelle, ces déductions s'accompagneraient de la perte du revenu potentiel correspondant.

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 terminaison, les frais restant à engager ainsi que le portage financier 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.

L'expertise est dite en "valeur de réalisation" lorsque les droits de mutation et les frais d'acquisition 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 2010, date de la dernière actualisation de l'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.

4.2 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.

4.3 Revenus et créances opérationnels

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.

² 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.

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).

4.4 Trésorerie 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.

4.5 Capitaux propres

Réévaluation

Les écarts relatifs à la réévaluation des immobilisations corporelles et financières 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 postérieurement à novembre 2002 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.

4.6 Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué en valeur de reconstitution 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 depuis l'adoption du référentiel IFRS au 1^{er} janvier 2005.

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'Actif Net Réévalué par action est calculé en rapportant l'ANR au nombre d'actions en circulation (hors autocontrôle).

4.7 Résultat 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 et actions gratuites.

4.8 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 assujéti 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.

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.

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.

4.9 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés

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 65 ans.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu est le TME.

4.10 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 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 ».

Instruments dérivés : 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 et de Caps 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 de IAS 32).

Les intérêts relatifs à ces instruments sont comptabilisés dans le « coût de l'endettement 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. L'éventuelle part « inefficace » est comptabilisée en résultat.

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 entrent dans le « coût de l'endettement net ».

4.11 Définition de l'activité 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 d'Exploitation : défini comme le solde des flux opérationnels générés par l'activité courante du groupe, il est calculé en ajoutant au résultat opérationnel les variations d'amortissements et de provisions.

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

5. 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.

6. Recours à des estimations

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, net d'amortissements et provisions, 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 4.1. L'évaluation du portefeuille immobilier est donnée en note 10.

- **Valeur de marché des instruments financiers**

La juste valeur des instruments dérivés de taux est déterminée par un expert indépendant selon les méthodes indiquées en note 4.10 et figure en note 7.

- **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.

7. Gestion des risques sectoriels et financiers

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

7.1 Risques sectoriels

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

Toutefois, cette exposition est limitée :

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

Au 30 juin 2010, l'échéancier contractuel des baux est le suivant :

Echéancier des baux	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016+
% des loyers susceptibles d'être dénoncés contractuellement	5%	20%	21%	24%	3%	23%	4%

Ainsi, des clients représentant 20% des loyers disposent d'une option de sortie en 2011, avec un préavis de 6 mois.

En pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seules 1/3 des facultés théoriques de sortie sont réellement exercées. Au total, ce sont 8% à 10% des surfaces louées qui sont soumises annuellement aux fluctuations du marché locatif.

7.2 Risques de crédit

- **Le risque Clients**

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 720 entreprises locataires (950 baux), d'une grande diversité sectorielle, le groupe n'est pas exposé à un risque de crédit spécifique.

Le premier locataire du groupe (AXA) contribue à 19% des loyers annuels tandis que les 9 suivants en représentent 21%.

Le risque de crédit est apprécié 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 2010, 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 12)	1 418	890	174	206	2 688

- **Le risque de contrepartie**

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.

Au 30 juin 2010, 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 2010, le groupe n'est pas exposé à un risque de crédit.

7.3 Risque de liquidité financière

Pour SILIC, le risque de liquidité réside dans le refinancement, à l'échéance, de la dette existante ainsi que dans le financement de 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 2010, SILIC dispose de 1.592,4 M€ de ressources financières disponibles dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources financières	Total	A 1 an	de 1 à 3 ans	de 3 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts amortissables et CBI	383 890	23 298	48 480	48 115	263 997
Lignes de crédit	1 130 000	95 000	414 000	571 000	50 000
Total ressources confirmées	1 513 890	118 298	462 480	619 115	313 997
Découverts bancaires	78 490	78 490			
Total	1 592 380	196 788	462 480	619 115	313 997

La maturité résiduelle moyenne ressort à 4,25 ans.

La disponibilité de ces ressources est soumise 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).

Au 30 juin 2010, les ratios applicables à plus de 10% de l'endettement bancaire autorisé, tous concours confondus et en cumul, sont les suivants :

Ratios Financiers	Dette concernée (1)	Covenants	30.06.10	2009	30.06.09
<u>Endettement bancaire net</u> Actifs immobiliers réévalués	94%	Ratio < 0,45 pour 20% Ratio < 0,50 pour 74%	40.0%	36.6%	35.4%
<u>EBE (Ebitda)</u> Intérêts bancaires (2)	86%	Ratio > 3,0 pour 9% Ratio > 2,5 pour 54% Ratio > 2,0 pour 23%	3.12 - 4.00	3.69 - 4.54	4.16 - 5.01
<u>Actif immobilier Réévalué</u> Actif immobilier gagé	19%	Ratio >2	4.05	3.96	4.19
<u>Dette gagée</u> Actif immobilier Réévalué	39%	Ratio < 0,20 pour 21% Ratio < 0,25 pour 18%	11.5%	12.4%	10.8%
Actif immobilier Réévalué	38%	Montant > 1.000 M€ pour 22% Montant > 1.500 M€ pour 16%	3 333	3 184	3 068
Actif Net Réévalué	20%	Montant > 800 M€	1 915	1 934	1 897

(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". Le seuil de 3 se rapporte à un ratio "intérêts capitalisés exclus".

Au 30 juin 2010, comme les exercices précédents, le groupe respecte l'ensemble de ces « covenants ».

Ces ressources, utilisées à hauteur de 1.334,9 M€ (note 18) laissent disponibles 257,5 M€ (234,5 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées et 23 M€ de trésorerie disponible et découverts non utilisés).

Au regard de ces ressources disponibles, les engagements résiduels sur les programmes immobiliers en cours de construction s'élèvent à 82,9 M€ (note 9).

7.4 Risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, le groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps.

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 de couverture est fixé 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 4.10).

↳ 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 dérivés utilisés peut être supérieur au montant de l'endettement.

Au 30 juin 2010, SILIC dispose de la couverture du risque de taux suivante :

(milliers d'euros)	Cumul (1) 30.06.10	Encours moyen couvert			Juste Valeur
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans	
Instruments de long terme					
Swaps (2 à 10 ans)	1 230 000	830 000	911 667	599 583	(105 987)
Instruments de moyen terme					
Caps / tunnels (1 à 4 ans)	1 630 000	600 000	243 333	-	(3 582)
Floors adossés à des swaps	-				
Instruments d'optimisation					
Fras (3 mois)	350 000	150 000	-	-	(1 991)
Swaps de base E1M/E3M	750 000	500 000	20 833	-	(153)
Total	3 960 000	2 080 000	1 155 000	599 583	(111 713)
Rappel 2009	3 000 000	2 027 500	1 036 667	501 500	(62 745)

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

Après prise en compte des instruments dérivés actifs au 30 juin 2010, le risque de taux résiduel est le suivant :

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position 30.06.10	2009	30.06.09
Endettement bancaire					
A taux variable	1 334 861	(1 334 861)	0	0	0
A taux variable plafonné		304 861	304 861	95 664	140 885
A taux fixe		1 030 000	1 030 000	1 070 000	945 000
Total			1 334 861	1 165 664	1 085 885
Ratio de couverture	(dette couverte/dette totale)		100%	100%	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 2010, l'impact d'une variation de 50 pb 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%)	1.25%	(668)	34 806	3 360	31 966
Impact d'une baisse de l'Euribor de 50 pb (-0,5%)	0.25%	666	(36 287)	(3 403)	(33 403)

(1) : Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 30/06/2010, soit 0,75% et 1.334M€

8. Patrimoine immobilier

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

PATRIMOINE SILIC	Immeubles de Placement					Total
	Orly-Rungis	Défense-A86	Roissy-Paris Nord 2	Autres parcs	Total	
Surface en m ² à l'ouverture	500 135	286 209	155 236	213 963	1 155 543	1 155 543
Variations de la période	(4 635)	13 808	0	474	9 647	9 647
Surface en m² à la clôture	495 500	300 017	155 236	214 437	1 165 190	1 165 190
Nombre de bâtiments	90	39	28	50	207	207
Nombre de baux	437	209	102	201	949	949
Années d'entrée en patrimoine	1970-2009	1985-2010	1985-2007	1972-2008		

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Valeur brute à l'ouverture	2 320 085	2 147 230	2 147 230
Amortissements et provisions	(502 681)	(445 529)	(445 529)
Valeur nette à l'ouverture	1 817 404	1 701 701	1 701 701
Valeur nette à l'ouverture	1 817 404	1 701 701	1 701 701
Acquisitions	73 219	82 025	24 484
Avances et acomptes	0	0	0
Mises en exploitation	5 803	99 304	71 211
Cessions et sorties	(2 702)	0	0
Amortissements et provisions	(31 173)	(65 726)	(30 373)
Autres mouvements	231	100	0
Valeur nette à la clôture	1 862 782	1 817 404	1 767 023
Valeur brute à la clôture	2 399 899	2 320 085	2 242 926
Amortissements et provisions	(537 117)	(502 681)	(475 903)
Valeur nette à la clôture	1 862 782	1 817 404	1 767 023

Des acquisitions ont été réalisées au 1^{er} semestre 2010 pour 73,2 M€ :

	Acquisitions (milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
Acquisitions				
Evry -Terrain à Lisses		428	7	435
Variations de périmètre				
SAS 21/29 rue des Fontanot - Nanterre-Préfecture - 13.800 m ² bureaux		72 784		72 784
Total 30.06.10		73 212	7	73 219
Total 2009		78 194	3 831	82 025
Total 30.06.09		23 082	1 402	24 484

SILIC a ainsi acquis 100% des actions de la SAS 21/29 rue des Fontanot, propriétaire d'un immeuble de 13 800 m² de bureaux à Nanterre Préfecture :

- Valorisation de l'immeuble : 72 784
 - Exit tax et dettes sociales (5 650)
 - Total décaissé – Tableau de flux 67 134
- (dont 16 665 K€ de titres et 50 469 K€ de comptes courants d'associés)

Des travaux ont été mis en exploitation pour 5,8 M€:

- 3 800 m² ont été modernisés essentiellement à **Rungis** et **Villebon** pour un coût de 1,8M€.
- L'entretien des équipements techniques des immeubles et des parcs, ainsi que la remise en état des locaux, ont été réalisés pour un coût de 4 M€.

