

R A P P O R T A N N U E L 2 0 1 1



silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 23 mars 2012, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de Référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- les comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2009 et les rapports de nos Commissaires aux Comptes y afférents figurant respectivement aux pages 68 à 94 et 95, 97 à 115 et 116 du Document de Référence n° D.10-0132 déposé auprès de l'AMF le 22 mars 2010;
- les comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2010 et les rapports de nos Commissaires aux Comptes y afférents figurant respectivement aux pages 72 à 104 et 105 à 107, 108 à 130 et 131 du Document de Référence n° D.11-0181 déposé auprès de l'AMF le 25 mars 2011.

Les deux Documents de Référence cités sont disponibles sur le site de la Société (www.silic.fr) et sur le site de l'AMF (www.amf-france.org).



208
IMMEUBLES
EN EXPLOITATION



REPRÉSENTANT
1 236 800 m²

730
ENTREPRISES
LOCATAIRES



SOIT ENVIRON
35 000
SALARIÉS

175,3 M€
DE LOYERS
EN 2011

1 000 000 m²
DE RÉSERVES
CONSTRUCTIBLES

51 000 m²
LIVRÉS EN 2011

LE NUMÉRO 1 DES PARCS D'AFFAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE

Depuis quarante ans, SILIC accompagne le développement et la stratégie immobilière des entreprises, avec une offre unique de parcs d'affaires implantés dans les plus grands pôles économiques d'Île-de-France. Au cœur d'un réseau de transports dense et diversifié, SILIC a construit son succès sur un modèle économique unique, particulièrement solide. Propriétaire-développeur, la foncière maîtrise l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : elle conçoit, construit, commercialise et exploite, via sa filiale SOCOMIE, l'ensemble de son patrimoine.

Fonctionnels, modernes, performants sur le plan économique et environnemental, les parcs SILIC sont idéalement situés sur les pôles stratégiques actuels et futurs du Grand Paris : La Défense, Orly-Rungis, Roissy-Paris Nord 2 et Paris – Saint-Denis. Grâce à ses importantes réserves foncières, la Société dispose d'une grande flexibilité dans le développement de son patrimoine, ce qui lui permet d'anticiper la demande et les évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise.

SILIC, société foncière cotée sur NYSE Euronext Paris, bénéficie du statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

Sommaire

NOS ATOUTS

Le patrimoine SILIC	p. 2
Entretien avec Philippe Lemoine, Directeur Général	p. 4
Une organisation orientée vers la performance	p. 6

NOS EXPERTISES

Un modèle économique pérenne	p. 8
Un patrimoine d'exception	p. 12
Des projets immobiliers adaptés aux enjeux d'aujourd'hui	p. 16
Une offre innovante et diversifiée	p. 20
Une gestion immobilière « sur mesure »	p. 24

NOS REPÈRES

Une gouvernance respectueuse des bonnes pratiques	p. 28
Les chiffres clés	p. 30
L'action SILIC	p. 32
Nos références	p. 34
Rapport financier 2011 et autres informations	p. 37