Une cession a été réalisée au 1^{er} semestre 2010, pour 3,15 M€ portant sur un immeuble de 4 635 m² à Fresnes. La plus value dégagée à cette occasion est de 1,57 M€.

La réévaluation des immobilisations corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 459,9 M€ :

	Réévaluation (milliers d'euros)	Ecart de réévaluation brut	Solde réévaluation à l'ouverture	Amortissement	Autres	Solde réévaluation à la clôture
Total 30.06.10		543 751	466 327	(5 666)	(734)	459 927
Total 2009		567 150	479 978	(13 651)		466 327
Total 30.06.09		567 150	479 978	(5 782)		474 196

9. Immeubles en cours de production

Des travaux immobiliers ont été réalisés pour un montant total de 74,0 M€ au 1^{er} semestre :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours Ouverture	Travaux Période	Mise en exploitation	Encours Clôture	Reste à financer (1)
Développement					
Nanterre Seine - 25.000 m ² de bureaux	62 087	8 134		70 221	5 925
Nanterre-Préfecture - 17.000 m ² de bureaux	50 514	14 431		64 945	1 823
Rungis - 15.000 m ² de bureaux	26 482	14 670		41 152	4 083
Saint-Denis - 23.000 m ² de bureaux	15 589	15 779		31 368	29 655
Etudes	17 667	2 074		19 741	
Total développement	172 339	55 088	0	227 427	41 486
Restructurations	8 765	13 887		22 652	32 640
Modernisations	46	2 012	1 777	281	4 828
Equipements généraux	1 332	350	134	1 548	1 092
Remplacement d'équipements	2 096	2 708	3 892	912	2 891
Total 30.06.10	184 578	74 045	5 803	252 820	82 937
Total 2009	126 636	157 245	99 304	184 577	123 178
Total 30.06.2009	126 636	77 031	71 211	132 456	87 705

(1) : Engagements de travaux, hors portage financier futur

La construction d'immeubles de bureaux neufs sur les parcs d'Orly-Rungis, Nanterre-Seine, Nanterre-Préfecture et Saint-Denis en cours à fin 2009 (80.000 m²), s'est poursuivie au 1^{er} semestre conformément au plan d'investissement :

- A **Orly-Rungis**, la construction du « Montréal », immeuble de 15.000 m² de bureaux initiée en 2008 dès la commercialisation de « Miami », s'est poursuivie pour une livraison prévue début 2011. La rentabilité de cet investissement, estimé à 45,7 M€, est prévue à 9,0%.
- A **Nanterre-Seine**, les travaux d'« Axe Seine » (25.000 m² de bureaux) initiés en 2007 se déroulent conformément au planning pour une livraison programmée au 3^{ème} trimestre. L'opération d'un coût estimé à 79,8 M€ devrait dégager une rentabilité de 9,1% à complète commercialisation.
- A **Nanterre-Préfecture**, l'extension de l'opération « Grand Axe » sur 17.000 m² complémentaires pré-loués à AXA dans le cadre d'un bail ferme 9 ans, se poursuit également. Livrable au 3^{ème} trimestre, cet immeuble d'un coût total estimé à 96,0 M€ génèrera un loyer annuel de 6,8 M€.
- A **Saint-Denis**, la construction de l'immeuble « Cézanne » (23.000 m² de bureaux) a été initiée en juillet 2009, dès l'acquisition du terrain. L'investissement est chiffré à 76,0 M€ y compris foncier et frais financiers, pour une rentabilité de 8,1%. La livraison est programmée pour le 3^{ème} trimestre 2011.

Les études relatives aux projets de développement à lancer dès commercialisation des immeubles en cours à Orly-Rungis, Nanterre-Seine et Saint-Denis se sont poursuivies au cours de l'exercice.

Les travaux de restructuration restant en cours concernent la restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes et celle d'un immeuble de 6.100 m² à Roissy-Paris Nord 2.

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 82,9 M€.

10. Valeur d'expertise du patrimoine immobilier

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Patrimoine immobilier	1 862 782	1 817 404	1 767 023
Travaux en cours	252 820	184 577	132 456
Valeur comptable nette totale	2 115 602	2 001 981	1 899 479
Valeur de reconstitution	3 333 315	3 183 518	3 068 026
Valeur de réalisation	3 192 712	3 049 622	2 937 025

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

11. Instruments financiers – créances et dettes

	Note	Traitement comptable (1)	Valeur comptable	Impact résultat	Impact capitaux propres	Juste Valeur (2)
Actifs financiers non courants						
Immobilisations financières		CA/R	348			
Instruments dérivés - couverture		JV/CP	0		(56)	
Actifs courants						
Créances Clients	12	CA/R	23 275			
Autres créances	13	CA/R	15 104			
Instruments dérivés - trading	13/18	JV/R	225	(526)		225
Trésorerie et équivalents	14	JV/R	10 979			
Total Actifs financiers			49 931	(526)	(56)	225
Passifs non courants						
Dettes financières	18	CA/R	1 338 809			
Instruments dérivés - couverture	18	JV/CP	104 748		(46 377)	(104 748)
Dépôts et Cautionnements		CA/R	35 492			
Provisions pour risques et charges	19	CA/R	1 476			
Passifs courants						
Fournisseurs		CA/R	10 782			
Dettes fiscales et sociales	20	CA/R	17 585			
Autres passifs	21	CA/R	64 656			
Instruments dérivés - trading	21	JV/R	7 190	(2 708)		(7 190)
Total Passifs financiers			1 580 738	(2 708)	(46 377)	(111 938)
Total Instruments financiers				(3 234)	(46 433)	(111 713)

(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 est assimilable à leur valeur nominale au 30.06.2010

La très forte détente des taux d'intérêt anticipés s'est poursuivie au 1^{er} semestre 2010, entrainant une baisse de 49.7M€ de la juste valeur des instruments dérivés. Sur ce total, 46.4 M€ relatifs aux instruments qualifiés de couverture au sens de IAS 39 ont été imputés sur les capitaux propres, le solde étant comptabilisé en charge financière dans le « Coût de l'endettement net » (note 29).

12. Créances Clients

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Produits non facturés	20 265	11 865	18 793
Retard de paiement (note 7.2)	2 688	1 583	4 791
Créances douteuses	1 868	1 371	968
Provisions pour dépréciation	(1 546)	(1 144)	(809)
Créances nettes	23 275	13 675	23 743

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 11,3 M€, le solde correspondant aux charges locatives courues non échues.

La dépréciation des comptes clients ainsi que les créances irrécouvrables représentent 0,5 M€, soit 0,4% du chiffre d'affaires HT.

13. Autres créances

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Avances et acomptes versés	459	1 069	588
TVA déductible	12 468	10 847	10 819
Instruments dérivés (note 11)	225	185	656
Autres créances	526	829	1 695
Charges constatées d'avance	1 651	64	1 587
Total autres créances	15 329	12 994	15 345

14. Trésorerie et équivalents

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Valeurs mobilières		-	-
Disponibilités	9 570	4 888	49 838
Total Trésorerie disponible (note 18)	9 570	4 888	49 838
Fonds détenus pour compte de tiers	1 409	2 094	1 704
Trésorerie totale	10 979	6 982	51 542

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

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Trésorerie	10 979	6 982	51 542
Découverts bancaires utilisés (note 18)	(64 986)	(42 753)	(25 754)
Trésorerie de clôture - Tableau des flux de trésorerie	(54 007)	(35 771)	25 788

15. Capital, actions et réserves distribuables

	30.06.10	2009	30.06.09
Capital social	69 273	69 235	69 830
Primes, réserves et résultat distribuables	170 517	219 103	208 271
Réserves et résultat non distribuable	347 610	401 783	415 143
Actions auto-détenues	(1 448)	(247)	(18 798)
Total Capitaux propres	585 952	689 874	674 446

Le capital social est composé de 17 318 298 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours du semestre, 9 457 actions nouvelles ont été créées :

- 8 257 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée,
- 1 200 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

Les opérations sur actions auto-détenues ont porté sur l'acquisition de 100 136 actions pour un montant de 8,3 M€, et la vente de 79 034 actions pour un montant 6,6 M€.

5 875 actions auto-détenues ont été attribuées gratuitement, définitivement, aux salariés du groupe.

Les mouvements financiers liés à ces transactions, notamment les résultats de cession, ont été imputés sur les capitaux propres.

Au 30 juin 2010, SILIC détient 18 208 de ses propres actions (0,11% du capital social).

16. Titres et options donnant un accès différé au capital

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.		

NOMBRE D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS	30.06.10	2009	30.06.09
Solde à l'ouverture *	355 314	418 728	418 728
Options accordées	0	0	0
Options exercées	(1 200)	(63 414)	(1 190)
Options annulées			
Solde à la clôture *	354 114	355 314	417 538
dont Comité de Direction **	201 499	202 699	242 000

* Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26/05/2003.

** 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		
14 mai 2006 - 13 mai 2011	*	2 600			41,00 €	N/A	
6 mai 2007 - 5 mai 2012	*	9 800	21%	42,53 €	37,48 €	4,048€	
7 mai 2008 - 6 mai 2013		74 014	45 499	20%	55,20 €	53,98 €	6,231€
11 mai 2009 - 10 mai 2014		125 700	66 000	20%	77,95 €	70,03 €	13,244€
10 mai 2010 - 9 mai 2015		71 000	44 000	23%	92,70 €	87,00 €	20,166€
10 mai 2011 - 9 mai 2016		71 000	46 000	26%	129,00 €	126,98 €	33,759€
Solde à la clôture		354 114	201 499				

* Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26/05/2003.

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

Plans d'attribution d'actions gratuites

Plan 1

Durée de l'autorisation	3 ans, du 07/05/08 au 06/05/11
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

NOMBRE D' ACTIONS GRATUITES	30.06.2010	2009	30.06.09
Solde à l'ouverture *	13 830	6 000	6 000
actions attribuées	8 000	8 000	8 000
actions annulées		(170)	(40)
actions définitivement acquises	(5 875)		
Solde à la clôture	15 955	13 830	13 960
dont Comité de Direction **	6 600	5 900	5 900

** 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	
7 mai 2011	7 955	3 300	70,38	4 ans	60,67€
7 mai 2012	8 000	3 300	80,67	4 ans	69,99€
Solde à la clôture	15 955	6 600			

** 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 27](#).

La dilution maximale résultant de ces instruments est de 2,1% du capital avant dilution.

17. Actif net réévalué par action

		30.06.10	2009	30.06.09
Capitaux propres consolidés retraités (1)	000 €	697 665	752 619	728 769
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	000 €	1 217 713	1 181 537	1 168 547
Actif net réévalué - Valeur de reconstitution		1 915 378	1 934 156	1 897 316
Nombre d'actions hors autocontrôle	000	17 301	17 306	17 245
Actif net réévalué de Reconstitution, par action	Euro/act	110.71	111.76	110.02
Droits d'enregistrement	€/action	(8.13)	(7.74)	(7.60)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	(6.46)	(3.63)	(3.15)
Actif net réévalué de liquidation, par action	Euro/act	96.13	100.40	99.27

(1) : Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les capitaux propres comptables IFRS sont retraités de la valeur de marché des instruments dérivés (note 11). La valeur de marché de ces instruments est déduite de l'ANR de liquidation.

18. Endettement net

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

Les dettes financières étant émises à taux variable, leur juste valeur correspond à leur valeur de remboursement.

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

(milliers d'euros)		30.06.10	2009	30.06.09
Emprunts bancaires	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	309 115	309 115	319 541	329 969
Lignes de crédit	1 130 000	895 555	748 333	780 000
Découverts bancaires	78 490	64 986	42 753	25 754
Sous total	1 517 605	1 269 656	1 110 627	1 135 723
Crédit bail	74 775	74 775	59 925	-
Endettement bancaire Brut	1 592 380	1 344 431	1 170 552	1 135 723
Frais d'émission d'emprunt		(5 622)	(5 596)	(3 943)
Instruments dérivés qualifiés de couverture (note 11)		104 748	58 371	52 518
Total des passifs financiers		1 443 557	1 223 327	1 184 298

(1) : Garanties par des sûretés réelles (Note 37)

Net de la trésorerie disponible, l'endettement bancaire s'établit à 1.334,9 M€ au 30 juin 2010 :

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Endettement bancaire brut	1 344 431	1 170 552	1 135 723
Trésorerie disponible (note 14)	(9 570)	(4 888)	(49 838)
Endettement bancaire net	1 334 861	1 165 664	1 085 885

Le coût global de financement ressort à 4,09% au 1^{er} semestre 2010 contre 4,10% au 1^{er} semestre 2009 :

		30.06.10	2009	30.06.09
Euribor 3 M moyen		0.64%	1.52%	2.23%
Coût du financement	Coût Plafond	Coût Réel	Coût Réel	Coût Réel
A taux variable		1.43%	2.18%	2.78%
A taux variable plafonné	4.14%	2.94%	2.17%	2.63%
A taux fixe	4.33%	4.33%	4.53%	4.47%
Coût moyen		4.28%	4.09%	4.10%

Sur la base de l'endettement utilisé au 30 juin 2010, de l'échéance des lignes de crédit et du taux de l'Euribor 3 mois, les flux d'intérêt calculés seraient les suivants :

Flux financiers par échéance (1)	A 1 an	de 1 à 5 ans	+ 5 ans
Intérêts sur dettes bancaires	14 685	41 309	21 622
Intérêts sur instruments dérivés	31 111	127 122	88 106
Total	45 796	168 431	109 728

(1) : Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 30/06/2010, soit 0,75% et 1.334M€

19. Provisions pour risques et charges

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

(milliers d'euros)	2009	Dotations	Reprises		Autres	30.06.10
			utilisées	Non utilisées		
Provisions pour risques				0		0
Provisions pour charges	1 526	0	(50)	0	0	1 476
Engagements de retraite et assimilés	1 444		(50)			1 394
Autres	82					82
Total	1 526	0	(50)	0	0	1 476

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 1,4 M€ d'avantages au personnel évalués comme suit :

Paramètres d'évaluation	30.06.10	2009	30.06.09
Date de la dernière estimation	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
Taux de révision des salaires	5.36%	5.36%	4.43%-4.98%
Turn-over	3.89%	3.89%	3.55%-3.84%
Taux d'actualisation (TME)	3.61%	3.61%	4.02%

Leur utilisation probable est la suivante :

Échéance	30.06.10	2009	30.06.09
-1 an	93	108	1
1 à 5 ans	307	342	144
5 à 10 ans	239	239	296
+ 10 ans	755	755	628
Total	1 394	1 444	1 069

20. Dettes fiscales et sociales

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Impôt de sortie ("exit tax")	4 498	250	375
- dont part à moins d'un an	1 187	125	125
- dont part à + de un an	3 311	125	250
Autres dettes fiscales et sociales (moins de 1 an)	13 087	4 644	12 291
Total	17 585	4 894	12 666

L'impôt de sortie est relatif à l'option pour le régime fiscal des SIIC, des sociétés JCB2 (à compter du 1 janvier 2008), et 21/29 rue des Fontanot (à compter du 1^{er} avril 2010).

21. Autres dettes

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Avances et acomptes reçus	29 791	28 473	27 100
Dettes sur Immobilisations	30 981	37 603	39 367
Instruments dérivés (note 11)	7 190	4 615	4 550
Dettes diverses	2 114	2 335	1 873
Produits constatés d'avance	1 770	73	1 720
Total	71 846	73 099	74 610

22. Formation du résultat

(milliers d'euros)	Note	30.06.10	2009	30.06.09
Chiffre d'Affaires				
- Revenus locatifs	24	85 958	167 672	83 746
- Charges locatives refacturées	25	26 622	48 590	25 555
- Honoraires	26	2 866	4 829	2 333
- Autres		292	899	698
Total Chiffre d'Affaires		115 738	221 990	112 332
Excédent Brut d'Exploitation		77 322	149 620	74 648
Résultat opérationnel		44 337	82 615	43 937
Résultat net consolidé		22 912	44 749	25 246

23. Répartition fonctionnelle des produits et des charges

30.06.10					
(milliers d'euros)	Notes	Total Produits et charges	Compte de résultat Propriétaire	Actifs Immobilisés	Facturation Locataire
Loyers	24	85 958	85 958		
Honoraires	26	2 866	2 866		
Charges locatives refacturées	25	26 622			26 622
Charges locatives	25	(29 163)	(2 541)		(26 622)
Personnel et frais généraux	27/28	(10 207)	(8 811)	(1 396)	
Amortissements et provisions		(32 986)	(32 986)		
Frais financiers	29	(28 440)	(23 008)	(5 432)	
Autres		1 434	1 434		
Résultat net Consolidé			22 912	(6 828)	0

2009					
(milliers d'euros)	Notes	Total Produits et charges	Compte de résultat Propriétaire	Actifs Immobilisés	Facturation Locataire
Loyers		167 672	167 672		
Honoraires		4 829	4 829		
Charges locatives refacturées		48 590			48 590
Charges locatives		(53 189)	(4 599)		(48 590)
Personnel et frais généraux		(18 387)	(16 119)	(2 268)	
Amortissements et provisions		(67 005)	(67 005)		
Frais financiers		(45 439)	(37 866)	(7 573)	
Autres		(2 163)	(2 163)		
Résultat net Consolidé			44 749	(9 841)	0

30.06.09					
(milliers d'euros)		Total Produits et charges	Compte de résultat Propriétaire	Actifs Immobilisés	Facturation Locataire
Loyers		83 746	83 746		
Honoraires		2 333	2 333		
Charges locatives refacturées		25 555			25 555
Charges locatives		(27 854)	(2 299)		(25 555)
Personnel et frais généraux		(9 430)	(8 074)	(1 356)	
Amortissements et provisions		(30 711)	(30 711)		
Frais financiers		(21 759)	(18 691)	(3 068)	
Autres		(1 058)	(1 058)		
Résultat net Consolidé			25 246	(4 424)	0

24. Revenus locatifs

A 85,9 M€ au 1^{er} semestre 2010, les revenus locatifs enregistrent une croissance de 2,6% sur 1 an, résultat des acquisitions d'immeubles réalisés en 2009 et au 1^{er} semestre 2010. A périmètre identique, les loyers pâtissent de la baisse de l'indice ICC. Le loyer moyen poursuit néanmoins sa croissance, à 183€/m² au 30 juin 2010 contre 181€/m² fin 2009.

25. 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)	30.06.10	2009	30.06.09
Charges récupérables par nature			
- Charges locatives	18 896	33 711	18 765
- Consommations	6 448	9 122	6 172
- Entretien courant et gardiennage	10 500	20 092	10 134
- Autres prestations	1 948	4 497	2 459
- Assurances	365	1 124	463
- Impôts et taxes	9 902	18 354	8 626
Total charges récupérables par nature	29 163	53 189	27 854
Refacturations	26 622	48 590	25 555
Charges et taxes non récupérées	2 541	4 599	2 299
Taux de récupération	91.3%	91.4%	91.7%

26. Revenus des autres activités

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Honoraires			
- Gestion immobilière	2 095	4 185	2 133
- Commercialisation	655	569	171
- Divers	116	75	29
TOTAL	2 866	4 829	2 333

27. Frais de personnel

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Salaires et traitements	3 573	6 048	3 232
Charges sociales	1 717	2 964	1 563
Autres frais de personnel	488	830	556
Options de souscription d'actions et actions gratuites (Prise en compte progressive sur 4 ans des plans octroyés depuis le 2 novembre 2002).	837	1 536	815
Total	6 615	11 378	6 166
Frais attribuables aux opérations de développement	(1 047)	(1 701)	(1 017)
Total Frais de personnel	5 568	9 677	5 149

28. Frais généraux

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Consommations	239	319	164
Entretien et maintenance	170	302	142
Honoraires et autres frais de structure	2 534	5 001	2 289
Assurances	114	377	234
Impôts et taxes	535	1 009	435
Total	3 592	7 008	3 264
Frais attribuables aux opérations de développement	(349)	(567)	(339)
Total Frais généraux	3 243	6 441	2 925

29. Coût de l'endettement financier net

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Rémunération de placements	13	13	3
Intérêts sur la dette bancaire	(7 917)	(20 943)	(12 256)
Intérêts sur instruments dérivés	(16 863)	(21 504)	(7 636)
Autres produits et charges	15	1 934	1 927
Intérêts bancaires	(24 752)	(40 500)	(17 962)
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	5 432	7 573	3 068
Frais financiers nets	(19 320)	(32 927)	(14 894)
Etalement des frais d'émission d'emprunt	(454)	(607)	(237)
Variation de la valeur de marché des dérivés hors couverture (note 11)	(3 234)	(4 332)	(3 560)
Coût de l'endettement financier net	(23 008)	(37 866)	(18 691)