1^{er} PROPRIÉTAIRE DE PARCS D'AFFAIRES DANS LE GRAND PARIS





PÔLE ROISSY-PARIS NORD 2

ROISSY-PARIS NORD 2
155 400 m²



PARIS - SAINT-DENIS
21 000 m²



A1

A86

A3

A104

A4



PÔLE ORLY-RUNGIS

ORLY-RUNGIS
402 900 m²

A6

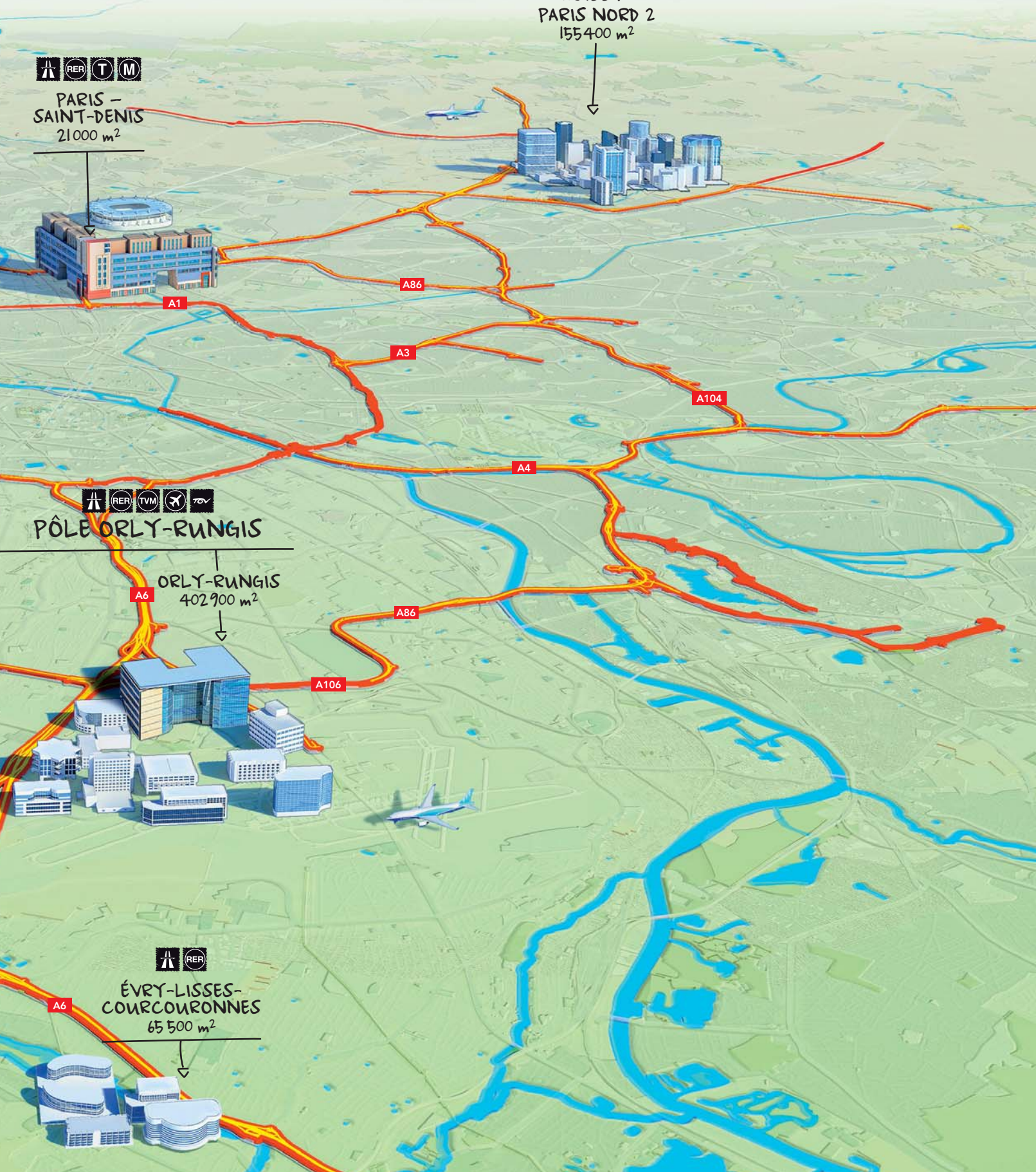
A86

A106



ÉVRY-LISSES-COURCOURNES
65 500 m²

A6



NOS ATOUTS

NANTERRE-
PRÉFECTURE



172985 m²

169356 m² de bureaux
3629 m² de commerces,
services et divers

10 immeubles
80 baux

ORLY-
RUNGIS



402881 m²

242816 m² de bureaux
132022 m² mixtes
28043 m² de commerces,
services et divers

69 immeubles
343 baux

ROISSY-
PARIS NORD 2



155413 m²

130046 m² de bureaux
22326 m² mixtes
3041 m² de commerces,
services et divers

28 immeubles
112 baux



NANTERRE-
SEINE

COLOMBES

VILLEBON-
COURTABŒUF



94 233 m²

74 876 m²

99 240 m²

53 672 m² de bureaux

40 561 m² mixtes

61 646 m² de bureaux

11 364 m² mixtes

1 866 m² de commerces,
services et divers

47 155 m² de bureaux

49 994 m² mixtes

2 091 m² de commerces,
services et divers

20 immeubles

92 baux

11 immeubles

39 baux

26 immeubles

115 baux

ÉVRY-LISSES-
COURCOURONNES



65 448 m²

33 919 m² de bureaux
30 122 m² mixtes
1 407 m² de commerces,
services et divers

15 immeubles
58 baux

FRESNES



65 643 m²

8 734 m² mixtes
56 909 m² de commerces,
services et divers

10 immeubles
62 baux

ANTONY



38 367 m²

13 229 m² de bureaux
25 138 m² mixtes

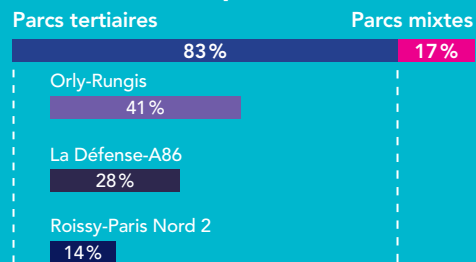
10 immeubles
53 baux

CERGY-
SAINT-CHRISTOPHE

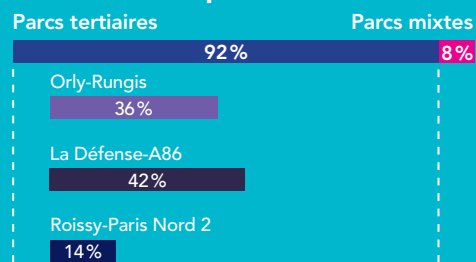
PARIS-
SAINT-DENIS

11 SITES

Patrimoine en exploitation



Valorisation du patrimoine en Md€



47 054 m²

20 646 m²

1 236 800 m²

2 563 m² de bureaux
44 199 m² mixtes
292 m² de commerces,
services et divers

20 646 m² de bureaux

8 immeubles
29 baux

1 immeuble
1 bail

UNE VALORISATION
DE 3,5 Md€



“

Le concept de parc d'affaires séduit de plus en plus les entreprises. Directeur Général de SILIC, Philippe Lemoine revient sur les raisons d'un succès qui dure.

”

PHILIPPE LEMOINE,
Directeur Général

LES PARCS D'AFFAIRES RÉPONDENT MIEUX QUE JAMAIS AUX ATTENTES ACTUELLES DES ENTREPRISES

Quel regard portez-vous sur les résultats commerciaux de 2011 ?

L'année a été marquée par la commercialisation de grandes opérations, le Montréal (grand prix SIMI 2010) à Orly-Rungis, et le Cézanne à Saint-Denis, qui constitue pour nous le premier jalon du développement d'un nouveau pôle dans le cadre du Grand Paris. Nous avons également livré la première phase du programme de modernisation et d'extension du parc La Cerisaie, à Fresnes. Avec 93 500 m² loués, nous avons légèrement progressé par rapport à 2010. Notre taux d'occupation reste stable, ainsi que le loyer moyen du stock loué.

Les investissements ont pourtant marqué le pas en 2011. Pourquoi ?

Les effets de cette bonne année commerciale se feront sentir en 2012, les transactions ayant été réalisées dans la seconde partie de l'exercice. Le fléchissement des investissements est lié au respect rigoureux des règles prudentielles que nous nous sommes fixées et qui portent sur 4 points : toutes nos opérations doivent au moins dégager 250 points de marge, nous ne développons jamais en blanc plus de 5 % de notre patrimoine total ; nous ne développons jamais plus d'une opération par site et, enfin, nous ne lançons pas de nouveau projet tant que l'immeuble précédent, sur un même pôle, n'est pas loué à 70 % au moins.

C'est pourquoi nos investissements sont passés de 215 millions en 2010 à 94 millions d'euros en 2011. Cela ne nous empêche pas de poursuivre notre programme de développement, en lançant la réalisation du Sisley, à Saint-Denis et en poursuivant les études sur nos prochaines opérations à Orly-Rungis, Nanterre-Préfecture et Nanterre-Seine.

Comment voyez-vous évoluer le marché francilien ?

Toutes les entreprises sont à la recherche d'optimisation. Elles veulent des surfaces les plus modulables possible, adaptées à leurs besoins actuels et futurs. Elles veulent ainsi pouvoir ajuster leur implantation, en fonction de leur croissance ou de leur décroissance.

Le modèle des parcs d'affaires le permet-il ?

Il est toujours beaucoup plus facile de trouver des solutions à l'intérieur d'un parc plutôt que dans un immeuble isolé. De plus, les parcs répondent à cette attente de flexibilité mais aussi à d'autres critères : qualité de l'environnement, accessibilité, mutualisation des services.

Les entreprises sont aussi de plus en plus attachées aux performances « vertes » de leurs locaux.

Effectivement, l'intégration des normes environnementales est devenue incontournable en immobilier de bureaux, pour

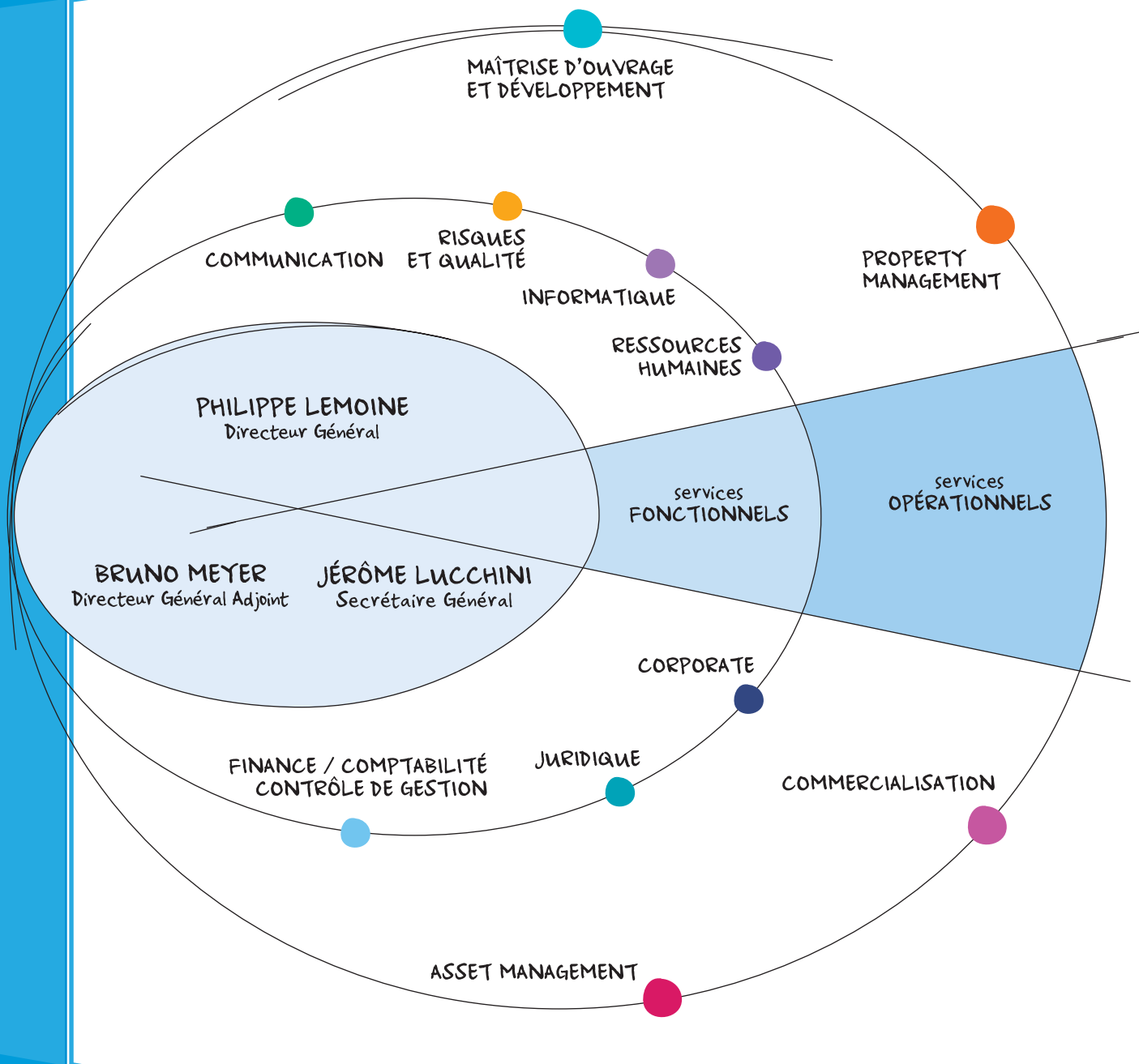
des raisons économiques et d'image. Avec 53 millions de m² de bureaux en Île-de-France, nous avons atteint une capacité qui correspond aux besoins d'aujourd'hui en termes de surface. L'enjeu, pour les années qui viennent, sera surtout celui de la qualité environnementale de ces immeubles, dont beaucoup sont obsolètes. Nous devrions donc passer d'un marché de flux à un marché de restructuration de stock.