30. Résultat de cession d'immeubles de placement

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Cessions d'Actifs			
Prix de cession	3 150		
Valeur comptable	(1 567)		
Plus values brutes	1 583	0	0
Autres opérations en capital			
Autres produits et charges			
Total	1 583	0	0

31. Situation fiscale - impôt sur les sociétés

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Impôts exigibles	0	0	0
Impôts différés			
Impôt	0	0	0

32. Résultat net

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

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Résultat net social de SILIC	31 241	64 711	38 971
Résultat des filiales non appréhendé	(4 064)	(1 202)	(4 513)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles			
Imputation de l'impôt de sortie sur les capitaux propres			
Amortissements complémentaires (note 8)	(5 666)	(13 651)	(5 782)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles	(734)		
Autres retraitements de consolidation			
Variation des valeurs de marché et actualisation	(2 772)	(3 755)	(3 560)
Valorisation des paiements en actions (note 27)	(488)	(1 631)	(910)
Autres	5 395	277	1 040
Résultat net consolidé	22 912	44 749	25 246

33. Résultat par action

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	22 912	44 749	25 246
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 301	17 306	17 245
Résultat par action	1.32	2.59	1.46
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	22 912	44 749	25 246
Ajustements			
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	22 912	44 749	25 246
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 301	17 306	17 245
Ajustements liés aux options de souscription d'actions et actions gratuites	370	369	431
Nombre d'actions après dilution	17 671	17 675	17 676
Résultat dilué par action	1.30	2.53	1.43

34. Cash flow net

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Cash Flow net	59 026	118 324	60 664
Plus et moins values de cession d'immeubles de placement	1 583		
Amortissement et cession des immeubles	(32 421)	(65 726)	(30 373)
Autres charges calculées	(2 042)	(3 517)	(1 485)
Variation des valeurs de marché et actualisation	(3 234)	(4 332)	(3 560)
Résultat net consolidé	22 912	44 749	25 246

35. Parties liées – Organes de direction, d'administration et de contrôle

Les différentes entités de Groupama détenaient au 31 décembre 2009, 43,78% des actions de la société. A la connaissance de SILIC, cette participation n'a pas connu de variation significative.

La société est incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de Groupama SA.

Le solde des actions est détenu par un grand nombre d'actionnaires.

Transactions effectuées avec Groupama

(milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Groupama Ile de France			
Assurances multirisques immeubles	349	1 175	466
Dommages-ouvrage	14	185	136

Rémunération des organes de direction et d'Administration

(milliers d'euros)		30.06.10	2009	30.06.09
Rémunération des organes de Direction				
Salaires et traitements (hors charges sociales)	(000 €)	761	1 399	666
Indemnité de fin de carrière	(000 €)	551		
Indemnité de fin de carrière provisionnée	(000 €)	123	173	113
Options de souscription d'actions accordées	(Nbre)			
Actions gratuites attribuées	(Nbre)	3 300	3 300	3 300
Rémunération des organes d'Administration				
Jetons de présence	(000 €)	100	105	52

36. Rémunération des commissaires aux comptes

(milliers d'euros)	PriceWaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	30.06.10	2009	30.06.09	30.06.10	2009	30.06.09
Audit						
Commissariat aux comptes	65	123	62	60	120	60
Missions accessoires				20	16	
Sous total	65	123	62	80	136	60
Autres prestations						
Total	65	123	62	80	136	60

37. Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS HORS BILAN DE L'ACTIVITE COURANTE (milliers d'euros)	30.06.10	2009	30.06.09
Engagements donnés			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles (1)	14 560	14 560	42 889
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	82 937	123 178	84 428
Dettes garanties par des suretés réelles	383 890	379 467	329 969
Autres engagements donnés (2)	52 200	53 360	
Total	533 587	570 565	457 286
Engagements reçus			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	82 937	123 178	84 428
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	7 780	6 454	6 408
Garantie Financière loi Hoguet	4 620	4 620	4 620
Autres engagements reçus (2)	52 200	53 360	
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	234 445	321 667	220 000
Total	381 982	509 279	315 456

(1) : Promesses d'achat d'un terrain à Saint Denis (22.000 m² Shon - lot1)

(2) : Contrat de Promotion Immobilière relatif au projet Saint Denis (lot 3)

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	1 180	7 658
Parc d'Affaires de Roissy-Paris Nord 2 (Silic)	30.06.2003	30.06.2018	106 420	205 809
Nanterre-Prefecture - Grand Axe (Silic)	21.09.2004	31.12.2021	201 515	225 972
Crédit-bail immobilier				
Nanterre-Seine - Axe Seine (Silic)	30.11.2009	31.03.2022	74 775	74 310
Total			383 890	513 749
Total actifs non courants				2 117 107
%				24%

Revenus et charges liés aux contrats de location	Loyers	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Loyers des contrats de location simple à recevoir (1)	514 690	159 215	317 671	37 804
Loyer des contrats de location simple à payer (2)	44 756	1 376	5 504	37 876

(1) : Loyer à facturer aux locataires en cumul sur la période ferme des baux signés à la date d'arrêté

(2) : Loyers sur baux à construction du parc commercial de Fresnes, d'une durée résiduelle de 33 ans.

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.

38. Evénements postérieurs

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.

1.3 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 27 juillet 2010

Le Directeur Général

Philippe Lemoine

1.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2010

Société SILIC

Période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010

« Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application des articles 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 2010 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, dans un contexte de marché incertain, en raison des conditions économiques qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2009. 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 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.

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. »

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 28 juillet 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

PricewaterhouseCoopers Audit

**Membre français de Grant Thornton
International**

Laurent Bouby
Associé

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

1.5 Rectificatif au Document de Référence 2009

Les tableaux intitulés « *Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2009* » et « *Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices* » figurant en pages 99 et 100 du Document de Référence 2009 ne font pas partie des comptes de la Société soumis à la certification des commissaires aux comptes et à ce titre doivent être lus comme figurant en page 118 du Document de Référence 2009.

2. Facteurs de risques

En complément des facteurs de risque décrits dans le Document de Référence 2009, et en particulier (i) les risques financiers, (ii) les risques d'inadaptation du produit immobilier au marché, (iii) les risques de présentation inadéquate des comptes, (iv) les risques de non-respect des règles d'engagement de la Société, (v) les risques d'atteinte à l'intégrité des personnes, (vi) les risques d'infractions aux dispositions légales et règles internes, (vii) les risques de sinistres majeurs affectant le patrimoine immobilier et (viii) les risques de défaillance du système informatique, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risque suivants.

Tous les risques significatifs que la Société a identifiés à la date de l'Actualisation du Document de Référence 2009 sont décrits dans le Document de Référence 2009 aux pages 59 à 65 et 149 à 151, tels que complétés par les informations ci-dessous.

Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber son activité. Si ces risques ou certains d'entre eux venaient à se concrétiser, ses activités, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives pourraient en être affectés significativement.

2.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la Société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, indices, etc.).

Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société, à travers notamment : (i) une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et (iii) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

2.2 Risques liés à l'évolution du marché immobilier

La Société intervient principalement dans le secteur de l'immobilier de bureaux. Outre les facteurs de risque propres à chaque actif, l'activité de la Société est soumise aux aléas de ce secteur d'activité et en particulier à son caractère cyclique.

La valeur du patrimoine de la Société dépend des conditions de marché de l'immobilier de bureaux. Ainsi, la situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, est soumise à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique en général dont il est difficile de prévoir les cycles. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre par la Société visent à limiter les effets négatifs de ces risques. La Société pourrait néanmoins ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative, ses investissements et, le cas échéant, ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables ou pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier.

De manière générale, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet négatif tant sur la politique d'investissement de la Société que sur l'évaluation de son portefeuille, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats ou sur ses perspectives. En

particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de la Société.

2.3 Risques de concentration géographique et sectorielle (activité dans l'immobilier d'entreprise concentrée sur les trois principaux pôles d'affaires de la région parisienne)

L'activité de la Société et ses réserves foncières sont concentrées sur les trois principaux pôles d'affaires de la région parisienne que sont La Défense Nanterre-Préfecture, Orly-Rungis et Roissy-Paris Nord 2. En conséquence, les conditions économiques et les risques immobiliers ou de toute nature, affectant la région parisienne, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société. Au 30 juin 2010, les bureaux représentaient environ 80 % du portefeuille de la Société. Une dégradation des conditions du marché locatif de bureaux en région parisienne pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

2.4 Risques liés à la valorisation des actifs

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, la Société calcule son actif net réévalué (de reconstitution et de liquidation) par action. La méthode consiste à ajouter (ou retrancher) aux capitaux propres consolidés retraités, les plus-values (ou moins-values) latentes du patrimoine de la Société résultant de la différence entre les valeurs du marché estimées par les experts indépendants et les valeurs nettes comptables issues des comptes consolidés.

La valeur nette comptable du portefeuille de la Société issue des comptes consolidés en IFRS est basée sur le coût d'acquisition historique des actifs et ne reflète donc pas la valeur de réalisation effective du patrimoine

La valeur de marché estimée par des experts dépend de leur appréciation du rapport entre l'offre et la demande sur les marchés immobiliers (investissement et transactions locatives), des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas d'évolution de l'environnement économique.

Outre le patrimoine en exploitation et les immeubles en construction, les actifs immobiliers de la Société sont également constitués de terrains et réserves foncières (évalués pour ces derniers à 183 millions d'euros au 30 juin 2010), dont la valorisation dépend des aléas liés à la mise en œuvre des projets immobiliers potentiels qui pourraient y être réalisés et des hypothèses et études prévisionnelles retenues par la Société.

Dès lors, l'évaluation des actifs de la Société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats de la Société. De la même façon, l'actif net réévalué calculé par la Société serait susceptible de varier de manière significative en cas de variation de la valeur estimée par les experts.

2.5 Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers

À l'expiration des baux existants, la Société pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels, notamment en raison des conditions macro-économiques et du marché immobilier.

La Société pourrait notamment ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou de sociétés attractives dans ses bureaux et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

2.6 Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers (risques de promotion immobilière)

La Société exerce une activité de promotion immobilière pour compte propre à travers sa Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et Développement composée de spécialistes de la construction assistés d'experts reconnus. Cette activité comporte un certains nombres de risques liés notamment à : (i) la maîtrise des coûts de construction (respect des calendriers et des budgets) qui pourrait se heurter à des difficultés techniques ou à des retards, (ii) l'obtention d'autorisations administratives ou de tiers qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à la Société, (iii) l'obtention de financement à des conditions favorables et (iv) la réalisation d'un taux de location élevé (location de toutes les surfaces moyennant des loyers suffisants) compte tenu des risques liés à la commercialisation de ces actifs.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter la situation financière et les résultats de la Société.

2.7 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités patrimoniale et locative, la Société est confrontée à une situation concurrentielle forte.

Dans le cadre de son activité patrimoniale et de développement, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière, d'un patrimoine, d'une capacité de promotion plus importants ou encore bénéficiers, dans certains cas, d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Ces atouts peuvent offrir aux intervenants significatifs du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant notamment des opérations de promotion à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixés, ce qui pourrait faire peser des incertitudes sur les prévisions de croissance de son activité.

L'activité locative de la Société est également soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence pourrait résulter notamment de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché et dans la même région, ou d'offres locatives à des conditions financières ne correspondant pas aux objectifs de la Société. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux bureaux situés à proximité des sites existants de la Société et des rénovations ou extensions de bureaux concurrents pourraient avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

2.8 Risques liés au financement de la Société

La stratégie de la Société s'appuie dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à l'avenir à des conditions avantageuses ou connaître un renchérissement important de son coût.

Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de la Société susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans la Société, ce qui pourrait limiter la capacité de la Société à accroître ses activités par développements de nouveaux actifs ou extensions d'actifs existants.

2.9 Risques liés à l'insolvabilité des locataires

La capacité de la Société à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. Les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats de la Société sont plus importants en matière d'immobilier de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire. Bien que son portefeuille client soit très diversifié et que la qualité de signature des locataires soit prise en considération par la Société avant signature de ses baux, des défauts ou retards de paiement significatifs susceptibles d'affecter les résultats de la Société, ne peuvent être exclus.

2.10 Risques liés à la sous-traitance

La Société fait appel à des prestataires extérieurs et, par conséquent, est exposée au risque de mauvaise exécution par ces derniers de leurs obligations et au risque d'insolvabilité les concernant. Dans le cadre de son activité locative, le Groupe fait appel à certains prestataires extérieurs et fournisseurs notamment pour l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des parties communes ou la réalisation de travaux de remise en état, de rénovation ou de ravalement. La cessation d'activité ou l'insolvabilité de certains prestataires extérieurs ou fournisseurs ou la mauvaise exécution de leurs obligations pourrait entraîner notamment une baisse de qualité des prestations fournies par la Société et un accroissement des coûts correspondants. Une mauvaise exécution par les prestataires extérieurs de la Société ou leur insolvabilité serait ainsi susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société ainsi que sur sa réputation.

2.11 Risques juridiques et réglementaires et risques en cas de perte du régime fiscal lié au statut de SIIC

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.

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 agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote.

Le non-respect des conditions du régime SIIC par la Société serait susceptible d'affecter sa situation financière et ses résultats. Par ailleurs, les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime pourraient être modifiées par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part de l'administration fiscale dont le contenu n'est pas connu à la date de l'Actualisation du Document de Référence 2009. Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

2.12 Risques environnementaux et liés à la santé

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. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, la responsabilité de la Société pourrait être engagée 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. Les besoins de mise en conformité ou l'entrée en vigueur de réglementations environnementales plus strictes pourraient avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs de la Société et son activité, et entraîner des dépenses supplémentaires susceptibles d'affecter sa situation financière et ses résultats.

2.13 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, elle pourrait être confrontée à une augmentation du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, elle pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable voire être confrontée à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait affecter significativement la valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

2.14 Risques associés à la structure actionnariale de la Société

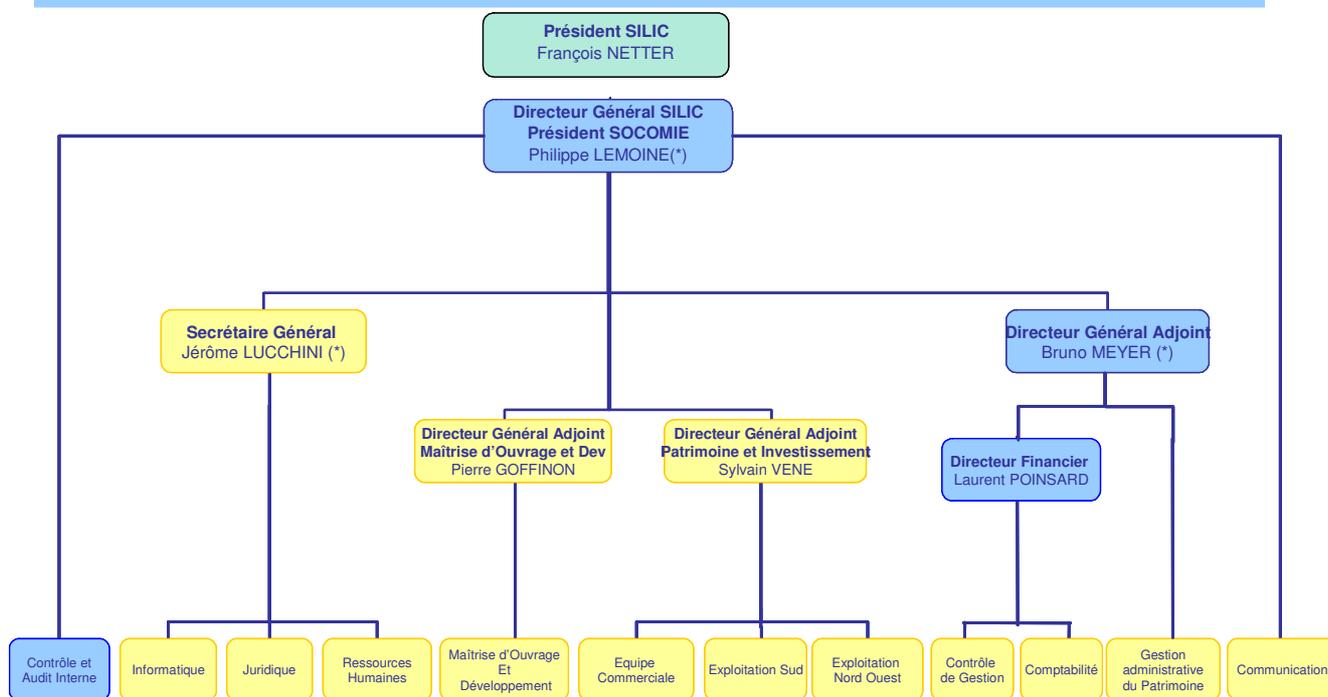
A la date de l'Actualisation du Document de Référence 2009, Groupama S.A. détient, directement ou indirectement, 42,07 % du capital et des droits de vote de la Société. Groupama S.A. est ainsi susceptible d'exercer un pouvoir de décision sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en assemblée générale.

Par ailleurs, Groupama S.A. dispose d'un siège au conseil d'administration de la Société. Il est possible que les objectifs économiques de la Société et ceux de Groupama S.A. ne soient pas toujours convergents et puissent donner lieu à des conflits d'intérêt. Bien que la Société considère comme faible la probabilité de survenance d'un tel conflit d'intérêt, elle ne peut pas l'écarter. Une telle situation pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses résultats ou sa situation financière.

Par ailleurs, Groupama S.A., principal actionnaire de la Société, pourrait être amené à augmenter ou réduire sa participation ce qui pourrait affecter le cours de bourse de l'action SILIC.

3. Organigramme interne de la Société au 30 septembre 2010

ORGANIGRAMME GENERAL DU GROUPE SILIC



(*) Membres du Comité de Direction

Le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a pris acte de la fin du mandat de Président Directeur Général à effet du 10 février 2010 de M. Dominique SCHLISSINGER, atteint par la limite d'âge légale, et par voie de conséquence la fin du mandat de Directeur Général Délégué de M. Philippe LEMOINE.

Il a parallèlement décidé de dissocier à compter de cette même date les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général en confiant :

- à M. François NETTER, Directeur Général de Groupama Immobilier, la Présidence du Conseil d'Administration, et

- à M. Philippe LEMOINE, la Direction Générale de la Société assurant ainsi la continuité de la responsabilité interne de la Société.

Par ailleurs, M. Claude REVESZ, Directeur Général Adjoint de SILIC, ayant fait part de son intention de faire valoir ses droits à la retraite, a été remplacé dans ses fonctions par M. Bruno MEYER à compter du 31 mars 2010.

4. Organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale

Le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a pris acte de la fin du mandat de Président Directeur Général à effet du 10 février 2010 de M. Dominique SCHLISSINGER et de la démission de Monsieur Jean-Paul BERTHEAU de ses fonctions d'administrateur. Il a parallèlement décidé de dissocier à compter de cette même date les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général en confiant à M. François NETTER, Directeur Général de Groupama Immobilier, la Présidence du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, le représentant permanent de Groupama S.A., M. Helman LE PAS DE SECHEVAL et la société Groupama Gan Vie ont été cooptés en qualité d'administrateurs par ce même conseil d'administration en remplacement respectivement de M. Philippe CARRAUD et de Groupama Vie.

Ces cooptations ont été ratifiées par l'assemblée générale ordinaire de la Société en date du 7 mai 2010, laquelle a également renouvelé les mandats d'administrateurs de la société Generali Iard et de M. Georges RALLI et désigné en qualité de nouvel administrateur Mme Brigitte SAGNES DUPONT.