Quel impact pour SILIC ?

Les bâtiments les plus anciens de notre portefeuille ne sont pas des immeubles de bureaux mais des bâtiments d'activité mixte qui ont vocation à être détruits ou restructurés. Quant à nos réalisations nouvelles, elles intègrent systématiquement les impératifs du développement durable.

2012 devrait voir un rapprochement entre SILIC et Icade, dans le cadre d'un échange de titres. Quelles sont les complémentarités attendues ?

L'activité pôle d'affaires d'Icade possède du foncier dans le nord de l'Île-de-France avec des implantations porte d'Aubervilliers et porte de la Chapelle, dans un secteur où nous ne sommes pas présents. La complémentarité géographique est donc forte. Elle devrait permettre la constitution d'une foncière leader, au cœur des territoires définis par le Grand Paris.



UNE ORGANISATION ORIENTÉE VERS LA PERFORMANCE

Pour faire face aux nouveaux défis de l'immobilier d'entreprise, SILIC a repensé son organisation, autour de 4 grands pôles d'expertise, tout en conservant un ancrage territorial de proximité.

Forte d'une équipe d'une petite centaine de collaborateurs, SILIC, avec sa filiale SOCOMIE, est reconnue sur le marché pour son savoir-faire et son professionnalisme. Afin d'accompagner les mutations du secteur immobilier et aligner son modèle sur les meilleures pratiques, la foncière a souhaité, en 2011, repenser son organisation après avoir cartographié l'ensemble de ses métiers dans une démarche de progrès permanent.

UNE ORGANISATION PLUS LISIBLE

L'ancrage territorial reste fort, de façon à préserver la proximité avec les locataires, la réactivité et la qualité d'une relation client, historiquement orientée vers le service. En revanche, la foncière a choisi de structurer davantage les grands métiers, jusqu'à présent partagés au sein de ses deux directions régionales.

Elle a donc créé les directions asset management et property management, qui comptent désormais parmi les fonctions opérationnelles, au même titre que les directions commerciale et maîtrise d'ouvrage & développement.

DES FONCTIONS RENFORCÉES

En ligne avec les grands enjeux qui impactent la foncière, certaines directions ont été étoffées. Pour développer des projets immobiliers d'envergure, notamment dans le cadre du Grand Paris, une direction des grandes opérations a été mise en place au sein de la direction de la maîtrise d'ouvrage et développement. Le property management s'est enrichi d'un responsable développement durable pour assurer la mise en œuvre harmonieuse de la politique du Groupe en la matière. Celui-ci

est notamment chargé de suivre la mise en œuvre de la certification ISO 14001, la signature de baux verts ou encore le déploiement de la norme HQE®⁽¹⁾ Exploitation. SILIC s'est en effet fixé pour objectif d'obtenir, à horizon 2017, cette certification pour 60 de ses immeubles. Enfin, un poste de responsable des achats a également été créé pour gérer de façon centralisée les contrats de prestations de service et les achats liés aux chantiers.

Cette organisation est en outre adossée à un nouveau système d'information, commun à tous les métiers de la foncière. SILIC dispose ainsi des meilleurs atouts pour poursuivre son développement et relever ses défis d'avenir.

(1) Haute Qualité Environnementale.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE PÉRENNE

Spécialisée dans l'immobilier tertiaire, SILIC bénéficie d'un positionnement historique de propriétaire-développeur. Ce modèle lui permet de créer de la valeur dans la durée, en proposant des projets de qualité, très structurants pour les territoires où ils s'implantent.

Premier propriétaire de parcs tertiaires locatifs en Île-de-France, SILIC a construit sa croissance sur un modèle économique pérenne. Grâce à cette stratégie particulièrement éprouvée, la foncière offre une bonne résistance aux périodes économiques difficiles. Son important portefeuille de projets prêts à être développés lui permet de répondre rapidement aux besoins du marché.

UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE SUR LE LONG TERME

Propriétaire-développeur, SILIC associe les deux expertises : elle gère, dans la durée, un patrimoine d'immeubles tertiaires en veillant à accroître la rentabilité opérationnelle de ses actifs et développe, pour son compte propre, des projets immobiliers. La Société intègre ainsi, via sa filiale SOCOMIE, l'ensemble de la chaîne des métiers de l'immobilier : depuis la conception jusqu'à l'exploitation, en passant par la construction et la commercialisation. Cette maîtrise lui permet de développer une stratégie de croissance interne de long terme,

axée sur la création de valeur, sur la gestion durable et responsable d'un patrimoine exceptionnel.

DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS

Propriétaire de longue date d'importantes réserves foncières en Île-de-France, SILIC bénéficie aujourd'hui de la formidable dynamique du Grand Paris. La foncière est en effet présente sur les pôles économiques les plus importants de la région, qui correspondent à quatre des territoires de projet définis pour le Grand Paris : La Défense, 1^{er} centre d'affaires européen, Paris-Roissy, à proximité du 1^{er} aéroport d'Europe continentale, Paris-Orly, 2^e aéroport français, et



“

Présente sur les meilleurs sites d'Île-de-France, avec des emplacements privilégiés dans quatre des pôles choisis pour le développement du Grand Paris, SILIC est à même d'accompagner les entreprises dans leurs projets et leur stratégie immobilière.

BRUNO MEYER,
Directeur Général Adjoint

”

1 000 000 m²
DE RÉSERVES
CONSTRUCTIBLES

UNE VALEUR
DE PATRIMOINE
MULTIPLIÉE PAR
2,6
EN 10 ANS

UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À
3,5 Md €
À FIN 2011

Paris – Saint-Denis, 3^e bassin d'emploi régional derrière Paris et La Défense, choisi comme l'un des huit sites prioritaires du Grand Paris, et classé « futur pôle mondial de la création ». Le projet du Grand Paris devrait donner un nouvel élan à ces quatre pôles, en matière d'aménagement urbain, d'offre de transports et, en conséquence, de développement durable.