En conséquence, à la date de dépôt de l'Actualisation du Document de Référence 2009, la composition du conseil d'administration de la Société est la suivante :

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
M. François Netter Né le 8 décembre 1951 Président du Conseil d'administration Actions détenues : 300	2010/2016	Président du Conseil d'administration de SILIC	Directeur Général non administrateur : RP de Compagnie Foncière CFP à la gérance : RP de Groupama Immobilier à la gérance : RP de Groupama Immobilier à la présidence :	Compagnie Foncière Parisienne CFP - Groupama Immobilier Société Civile Immobilière La Défense Astorg – SCI 261 Raspail GAN Foncier II – GAN Foncier Haussmann Drouot Immobilier Haussmann Lafitte Immobilier – SCI 12 Victoire – SCI SIVIGRAL – SCI 99 Malesherbes – SCI 5/7 Moncey SCI 97 Victor Hugo – SCI 1bis Avenue Foch SCI 9 Malesherbes SCI 16 Messine – SCI 40 Rene Boulanger – SCI Les Gemeaux Residence – SCI 79 Champs Elysées SCI Villa Des Pins – SCI 28 Court Albert 1 ^{er} - Société Forestière Groupama – SCI 44 Théâtre – SCI 150 Rennes – SCI10 Port Royal SCI 3 Rossini SCI 6 Messine – SCI 102 Malesherbes SCI Chamalières Europe SCI 19 Général Mangin SCI 43 Caumartin – SCI9 Reine Blanche – SCI 204 Pereire – Paris Falguière – SCI du 33 Avenue Montaigne à Paris – SCI 38 rue le Pelletier – SCI Victor Hugo-Villiers SC de la Tour GAN Société Immobilière Rennes Vaugirard SAS 14 Madeleine Celeste – CNF – SAS 9 Victoire 5-7 Percier – Ixellor 60 rue Claude Bernard

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
M. Georges Ralli Né le 23 juillet 1948 Actions détenues : 40	1997/2016	Président de Maison Lazard	Président : Deputy Charman : Associé Gérant : Administrateur : Membre du Conseil de surveillance : Censeur	Lazard Frères Gestion - Maison Lazard Lazard Group LLC Lazard Frère Gestion Chargeurs – Vente, Location, Gestion Immobilière VLGI Veolia environnement Lazard & Co Srl (Italy) Lazard Investments Srl (Italy) Bazile Télécom Eurazeo
M. Jean-François Gauthier Né le 13 août 1948 Actions détenues : 40	2004/2013			
Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics SMAVIE BTP Représentée par M. Hubert Rodarie Actions détenues : 737 353	1992/2014	Directeur Général Délégué de SMA BTP	Président : Directeur Général administrateur : Censeur : RP de SMABTP au Conseil d'Administration : RP d'Investmo au Conseil d'Administration : RP d'Investmo au Conseil de Surveillance :	SMA Gestion Investmo Investmo Multiassistance France (2005) Proxy Active Investors (SICAV) Sagévie Sagena

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Groupama SA Représentée par M. Christian Collin Né le 11 mai 1954 Actions détenues : 5 240 050	2004/2012	Directeur Général France Groupe de Groupama SA	Président du Conseil d'Administration : Vice Président : Administrateur : Membre du Conseil de Surveillance : RP de Groupama SA : RP de Groupama SA, Cogérant :	Groupama Immobilier Compagnie Foncière Parisienne Groupama Asset Management – Finama Private Equity Groupama Banque Astorg Action Group Centaure Bretagne Centaure Centre Atlantique – Centaure Centre Est Centaure Ile de France Centaure Midi Pyrenées – Centaure Nord Pas de Calais Centaure Paris Normandie Cebntaure Provence Méditerranée – Centaure Rohnes Alpes – Cofintex 6 S.A Compagnie Foncière Parisienne GEI Autama GIE Groupama Logistique GIE Groupama Systèmes d'Information – GIE G20 – Groupama Asset Management Groupama Assurance Crédit - Groupama Banque Groupama Chegaray Services Groupama Epargne Salariale Groupama Private Equity Groupama Protection Juridique – Le Vœu Funeraire – Sidexa Présence Verte SA GIE Groupama Système d'Information SCA d'Agassac – SCI d'Agassac
Générali Iard SA Représentée par M. Philippe Depoux Né le 27 octobre 1961 Actions détenues : 100	1968/2016	Directeur Immobilier du Groupe Générali	Président : Administrateur : RP de Generali France Assurances au Conseil de Surveillance RP de Generali Vie au Conseil d'Administration RP de Generali Vie au Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Conseil – Generali Immobilier Gestion Nexity Foncière des Murs Eurosic Foncière Développements Logements – SCPI Generali Habitat

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Prévoyance Représentée par M. Marcel Jamet Né le 20 septembre 1948 Actions détenues : 987 512	1977/2014	Directeur Général d'AGRICA	Président Directeur Général : RP de CCPMA Retraite : Administrateur : RP de CCPMA Prévoyance au Conseil de Surveillance : Censeur, représentant CPCEA :	Portfolio 5/7 (SICAV) Groupe AGRICA AGRICA Gestion CPCEA – CCPMA Prévoyance CAMARCA – AGRI Prévoyance – CRCCA Grands Crus Investments XLOG AGRO Invest AURIA Vie
Groupama Gan Vie SA Représentée par M. Jean-Louis Charles Né le 5 novembre 1960 Actions détenues : 285 986	2010 /2016	Directeur des Investissements de Groupama SA		
M. Helman le Pas de Secheval Né le 21 janvier 1966 Actions détenues : 200	2010/2016	Directeur Général Finance de Groupama SA	Vic –président administrateur Administrateur RP de Groupama Centre-Atlantique au Conseil d'administration RP de Groupama Centre-Atlantique au Conseil de Gérance RP de Groupama SA à la cogérance	Groupama Banque Groupama Holding Groupama Holding 2 Gan Assurances Groupama Assicurazioni S.p.a Bouygues GIE Groupama Systèmes d'information SCA d'Agassac SCI d'Agassac

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Mme. Brigitte Sagnes Née le 15 février 1961 Actions détenues : 40	2010/2016	Présidente d'OFI REIM et d'OFI REIM Invest MRICS	Président : Président du Conseil d'Administration : Directeur Général : RP de MAAF SA au Conseil d'Administration : RP de MAAF Vie au Conseil d'Administration : RP de MAAF Gestion au Conseil d'Administration : RP de ACTI Développement SA au Conseil d'Administration : RP de MAAF SA au Conseil de Surveillance : RP de Appellations SA au Conseil de Surveillance :	MAAF Reim – Ruby SAS Actit Développement SA – RUBIS SAS CIM SA CIM SA MAAF Auto Sécurité UCAR SA TLD SA Gimar Finance SCA Savoura Club SA

5. Actionnariat au 30 septembre 2010

Le tableau ci-dessous présente, sur la base des informations connues de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 30 septembre 2010 :

Répartition du capital au 30.09.2010	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de votes
GROUPAMA SA	5 240 050	30.26%	30.27%
GROUPAMA GAN Vie	285 986	1.65%	1.65%
GAN EUROCOURTAGE	1 760 000	10.16%	10.17%
Total GROUPAMA SA et ses filiales	7 286 036	42.07%	42.09%
CRAMA	291 201	1.68%	1.68%
CCPMA PREVOYANCE (groupe Agrica)	987 512	5.70%	5.70%
Total autres groupe Agrica	160 300	0.93%	0.93%
GENERALI France Assurance (1)	100	0.00%	0.00%
SMAVIE BTP (2)	737 353	4.26%	4.26%
FCPE SILIC	66 130	0.38%	0.38%
Actions autodétenues	6 048	0.03%	
Autres	7 782 418	44.94%	44.96%
CAPITAL SOCIAL	17 317 098 (3)	100.00%	100.00%

(1) suite à déclaration de GENERALI du 14 septembre 2010.

(2) suite à déclaration de SMAVie BTP du 06 janvier 2010.

(3) ce capital social ne tient pas compte des actions émises entre janvier 2010 et septembre 2010 par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants de la Société, soit 75 320 actions ; après prise en compte de l'exercice de ces options, le nombre d'actions de la Société au 30 septembre 2010 est de 17 392 418 actions.

Les différentes entités de Groupama détiennent, au 30 septembre 2010, 42,07% du capital de la Société, dont 30,26% pour Groupama SA , 1,65% pour Groupama Gan Vie et 10,16% pour GAN Eurocourtage IA.

Il n'existe pas de droits de vote double, ni de pactes d'actionnaires.

A la connaissance de la Société, aucun des autres actionnaires ne détient directement, indirectement seul ou de concert plus de 2 % du capital ou des droits de vote.

6. Documents d'information

6.1 Publications au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO)

26 mars 2010 : Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2010

30 avril 2010 : Emission et admission (augmentation du capital social, par émission d'actions de 4 euros nominal, dont la souscription a été réservée aux salariés des sociétés SILIC et SOCOMIE adhérents au Plan d'Épargne Groupe, par l'intermédiaire du « Fonds Commun de Placement SILIC » - 8 257 actions nouvelles ont été souscrites. Le capital social a été ainsi augmenté de 33 028 euros et porté de 69 235 364 euros à 69 268 392 euros.)

18 juin 2010 : Publication des comptes annuels

6.2 Communiqués de presse depuis le dépôt du Document de Référence 2009

6.2.1 Liste des communiqués publiés au titre de l'information permanente

26 mars 2010 - Mise a disposition du « rapport annuel – document de référence 2009 » contenant un rapport financier annuel

31 mars 2010 - Déclaration des transactions sur actions propres du 25 mars au 31 mars 2010

20 avril 2010 - Descriptif du programme de rachat d'actions

23 avril 2010 - Information financière trimestrielle 1^{er} trimestre 2010

31 mai 2010 - Déclaration d'actions et de droits de vote au 31.05.2010

juin 2010 - Déclaration des transactions sur actions propres du 31 mai au 4 juin 2010

5 juillet 2010 - Bilan semestriel du contrat de liquidité SILIC contracté avec la société SG Securities (Paris)

29 juillet 2010 - Mise a disposition du « rapport financier semestriel au 30 juin 2010 »

29 juillet 2010 - résultats du 1^{er} semestre 2010

14 octobre 2010 - Liste des Hauts responsables de la Société

22 octobre 2010 – Information financière trimestrielle

6.2.2 Communiqué du 22 octobre 2010 – Information financière trimestrielle

L'activité opérationnelle et les résultats de SILIC au 3^{ème} trimestre s'inscrivent dans la continuité de la première partie de l'année.

L'activité commerciale a ainsi confirmé son dynamisme avec la signature de près de 20.000 m² de baux nouveaux, portant le total des commercialisations à 76.500 m² sur 9 mois contre 30.200 m² un an plus tôt.

Les indicateurs financiers au 30 septembre s'affichent en croissance :

- ✚ Les loyers s'élèvent à 128,6 M€ contre 126,4 M€ sur les 9 premiers mois de 2009, la mise en service et la location d'un immeuble à Orly-Rungis (« Miami »), la location du 4 Place de Rio de Janeiro à Paris et les acquisitions réalisées à Nanterre-Préfecture en 2009/2010 ayant plus que compensé l'effet de la baisse de l'indice ICC au 1^{er} semestre. Au total, les loyers progressent de 1,7%.

L'exploitation du patrimoine est restée satisfaisante au cours du trimestre dans un environnement économique toujours difficile : L'occupation moyenne et le loyer par m² se sont maintenus à des niveaux proches de ceux de fin juin, la sinistralité locative restant par ailleurs quasi nulle.

La hausse de l'Excédent Brut d'Exploitation est sensiblement équivalente à celle des revenus compte tenu de la maîtrise des charges immobilières et de structure.

- ✚ Le Cash-Flow s'affiche stable par rapport à celui des 9 premiers mois de 2009 hors éléments non récurrents³.

La mise en œuvre du plan de développement de SILIC sur les principaux pôles tertiaires du Grand Paris s'est poursuivie au 3^{ème} trimestre conformément au planning :

- ✚ Les 17.000 m² de bureaux de l'Immeuble « Grand Axe 2 » situé à Nanterre-Préfecture, ont été livrés mi-septembre à AXA dans le cadre d'un bail de 9 ans.
- ✚ De même, l'immeuble « Axe Seine », qui comprend 25.000 m² de bureaux en cours de commercialisation à Nanterre Seine a été réceptionné fin septembre.
- ✚ Les autres immeubles de bureaux en construction (15.000 m² à Orly-Rungis et 23.000 m² à Saint Denis) seront livrables aux 2^{ème} et 4^{ème} trimestres 2011 tandis que la restructuration du parc commercial de Fresnes devrait s'achever, comme prévu, à la fin du 1^{er} trimestre 2011.

Les ressources financières s'élèvent à 1.551,6 M€ au 30 septembre et laissent, compte tenu d'un endettement net de 1.331,3 M€, 220,3 M€ disponibles pour le financement des opérations en cours jusqu'à leur achèvement ainsi que pour de nouveaux investissements.

Les résultats au 30 septembre permettent de confirmer les perspectives pour 2010 annoncées en début d'année d'une croissance des loyers et d'une stabilité du Cash-Flow, hors élément non récurrent, par rapport à 2009.

³ Il est rappelé que la cession d'instruments dérivés de taux avait dégagé une plus-value non récurrente de 1,9 M€ au 1^{er} semestre 2009.

6.2.3 Communiqué du 28 juin 2010 - Le parc SILIC d'Orly-Rungis : une mutation réussie - Un parc désormais tertiaire qui concilie économie et écologie

Développement économique et développement durable

Le parc SILIC d'Orly-Rungis : une mutation réussie

Un parc désormais tertiaire qui concilie économie et écologie

A proximité immédiate de l'aéroport international d'Orly, entre les autoroutes A6, A86 et A106, à 7 km de la Porte d'Orléans, le parc SILIC Orly-Rungis constitue le premier pôle tertiaire privé d'Europe. Il a connu un développement dont l'importance a contribué à rééquilibrer l'activité économique de la région parisienne.

Avec 400.000 m² déjà construits sur 62 hectares, il accueille 350 entreprises réparties dans 76 immeubles représentant 18.000 emplois. 15.000 m² sont en cours de construction et 56.000 m² de projets sont d'ores et déjà identifiés.

Le parc s'est lancé depuis plusieurs années déjà dans une démarche de développement durable qu'il entend accélérer dans les mois et les années à venir. Cette démarche s'inscrit dans le fil d'une déjà longue histoire.

Un parc : 40 ans d'histoire

Retour en arrière : la décision d'aménager un parc d'activités à proximité de l'aéroport international d'Orly a été prise en 1965. Le premier projet comprenait 258.000 m² de planchers industriels, 45.000 m² de bureaux, 18.000 m² dédiés aux services et 4.500 emplacements de stationnement.

Plusieurs arrêtés successifs ont permis par la suite de faire passer la constructibilité totale du site de 320.000 m² à plus d'un million de m².

Les premiers plans de masse traduisaient clairement la volonté d'organiser un urbanisme industriel : trame unique quadrillant le site, création de voiries principales lourdes favorisant l'accessibilité aux bâtiments, possibilité pour certains d'entre eux de disposer d'un raccordement ferroviaire, implantation des immeubles de bureaux et des services communs dans des îlots bien distincts...

Jusqu'en 1972, les bâtiments ont été construits selon ce schéma. Mais, trois ans après les premières livraisons, il est apparu que le raccordement ferroviaire était inutile et que les accès camions devenaient moins importants.

Une première évolution vers la mixité « activités-bureaux » s'est donc dessinée et les entreprises du secteur tertiaire sont devenues de plus en plus nombreuses à vouloir s'implanter sur le site.

Cette nouvelle donne a alors conduit SILIC à travailler avec les collectivités locales et territoriales pour adapter les documents d'urbanisme. Le Plan d'occupation des sols (POS) a pris acte de ces changements.

SILIC a pu, dès lors, engager une véritable réflexion d'urbanisme et un plan d'aménagement compatible avec les demandes exprimées par les entreprises et aussi entamer la démolition-reconstruction de certains immeubles.

Préserver l'environnement et réduire la consommation énergétique

La prise de conscience que le temps était venu de mettre l'environnement et la préservation des ressources naturelles au centre de ses préoccupations, a trouvé tout naturellement son écho chez SILIC pour qui développement économique et développement durable sont parfaitement conciliables.

Dès lors des réflexions ont été menées afin de définir des actions pour encore mieux préserver l'environnement dans toutes ses dimensions : énergie, récupération des eaux pluviales, herbicide thermique, co-voiturage....

Elles portent à la fois sur les immeubles, la gestion, les services, le développement maîtrisé du parc et l'environnement (le Parc d'Orly-Rungis est certifié ISO 14001).

Les immeubles

Dans le cadre du nouveau plan directeur d'aménagement (PDA), Orly-Rungis entame une mutation de parc d'activités en parc tertiaire.

Simultanément, plusieurs décisions destinées à se conformer aux normes HQE (haute qualité environnementale), ont été prises :

- Toute construction nouvelle dans les parcs SILIC respectera désormais scrupuleusement les recommandations du Grenelle de l'environnement, les bâtiments devant répondre aux normes BBC ;
- 27 immeubles déjà construits - représentant une surface totale de 150.000 m² - feront l'objet, courant 2011, d'une certification HQE exploitation afin d'officialiser les bonnes performances environnementales de l'exploitation de ces ouvrages sur l'environnement, le confort et la santé des personnes qui les occupent
- Pour cela un système de management environnemental sera mis en place qui s'appuie sur 3 référentiels distincts
 - la qualité environnementale intrinsèque du bâtiment avec 14 cibles dont 3 cibles en très performant, 4 cibles en performant et 7 cibles en base
 - la qualité environnementale de l'exploitation
 - la qualité environnementale des bonnes pratiques
- Un diagnostic énergétique a été établi par le Bureau Veritas pour chacun des immeubles

du parc d'Orly-Rungis permettant d'identifier un gisement d'économies. Des préconisations ont été présentées avec trois niveaux de priorité. Ces préconisations qui portent sur le chauffage, la climatisation, l'eau et l'eau chaude sanitaire, le bâti et l'éclairage demandent, pour certaines d'entre elles, d'être étudiées en accord avec les locataires

- Un diagnostic green-rating a été établi par le Bureau Veritas afin de vérifier la performance environnementale d'un immeuble par rapport à un référentiel européen. Six indicateurs tangibles et mesurables seront examinés : l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets, le confort et le transport. A partir des données recueillies quatre niveaux de performance sont définis :
 - la performance réelle (mesurée avec les occupants actuels) ;
 - la performance potentielle réelle (prenant en compte les améliorations comportementales recommandées et l'adaptation des équipements) ;
 - la performance intrinsèque (évaluée au regard de la structure externe du bâtiment et de ses installations), utilisée de façon conventionnelle ;
 - la performance intrinsèque potentielle, estimée après un investissement limité (remboursement sous sept ans).

Cette démarche vise à donner à SILIC une vision plus claire de l'impact des bâtiments sur l'environnement afin de disposer de meilleures informations pour le réduire.

Autre caractéristique à noter dans le cadre de ce PDA : la création d'une coulée verte permettant de recueillir les eaux de ruissellement, de reconstituer une faune et une flore endogène, tout en offrant une promenade paysagère aux salariés.

La gestion

Il s'agit dans ce domaine de mettre en œuvre toutes les solutions possibles pour réduire la pollution et parvenir à une meilleure gestion quotidienne de l'énergie. Ainsi :

- les équipes en charge de l'entretien des espaces verts utilisent des herbicides thermiques (eau à 90°) non polluants, des tailles haies et des débroussailleuses électriques pour moins de pollution CO2 et de pollution sonore, auto-fabriquent le compost dont elles ont besoin à partir des déchets verts ;
- les équipes de nettoyage des immeubles se servent désormais de produits « verts » et non chimiques ;
- Les déchets sont triés de manière encore plus sélective, plus de la moitié pouvant être recyclés ;
- La consommation d'eau est contrôlée en temps réel 24 heures sur 24, avec diagnostic des fuites d'eau éventuelles via un histogramme. Ce système qui n'existait pas en France est équipé de compteurs spécifiques munis d'un transmetteur GSM et permettra de mieux maîtriser l'eau.

Réduction de l'emprunte énergétique - Certificats Equilibre avec EDF

Soucieux de réduire son empreinte énergétique, SILIC a signé avec EDF, en octobre 2009, un contrat portant sur l'acquisition de 40 000 « certificats Équilibre ». Chaque certificat correspond à la production de 1 MWH produit par EDF à partir de sources d'énergies renouvelables (éolienne, solaire, géothermique...). Ces 40 000 MWH correspondent à la consommation annuelle d'électricité de l'ensemble des parcs SILIC qui réduit ainsi son empreinte carbone de 3 440 tonnes de Co2 par an, soit l'équivalent de l'émission de 4 000 voitures par an.

Les services

Plusieurs actions ont été lancées simultanément :

Mise en place du service Carbox.