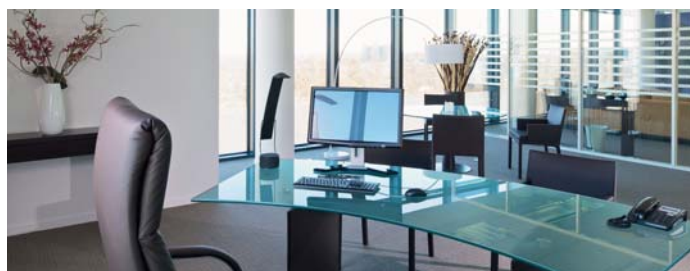
**UNE RESPONSABILITÉ
DANS LA DURÉE**

Par la taille et le poids économique de son patrimoine, SILIC, présente sur certains territoires depuis plus de quarante ans, assume une responsabilité particulière vis-à-vis des collectivités

locales et des habitants. Avec des équipements très structurants, (restaurants, commerces, transports, services à la personne...), la foncière s'impose comme un acteur économique incontournable, partenaire des élus et de la région Île-de-France. À ce titre, elle contribue à la mutation, à l'aménagement et au dynamisme économique de territoires clés.

PARIS – SAINT-DENIS
IMMEUBLE CÉZANNE





UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Avec d'importantes réserves foncières en Île-de-France, SILIC dispose d'un patrimoine immobilier exceptionnel. Cet atout de taille préserve la foncière des phénomènes cycliques qui affectent le marché de l'immobilier.

Acteur de référence de l'immobilier francilien, SILIC détient et gère dans la durée un patrimoine de près de 1 250 000 m² de parcs tertiaires et de parcs mixtes. Flexibles, modulables, les immeubles de son portefeuille sont situés au plus près des axes de communication et des dessertes de transports en commun.

UNE TERTIARISATION PROGRESSIVE

Pour accompagner l'évolution du marché de l'immobilier d'affaires en Île-de-France, SILIC s'est engagée depuis plusieurs années dans une tertiarisation de

son parc immobilier. Aujourd'hui, seul un tiers des immeubles de son patrimoine est encore dédié à des locaux d'activité. À la fois concepteur, développeur, commercialisateur et gestionnaire, SILIC bénéficie d'une grande souplesse dans ses choix de développement. Dans les parcs dont elle assure la gestion, la foncière remplace des immeubles de bureaux ou mixtes construits dans les années 1970 par des opérations de plus grande envergure répondant aux standards les plus élevés en matière environnementale et énergétique. Sur des terrains détenus de longue date par SILIC, la création

de valeur est très importante. Pour chaque opération, le différentiel entre le financement et la rentabilité à terminaison est d'au moins 250 points de base.

UNE GESTION MAÎTRISÉE

Sur le plan géographique, le patrimoine de SILIC est réparti de façon équilibrée sur plusieurs territoires en Île-de-France, ce qui permet à la foncière de moduler le démarrage des projets en fonction de la demande du marché, minimisant ainsi les risques. Pour le développement de ses nouveaux programmes, SILIC respecte des règles prudentielles rigoureuses.



Notre stratégie de développement, fortement créatrice de valeur, est parfaitement maîtrisée. Grâce à nos importantes réserves foncières, elle est fondée sur un modèle de croissance interne. En outre, elle obéit à des règles prudentielles claires, d'un point de vue tant immobilier que financier.

JÉRÔME LUCCHINI,
Secrétaire Général

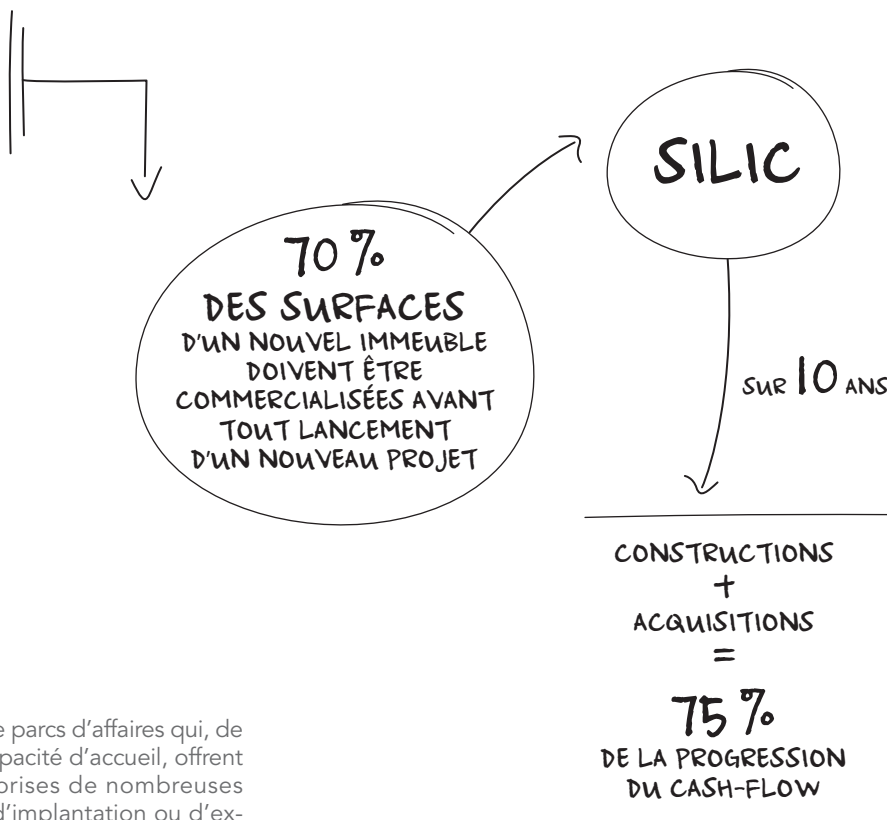
5%
DU PATRIMOINE :
C'EST LA PROPORTION
MAXIMALE DE PROJETS
« EN BLANC » PRÉVUE PAR
LA POLITIQUE
DÉVELOPPEMENT DU GROUPE

La construction d'immeubles « en blanc » est limitée à 5% du patrimoine et aucune opération nouvelle n'est lancée avant que la précédente ait été louée à 70%. Le rythme des lancements est donc toujours fonction des conditions de marché.

**UNE LOGIQUE
DE PARC D'AFFAIRES**

La stratégie immobilière des entreprises repose aujourd'hui largement sur un regroupement des équipes sur un même site, pour des raisons de coût et de rationalisation. SILIC s'inscrit de longue date dans cette logique avec son

concept de parcs d'affaires qui, de par leur capacité d'accueil, offrent aux entreprises de nombreuses solutions d'implantation ou d'extension. Ils permettent d'accompagner l'évolution des entreprises locataires en fonction de leur croissance et sans quitter les parcs.



LA DÉFENSE - NANTERRE-PRÉFECTURE
IMMEUBLE GRAND AXE





DES PROJETS IMMOBILIERS ADAPTÉS AUX ENJEUX D'AUJOURD'HUI

SILIC dispose d'une grande autonomie dans le lancement et la réalisation de ses projets immobiliers. Cette souplesse lui permet de répondre de façon pertinente aux attentes du marché.

SILIC gère avec une grande flexibilité et une grande indépendance l'évolution de ses parcs d'affaires. Les différents projets inaugurés ou développés ces dernières années témoignent de la capacité de ses équipes à innover et à s'adapter à un environnement en évolution.

SAINT-DENIS, UN PÔLE STRATÉGIQUE DU GRAND PARIS

À Saint-Denis, SILIC a inauguré en octobre 2011 le Cézanne, 1^{er} immeuble de son nouveau site de Paris – Saint-Denis situé sur le territoire de Plaine Commune, l'un des pôles stratégiques du Grand Paris. Certifié NF Bâtiments tertiaires, démarche HQE®, il a obtenu le label THPE⁽¹⁾ validant une consommation d'énergie d'au moins 20% inférieure à la consommation définie

par la réglementation thermique. Il déploie près de 21 000 m² de bureaux en deux corps de bâtiments organisés autour d'un jardin intérieur. Un nouvel immeuble de 22 000 m², le Sisley, sera développé à horizon 2012.