En 2007, la société Carbox a lancé en France un nouveau concept auquel ont adhéré SILIC et Socomie pour le parc d'Orly-Rungis : la voiture en libre-service. Cette forme « d'auto-partage » consiste à mettre à disposition des salariés une flotte de véhicules qu'ils peuvent louer à tout moment pour un usage personnel ou professionnel. Les voitures sont stationnées dans l'enceinte même du parc, à des endroits réservés. Leurs utilisateurs les prennent et les restituent au même emplacement. La réservation et l'accès au véhicule se font en quelques minutes via une interface Internet, le coût de la location étant calculé en fonction du nombre d'heures et de kilomètres effectués. S'il s'agit d'un déplacement professionnel, il est pris en charge par l'entreprise, s'il s'agit d'un usage personnel (par exemple le soir ou le week-end), c'est le salarié qui paye. Carbox n'a pas vocation à remplacer les flottes traditionnelles d'entreprises mais à servir d'appoint pour les salariés ne disposant pas de voiture sur place. Mis en place sur le Parc d'Orly-Rungis, ce principe devrait être étendu aux autres parcs tertiaires de SILIC.

Mise en place d'un service de co-voiturage

Un site Internet dédié - www.covoiturage-silic.fr - permet aux salariés travaillant sur le parc de se regrouper pour leurs trajets domicile-travail, en fonction de leur lieu de résidence. L'abonnement de 16 € par an est pris en charge par l'Ador*, l'Association pour le développement du pôle d'Orly-Rungis, pendant 3 ans.

Encouragement des salariés travaillant dans l'enceinte du parc à utiliser au maximum les transports en commun. Dans cette optique, SILIC a mis en place deux navettes : la première relie le Parc à l'aéroport de Paris-Orly, la seconde fait la jonction entre le Parc et la station du RER C Pont de Rungis. Par ailleurs, le GIE des Commerçants du Centre commercial Belle Epine a également mis en place une navette assurant les trajets allers-retours depuis le Parc SILIC à l'heure du déjeuner.

* L'Ador regroupe 6 membres, opérateurs du pôle : Aéroport de Paris (ADP), Belle Epine, Semmaris, Sogaris, un ensemble d'hôtels et SILIC

Bientôt le tramway !

La ligne T7 du tramway traversera le parc d'Orly-Rungis où elle aura trois arrêts. Ses 11,2 km de ligne relieront Villejuif à Athis-Mons en 31 minutes. Le trafic attendu est de 36.000 voyageurs par jour. La pose des premiers rails sur le Parc devrait avoir lieu fin 2010. L'inauguration est prévue à l'automne 2013.

Avec l'ensemble de ces actions, SILIC contribuera à une meilleure gestion énergétique du parc.

6.2.4 Communiqué du 28 juin 2010 - Axe Seine Défense obtient la certification BREEAM niveau « Very Good »

Construit dans le respect des considérations environnementales actuelles, l'immeuble Axe Seine Défense de SILIC vient de se voir attribuer la certification internationale BREEAM, niveau « Very Good ».

Créée en Grande-Bretagne en 1990, la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) évalue les performances environnementales des bâtiments. Il s'agit d'une approche multi-critères qui apprécie la qualité du bâtiment selon un ensemble de thématiques prenant en compte l'impact environnemental d'une manière globale : consommation en énergie et en eau, qualité des matériaux de construction, production de déchets en phase de construction ou d'exploitation, utilisation des terres et écologie, management, moyens de transport. En obtenant le niveau Very Good « design stage » (phase conception) de la certification pour Axe Seine Défense, SILIC voit reconnaître ses efforts en faveur du « durable ».

« L'intégration des immeubles dans leur environnement, le confort des occupants, la faible consommation énergétiques ont toujours été pour nous des préoccupations constantes, souligne Philippe Lemoine, Directeur général de SILIC et président de Socomie. La certification BREEAM concrétise nos engagements vis-à-vis des utilisateurs. »

Situé au carrefour de l'A86 et de la bretelle d'accès vers La Défense à proximité immédiate de l'A14, Axe Seine est un immeuble de 25.000 m² qui s'organise autour d'un jardin intérieur et d'une voie privée. Conçu par le cabinet d'architectes Paul Mayla, il offre de vastes plateaux allant jusqu'à 6.000 m².

La configuration d'Axe Seine Défense avec la présence de 6 halls d'entrée et de 6 noyaux desservant 4 niveaux de bureaux, permet une divisibilité horizontale ou verticale en immeubles totalement indépendants.

Sa conception architecturale et environnementale de très grande qualité privilégie la transparence et les espaces verts. Pour l'arrosage de ses derniers, un système de récupération des eaux pluviales a été prévu. Les triples façades verrières, avec vitrages teintés sérigraphiés et stores intégrés et motorisés, apportent élégance et grande luminosité aux espaces de travail.

Le bâtiment, agrémenté de terrasses végétalisées, privilégie la communication et la convivialité. Sa parfaite intégration dans le site, ainsi que les matériaux et les équipements retenus en font un immeuble réellement écologique avec une très faible consommation énergétique.

La présence d'un restaurant inter-entreprises au rez-de-chaussée et d'un parking de 372 places en sous-sol ajoute un véritable confort pour les salariés.

6.2.5 Communiqué du 16 septembre 2010 - Le T7 traversera le parc SILIC d'Orly-Rungis où il aura trois arrêts

Jean Paul Huchon, président de la région d'île de France, a visité jeudi 16 septembre le chantier du futur tramway T7 du Pôle Orly-Rungis - Val de Marne – (Villejuif /Athis-Mons).

A cette occasion il s'est rendu sur le parc SILIC d'Orly Rungis, premier pôle tertiaire privé d'Europe où Philippe Lemoine, directeur général de SILIC a eu le plaisir de l'accueillir.

Philippe Lemoine a rappelé que le T7 traversera le parc SILIC d'Orly-Rungis où il aura trois arrêts dont une connexion avec la Gare RER, Ligne C « La Fraternelle » situés sur le Parc. A terme le T7 doit desservir dix villes, deux départements à travers 18 stations sur 11,2 km.

6.2.6 Communiqué du 17 septembre 2010 - La Défense Nanterre Préfecture SILIC livre l'immeuble GRAND AXE 2 au Groupe AXA France

Le 17 septembre, SILIC a livré 16 400 m² de bureaux, un nouvel accès RER, une Mairie annexe de 610 m² et des commerces représentant 485 m² dans l'immeuble GRAND AXE 2 situé à Nanterre-Préfecture.

Cette nouvelle opération accueillera le Groupe AXA France et vient compléter le patrimoine SILIC sur ce pôle avec désormais 173 600 m² construits.

Sur l'ensemble du patrimoine, et depuis le début de l'année, 73 475 m², 88 transactions ont été d'ores et déjà réalisées.

Parmi les entreprises qui ont rejoint le cercle des locataires SILIC (700) : AMICA, BNP PARIBAS, CHUBB, CHATEAUFORM' France, JAGUAR, LASERSYMag, VERITAS, VOLVO...

7. Responsable du document

7.1 Responsable de l'Actualisation du Document de Référence 2009

Monsieur Philippe Lemoine
Directeur Général

7.2 Attestation du responsable de l'Actualisation du Document de Référence 2009

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans la présente actualisation du Document de Référence 2009 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans la présente actualisation du Document de Référence 2009 ainsi qu'à la lecture d'ensemble de l'actualisation du Document de Référence 2009. »

Fait à Paris, le 2 novembre 2010

Monsieur Philippe Lemoine
Directeur Général

8. Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination/renouvellement	Date d'Expiration du mandat
Titulaires	PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-Sur-Seine Représentée par M. Jean-Baptiste Deschryver	AGO du 6 mai 2009	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2014
	Grant Thornton 100 rue de Courcelles – 75017 Paris représenté par Monsieur Laurent Bouby	AGO du 6 mai 2009	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2014
Suppléants	Monsieur Daniel Fesson 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-Sur-Seine	AGO du 6 mai 2009	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2014
	Monsieur Victor Amsellem 100, rue de Courcelles – 75017 Paris	AGO du 6 mai 2009	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2014

9. Table de concordance et de référence

Afin de faciliter la lecture de l'Actualisation du Document de Référence 2009, le tableau ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par l'annexe I du Règlement européen (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information	Document de Référence 2009	Actualisation du Document de Référence 2009
	n° de la page	n° de la page
1. Personnes responsables	152	79
1.1. Personnes responsables des informations	152	79
1.2. Déclarations des personnes responsables	152	79
2. Contrôleurs légaux des comptes	152	80
3. Informations financières sélectionnées	10 à 13	19-23
4. Facteurs de risques	9/43 à 45/48/59 à 66/77 à 80/88/149 à 151	59-63
5. Informations concernant l'émetteur	129 à 151	
5.1. Histoire de la société	148	
5.2. Investissements	37 à 39	6
6. Aperçu des activités	16 à 32	
6.1. Principales activités	16 à 32/35 à 37	
6.2. Principaux Marchés	35 à 37	
7. Organigramme	46	64
8. Propriétés immobilières		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	14-15 /39 à 42/81-82	
8.2. Questions environnementales	26 à 29/47-48	
9. Renseignements de caractère général	67 à 95	
9.1. Situation financière	67 à 95	14
9.2. Résultat d'exploitation	70	
10 Trésorerie et capitaux	42 à 45/83/87 à 88/94	30
11 Recherche et développement, brevets et licences	NA	
12. Information sur les tendances	53	18
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	52	
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		65
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	6 à 9/142 à 147	65
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	57 à 57/93/142	
15. Rémunération et avantages	57-58/93/142 à 145	
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	8-9/54 à 57/130 à 132 /142 à 147	
17. Salariés	45 à 47/90/132 à 135/142	
18. Principaux actionnaires	13/139	70
19. Opérations avec des apparentés	93/117-118	

20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1.	Informations financières historiques	10-11	
20.2.	Informations financières pro forma	NA	
20.3.	États financiers	96-116	19-23
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	10-11/100	
20.5.	Date des dernières informations financières	3 ^{ème} couverture	
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres		
20.7.	Politique de distribution de dividendes	10-11/13/52/93/129-130/141	
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	63/88/147-148	
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	94/148	
21.	Informations complémentaires		
21.1.	Capital social	84-85/132 à 138	44
21.2.	Actes constitutifs et statuts	129	
22.	Contrats importants	148	
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	74-75/77	
24.	Documents accessibles au public	129/152	71-78
25.	Informations sur les participations	73/98-99	