NANTERRE, UN POTENTIEL CONSIDÉRABLE

À Nanterre, en bordure de Seine, SILIC a finalisé en 2011 l'étude du projet Nanturra. D'une surface de 11 000 m², l'immeuble sera développé avec un niveau de performance énergétique très élevé. Il a fait l'objet d'une approche globale de coût par poste de travail qui pourrait s'appliquer à l'avenir aux autres projets en développement. À Nanterre-Préfecture, le projet Mozart, sur l'emplacement de l'ac-

tuel immeuble Défense 1 construit en 1979, s'annonce comme l'un des chantiers phares en Île-de-France pour les années à venir. L'opération prévoit 80 000 m² de bureaux, 5 000 m² de locaux d'accompagnement, un ensemble hôtelier, des commerces et des services sur 10 000 m² et 20 000 m² de logement, totalisant 115 000 m². Les immeubles, visant les certifications HQE® et Breeam⁽²⁾, seront reliés entre eux par des rues couvertes.

(1) Très Haute Performance Énergétique.

(2) Building Research Establishment Environmental Assessment Method.





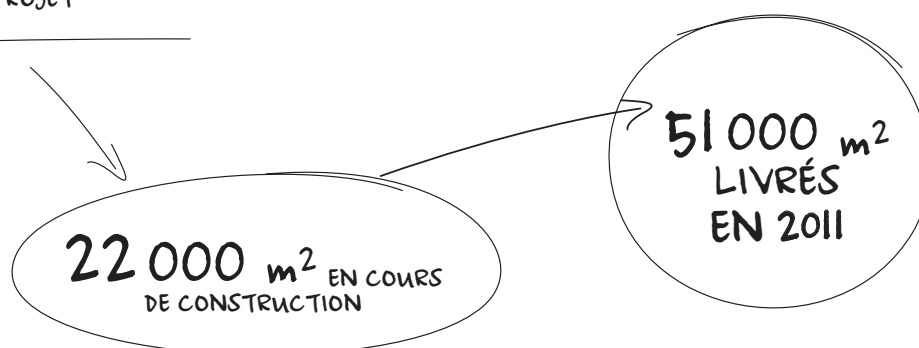
“

À la différence d'une foncière classique, nous abordons les projets avec un raisonnement en coût global. Nous sommes prêts à investir dans une qualité durable, à un coût initial parfois plus élevé, mais qui aura un impact positif sur l'exploitation finale du patrimoine.

RODOLPHE ÉVRARD,
Directeur Maîtrise d'Ouvrage et Développement

”

255 000 m²
EN PROJET



LA CERISAIE, UN PARC COMMERCIAL À CIEL OUVERT

Au cœur de la ville de Fresnes, l'opération de modernisation et d'extension du parc commercial La Cerisaie a été inaugurée en juin 2011. Détenu depuis plus de quarante ans par SILIC, cet ancien parc d'activités avait peu à peu évolué en ensemble commercial. À partir de 2008, la foncière s'est engagée dans une opération de restructuration ambitieuse, pour transformer le site en parc commercial à ciel ouvert. Témoinnant du savoir-faire des équipes, les travaux menés en site occupé ont permis d'augmenter de 7 950 m² les surfaces dédiées aux commerces, de consacrer plus de 1 000 m² aux services, de créer 532 places de stationnement supplémentaires et de construire 4 000 m² de bureaux. Atypique

au sein du patrimoine de SILIC, l'exemple de La Cerisaie démontre la capacité de sa maîtrise d'ouvrage déléguée à aborder des projets complexes, avec un chantier urbain dense, mené avec succès en étroite concertation avec la mairie de Fresnes.

DES PROJETS INNOVANTS ET DURABLES

SILIC est engagée de longue date dans une démarche d'optimisation de l'impact environnemental de ses projets immobiliers. Le concept de parc d'affaires, qui repose sur

une mutualisation des services et des équipements et offre un cadre de vie de qualité, s'est d'ailleurs toujours inscrit dans une logique de développement durable. Depuis 2009, le Groupe est doté d'un processus intégré pour garantir la qualité environnementale de ses constructions neuves et de ses opérations de réhabilitation. Tous les projets neufs briguent aujourd'hui la double certification HQE® et Breeam et, depuis début 2011, sont développés en intégrant la future réglementation thermique RT 2012.

3 PROJETS PHARES LIVRÉS EN 2011

ORLY-RUNGIS
IMMEUBLE MONTRÉAL,
LAURÉAT DU PRIX SIMI 2010
« MEILLEUR IMMEUBLE NEUF
DE BUREAUX DE L'ANNÉE »





FRESNES
PARC COMMERCIAL LA CERISAIE



PARIS - SAINT-DENIS
IMMEUBLE CÉZANNE



UNE OFFRE INNOVANTE ET DIVERSIFIÉE

Véritables lieux de vie, les parcs d'affaires SILIC répondent parfaitement aux nouvelles attentes des entreprises. Dans un environnement en rapide évolution, ils offrent une modularité et une qualité appréciées par les utilisateurs.

Les parcs SILIC offrent aux utilisateurs une réelle qualité de vie et de confort, grâce à un bouquet de services très complet : restaurants, commerces de proximité, conciergeries, solutions de mobilité (location de voiture, covoiturage, auto-partage, navettes), crèches interentreprises ou encore centre de fitness. En outre, les immeubles SILIC sont commercialisés à des loyers compétitifs, rendus possibles par une maîtrise globale des coûts.

UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL DE GRANDE QUALITÉ

SILIC s'attache en permanence à innover au service de ses locataires. La foncière a été l'un des tout premiers opérateurs du mar-

ché à miser, dès 2007, sur l'auto-partage, avec un prestataire spécialisé. Elle a également développé des crèches interentreprises privées, en ouvrant la première en France, dès 2005, à Orly-Rungis. Aujourd'hui, ses parcs d'affaires comptent cinq de ces crèches. La capacité de la foncière à répondre aux exigences des entreprises et de leurs salariés a d'ailleurs été reconnue en 2011 à travers le label « Lieux d'accueil d'entreprises internationales » décerné au *Centro de negocios* et à l'Hôtel de l'innovation. Ce label récompense les compétences en matière d'accueil, d'accompagnement, d'accessibilité et d'attractivité économique des sites tertiaires.

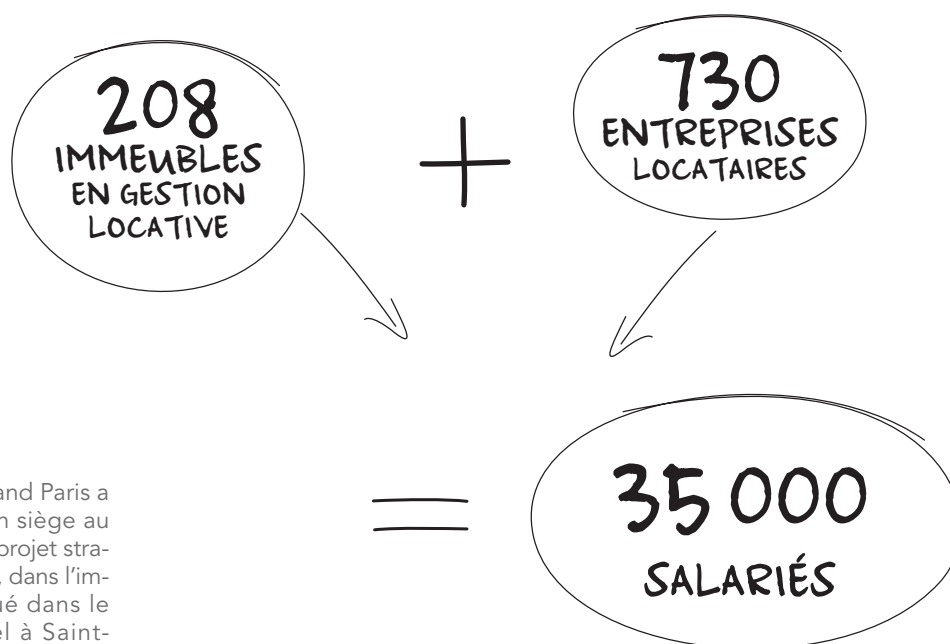
UNE OFFRE FLEXIBLE ET PERFORMANTE

Conçue pour et avec les entreprises locataires, l'offre de bureaux de SILIC s'adapte à des configurations très variées, en fonction de l'activité et de la stratégie des utilisateurs. En 2011, Mattel France a ainsi choisi d'installer, sur 3 142 m², son siège social au sein du parc commercial rénové de La Cerisaie, à Fresnes. La marque de jouets, qui fabrique la célèbre poupée Barbie, compte également un magasin au sein du parc. Quant à Volvo, le constructeur d'origine suédoise a choisi le parc SILIC de Nanterre-Seine pour regrouper dans un immeuble de 2 600 m² entièrement rénové, ses activités administratives, une école de formation et un showroom.



L'immobilier d'entreprise a beaucoup évolué. En renforçant notre expertise, nous aidons nos locataires à accompagner cette mutation.

PHILIPPE VILLERET,
Directeur Commercial



Enfin, la Société du Grand Paris a décidé d'implanter son siège au cœur d'un territoire de projet stratégique du Grand Paris, dans l'immeuble Cézanne, situé dans le quartier Landy-Pleyel à Saint-Denis, à proximité d'un réseau de transport exceptionnel.

LES TRANSPORTS, UN ATOUT CLÉ

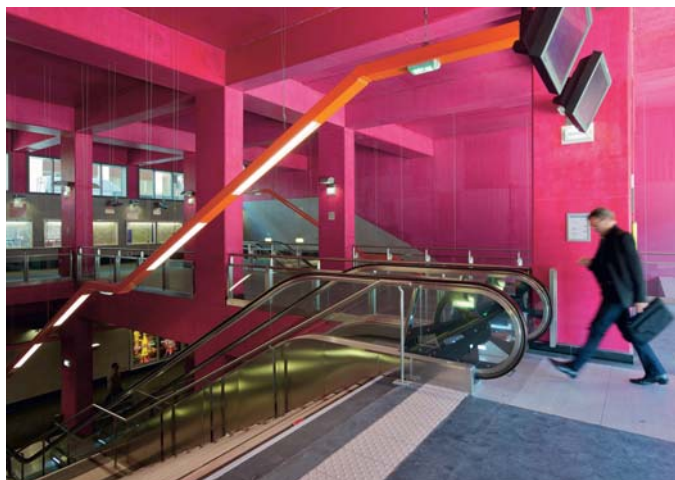
Outre la présence de services de proximité, l'accessibilité des sites est également un point essentiel pour les entreprises locataires soucieuses de la qualité de vie de leurs salariés. En outre, les préoccupations liées au développement durable incitent tous les acteurs à privilégier de plus en plus les transports collectifs et la « mobilité douce ». Acteur

régional majeur, SILIC a développé des relations pérennes avec les collectivités publiques autour de l'aménagement territorial. Cette légitimité lui permet de contribuer, en concertation avec les pouvoirs publics, au développement de transports en commun autour et au sein de ses parcs d'affaires. Sur celui d'Orly-Rungis, trois stations du tramway T7 seront

implantées fin 2013 avec une connexion à la ligne de métro n° 7 et une autre au RER C. Toujours à Rungis, la création d'une bretelle de desserte directe depuis l'A106 est en projet. Enfin, à Nanterre-Préfecture, un nouvel accès de la gare RER A a été inauguré en mai 2011 au pied de l'immeuble Grand Axe 2.

LA DÉFENSE – NANTERRE-SEINE
IMMEUBLE AXE SEINE DÉFENSE





LA DÉFENSE – NANTERRE-PRÉFECTURE
NOUVEL ACCÈS RER A
DANS L'IMMEUBLE GRAND AXE 2



UNE GESTION IMMOBILIÈRE « SUR MESURE »

Stratégique et transversale, la gestion immobilière des immeubles tertiaires exige aujourd'hui une forte technicité. En renforçant son pôle Property Management, SILIC met au service de ses locataires un éventail complet de compétences.

Aujourd'hui, plus de 730 entreprises ont choisi d'implanter leurs locaux dans un parc ou un immeuble SILIC. En tant que property manager, SILIC, via SOCOMIE, a développé des relations de confiance avec ses entreprises locataires. Performante et transparente, la qualité de sa gestion est reconnue par les entreprises et contribue à les fidéliser.

AUX CÔTÉS DES ENTREPRISES LOCATAIRES

Au service des locataires, le métier du property management accompagne au quotidien ces entreprises, en assurant la gestion locative et administrative de l'ensemble des immeubles du patrimoine. Présentes dès la conception des immeubles, les équipes garantissent l'optimisation technique des bâtiments et la mise en œuvre des normes et des réglementations, tout en intégrant les problématiques liées au développement durable. Les

équipes d'exploitation sont présentes sur les principaux parcs, de façon à assurer une relation de proximité avec les entreprises locataires. Un service clientèle et des enquêtes de satisfaction régulières permettent aussi de gérer les demandes et d'anticiper les attentes des utilisateurs.

UN PÔLE D'EXPERTISE DÉDIÉ

L'évolution de la réglementation, notamment en matière environnementale, a donné une nouvelle dimension au property management. En 2011, SILIC a pris la mesure de cette mutation en renforçant son pôle property management, articulé autour de deux grands métiers : la gestion locative et la gestion technique. Afin d'accompagner l'évolution de la gestion immobilière, cette entité s'est d'ailleurs attachée les compétences d'un acheteur pour gérer les contrats de prestations de services et les achats de manière centralisée. Le pôle

s'est également doté d'un poste de responsable du développement durable, chargé de suivre la certification ISO 14001, la signature de baux verts ou encore le déploiement de la norme HQE® Exploitation.

EXPLOITER DURABLEMENT, UN DÉFI MAJEUR

L'application des principes de développement durable a modifié en profondeur l'exploitation des immeubles tertiaires. Pour prendre en compte cette nouvelle donne, SILIC s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue de ses performances, s'appuyant sur :

- les principes des normes ISO 9001 et ISO 14001 ;
- la certification NF Bâtiments tertiaires en exploitation – Démarche HQE®.

À travers ces certifications, SILIC réaffirme son engagement envers une exploitation respectueuse de l'environnement et menée dans





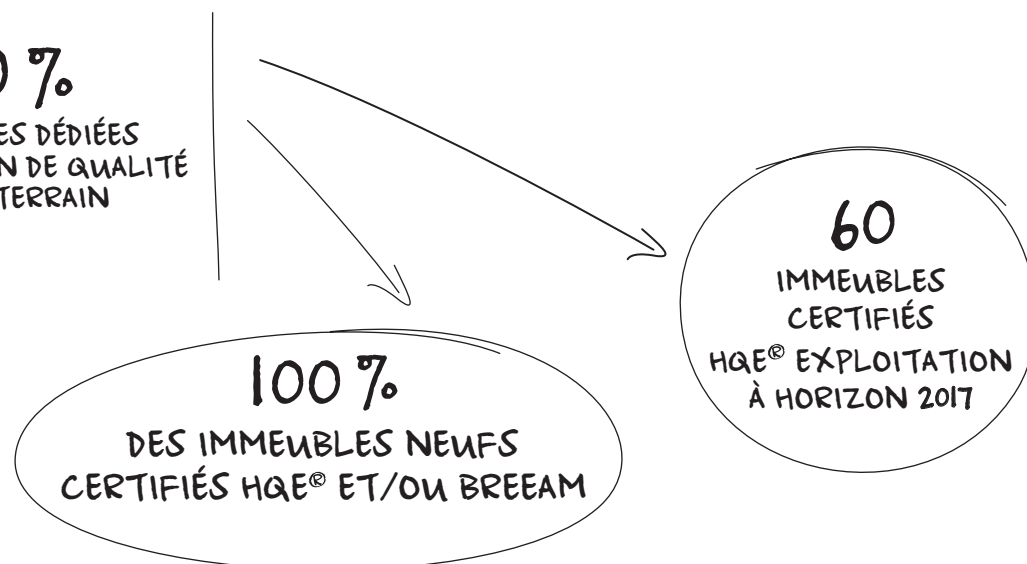
À l'écoute des attentes des locataires, les équipes de SILIC & SOCOMIE sont sans cesse mobilisées pour faire évoluer l'offre de services et anticiper les nouvelles aspirations de consommation des entreprises locataires et de leurs salariés.

JEAN-CHRISTOPHE GENTIL,
Directeur Property Management

50 %
DES ÉQUIPES DÉDIÉES
À UNE GESTION DE QUALITÉ
SUR LE TERRAIN

une démarche de développement durable maîtrisée. En témoignant l'augmentation de l'attractivité de son patrimoine, la contribution à une meilleure productivité, à plus de confort et de bien-être pour les locataires, l'amélioration de la qualité intrinsèque des immeubles.

SILIC s'est ainsi fixé pour objectif, à horizon 2017, d'obtenir la certification HQE® Exploitation pour 60 de ses immeubles. Cette certification, qui évalue la performance d'un immeuble sous plusieurs angles (gestion de l'eau, confort acoustique, maintenance, relation du bâtiment à son environnement immédiat), fournit aux property managers une méthodologie globale et rigoureuse pour répondre aux attentes des locataires et des investisseurs. Cet engagement ambitieux a fortement mobilisé les équipes et un premier audit, celui de l'immeuble Miami à Rungis, a été réalisé avec succès fin 2011. Six autres sont

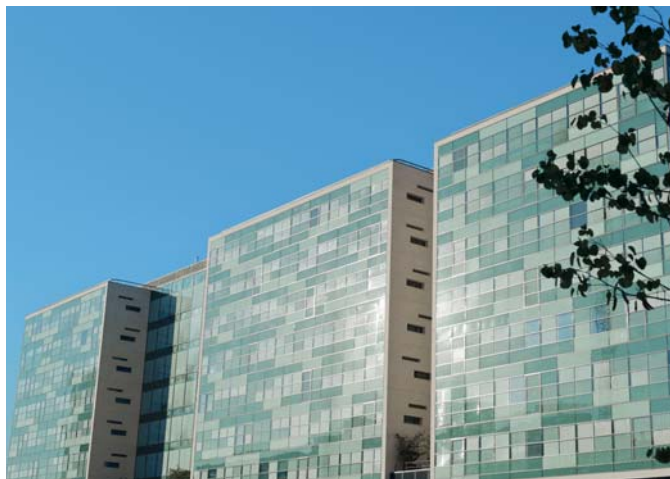


programmés pour 2012. La politique Qualité et Environnement de SILIC, en cohérence avec ses valeurs et orientations stratégiques, est définie selon plusieurs axes : optimiser le management, intégrer la qualité environnementale dans la gestion quotidienne des parcs, accompagner les prestataires dans l'application de solutions réduisant l'impact carbone de leurs activités, sensibiliser les entreprises locataires sur leur comportement environnemental et leur assurer une information optimale.

**UN NOUVEL OUTIL
AU SERVICE D'UNE GESTION
OPTIMISÉE**

L'année 2011 a également été marquée, pour l'ensemble de l'entreprise, par le passage à un nouveau système d'information. Dans un environnement à la complexité croissante, cette mutation va notamment permettre aux gestionnaires Property Management de se recentrer sur le cœur de leur activité : la gestion opérationnelle des immeubles, de leur portefeuille et le suivi de la relation client sur le terrain.





UNE GOUVERNANCE RESPECTUEUSE DES BONNES PRATIQUES

LA RÉFÉRENCE AU CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AFEP-MEDEF

En matière de gouvernance, SILIC se réfère expressément au Code de Gouvernement d'Entreprise Afep-Medef d'avril 2010. Le Conseil d'Administration de la Société compte neuf Administrateurs. La durée de leurs mandats est statutairement fixée à 4 ans conformément au Code Afep-Medef.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'Administration est assisté dans ses missions par quatre comités spécialisés :

- un Comité d'Audit, des Comptes et des Risques;
- un Comité des Rémunérations et des Nominations;
- un Comité d'Investissement, chargé d'examiner les dossiers d'investissements et de cessions supérieurs à 50 M€.

Au cours de l'année, le Conseil a en outre décidé de créer un Comité spécialisé *ad hoc* constitué

d'Administrateurs indépendants ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêts au regard de l'opération de rapprochement envisagée entre ICADE et SILIC. Ce Comité a pour mission d'assurer le suivi des travaux de l'expert indépendant désigné en application de l'article 261-1 du Règlement général de l'AMF. Il a également vocation à auditionner le management d'ICADE pour qu'il présente le projet industriel de rapprochement entre SILIC et ICADE. Le Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités est disponible sur le site Internet de la Société : www.silic.fr.

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA MAÎTRISE DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques et de contrôle interne couvre l'ensemble des activités, des processus et des actifs de SILIC et de sa filiale SOCOMIE. Il permet d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société et de maintenir ces risques à un niveau acceptable. Il est en adé-

quation avec le guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

ACTUALISATION DE L'ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration a procédé au cours de l'année 2011 à une actualisation de l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des Actionnaires, en passant en revue sa composition, son organisation et son fonctionnement.

L'évaluation a visé trois objectifs :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil;
 - vérifier que les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues;
 - mesurer la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.
- Dans ce cadre et pour garantir l'indépendance de la revue, la Société a eu recours aux services d'un consultant extérieur spécialisé.



Groupama ayant accepté l'offre ferme de la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre d'un échange de titres en vue d'un rapprochement entre ICADE et SILIC, la composition du Conseil d'Administration de SILIC sera amenée à évoluer profondément en 2012, dans le respect des règles de bonne gouvernance.

FRANÇOIS NETTER,
Président du Conseil

LA TRANSPARENCE EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

SILIC pratique la plus parfaite transparence en matière de rémunération des dirigeants mandataires sociaux, puisqu'elle applique l'intégralité des recommandations Afep-Medef. Ces informations figurent de manière exhaustive dans le Document de Référence de la Société. Conformément au Code de référence, le Conseil arrête la politique de rémunération sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Le Conseil statue de manière exhaustive sur tous les éléments de salaire : fixes, variables et exceptionnels.

Pour plus d'informations sur le gouvernement d'entreprise, le contrôle interne et les rémunérations, se reporter au chapitre « Renseignements de caractère général ».

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SES COMITÉS SPÉCIALISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Netter,
Président du Conseil

CCPMA Prévoyance représentée par
François Gin,
Directeur Général d'Agrica

Jean-François Gauthier

Generali IARD représentée par
Philippe Depoux,
Directeur Immobilier du Groupe
Generali

Groupama SA représentée par
Christian Collin,
Directeur Général Délégué Groupe
de Groupama SA

Groupama Gan Vie représentée par
Marie-Charlotte Duparc,
Directeur Financements
et Participations de Groupama SA

Georges Ralli,
Président de Maison Lazard

Brigitte Sagnes-Dupont,
Présidente d'OFI Reim

**Société Mutuelle d'Assurance
sur la vie du Bâtiment et
des Travaux Publics – SMAVie BTP**
représentée par
Hubert Rodarie,
Directeur Général Délégué Groupe
SMABTP

COMITÉ D'AUDIT, DES COMPTES ET DES RISQUES

Georges Ralli, Président
Hubert Rodarie
Marie-Charlotte Duparc

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

Jean-François Gauthier, Président
Christian Collin

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

François Netter, Président
Philippe Depoux
Brigitte Sagnes-Dupont

COMITÉ AD HOC

Hubert Rodarie, Président
François Gin
Jean-François Gauthier

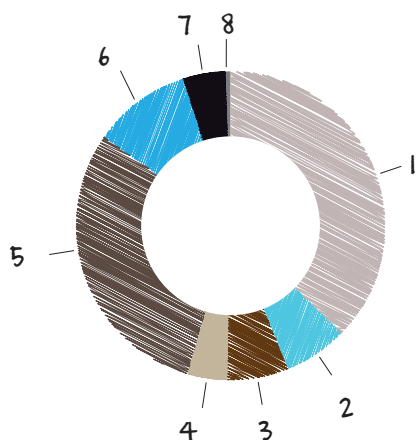
COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Grant Thornton
Gilles Hengoat

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Daniel Fesson
Victor Amsellem

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANNÉE 2011



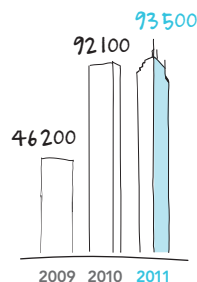
RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31.12.2011

1 - GROUPAMA SA, GAN EURO COURTAGE, CAISSES RÉGIONALES	37,45%
2 - AGRICA (CCPMA RETRAITE, CPCEA)	6,57%
3 - HOLDCO SIIC	6,50%
4 - SMAVIE BTP	3,97%
5 - ACTIONNAIRES ÉTRANGERS	30,26%
6 - AUTRES INSTITUTIONNELS FRANÇAIS ET OPCVM	10,30%
7 - ACTIONNAIRES INDIVIDUELS FRANÇAIS	4,45%
8 - FCPE SILIC ET AUTO CONTRÔLE	0,50%

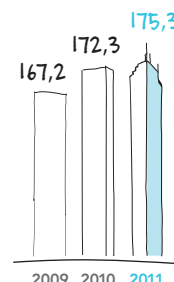
LES BONS RÉSULTATS COMMERCIAUX SUR LES IMMEUBLES LIVRÉS CETTE ANNÉE À ORLY-RUNGIS ET SAINT-DENIS ONT PERMIS LA POURSUITE DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT, SELON LES PRINCIPES PRUDENTIELS DE SILIC.

Ces résultats n'ont pas eu d'impact significatif sur les revenus 2011 :

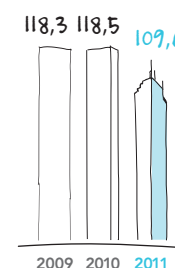
- Les loyers progressent de 1,7% par rapport à 2010 grâce notamment à la contribution de l'immeuble « Grand Axe 2 » loué à AXA. Les immeubles nouvellement livrés ont pesé sur le cash-flow courant, qui atteint 109,6 M€ contre 118,5 M€ en 2010, du fait de leur portage financier. L'EBE ressort stable à 157,0 M€.
- Les investissements ont été consacrés à l'achèvement des opérations en cours à Orly-Rungis et Saint-Denis, un nouvel immeuble de 22000 m² ayant été lancé au 4^e trimestre sur ce site. L'immeuble du 4, place de Rio à Paris 8^e a été cédé fin décembre.
- L'endettement atteint 1372,1 M€ à fin 2011, représentant 39,1% de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3510 M€ droits inclus. L'Actif Net Réévalué de reconstitution ressort à 118,22 €/action.



ACTIVITÉ COMMERCIALE
Baux signés (en m²)



LOYERS
(en millions d'euros)



CASH-FLOW COURANT
(en millions d'euros)



“

Dans un contexte économique et financier volatil, SILIC a confirmé la pertinence de son modèle économique qui repose sur le développement à long terme de ses principaux pôles tertiaires, en phase avec le marché locatif.

LAURENT POINSARD,
Directeur Financier

”

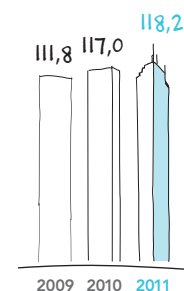
	2009	2010	2011
Superficie locative en m ²	1 155 544	1 203 956	1 236 784

En M€			
Loyers	167,7	172,3	175,3
Honoraires	4,8	5,8	5,6
Excédent brut d'exploitation	149,6	156,6	157,0
<i>EBE/Loyers + honoraires</i>	86,7%	88,1%	86,8%
Cash-flow courant avant IS	118,3	118,5	109,6
Résultat net part du Groupe	44,7	49,5	42,6
Dividende total distribué (au titre de)	80,4	81,1	81,2
Investissements	239,3	215,4	93,9
Cessions	0	3,1	15,8
Valeur expertisée du patrimoine immobilier au 31/12 ⁽¹⁾	3 183,5	3 460,0	3 510,0
<i>Endettement financier net / Actif immobilier réévalué</i>	36,6%	38,8%	39,1%

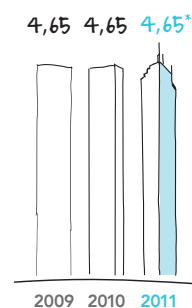
En €/action			
Cash-flow courant avant IS	6,84	6,80	6,28
Dividende	4,65	4,65	4,65 ⁽²⁾
Actif Net Réévalué de reconstitution au 31/12	111,76	117,04	118,22
Actif Net Réévalué EPRA triplenet	99,86	103,93	100,30

(1) En valeur de reconstitution.

(2) Proposition à l'Assemblée Générale du 22 juin 2012.



ACTIF NET RÉÉVALUÉ
(valeur de reconstitution
en euros/action)
ANR EPRA NNNAV 100,3€/a



DIVIDENDE/ACTION
(en euros)

* Proposition à l'Assemblée
Générale de juin 2012.

L'ACTION SILIC

ÉVOLUTION 2011

-19,1%
HORS COUPON
-15,4%
COUPON RÉINVESTI

NYSE EURONEXT PARIS
SEGMENT A
CODE ISIN : FR0000050916
MNÉMONIQUE : SIL

INDICES

CAC MID 60
SBF 120
CAC MID & SMALL
CAC ALL-TRADABLE
CAC ALL-SHARE

DONNÉES BOURSIÈRES

	2011	2010	2009	2008	2007
Cours le plus haut en €	104,00	100,00	97,14	105,22	151,34
Cours le plus bas en €	65,17	71,00	51,70	57,80	86,41
Cours au 31.12 en €	74,93	92,67	85,00	66,54	100,29
Capitalisation boursière au 31.12 en M€	1 308,9	1 604,8	1 471,3	1 161,0	1 746,2
Nombre d'actions composant le capital social	17 468 682	17 435 936	17 308 841	17 447 615	17 412 034
Nombre de titres échangés	5 461 349	7 158 280	7 636 300	10 554 200	11 287 100
Valeur en M€	474,6	614,8	548,0	885,7	1 316,2
Taux de rotation	31,3%	41,0%	44,1%	60,5%	64,8%

CAPITALISATION BOURSIÈRE

1,30 Md€
AU 31.12.11

MOYENNE DES ÉCHANGES QUOTIDIENS 2011

EN NOMBRE DE TITRES
21333
(-23,1%)

EN CAPITAUX
1,85 M€
(-22,3%)



Sur l'année 2011, la capitalisation boursière des valeurs spécialisées dans l'immobilier est en baisse de plus de 15% et la décote sur ANR est de plus de 20% sur les principales foncières. Ce recul est similaire à celui constaté en 2008-2009.

BRUNO MEYER
Directeur Général Adjoint

CRÉATION DE VALEUR

	SILIC	EPRA Eurozone	Euronext IEIF Reit Europe
Sur 1 an (31.12.10 au 31.12.11)	-15,42%	-14,28%	-10,96%
Sur 3 ans (31.12.08 au 31.12.11)	33,48%	40,62%	33,67%
Sur 5 ans (31.12.06 au 31.12.11)	-13,41%	-36,65%	-44,12%
Sur 10 ans (31.12.01 au 31.12.11)	316,36%	ND	ND

COURS DE L'ACTION

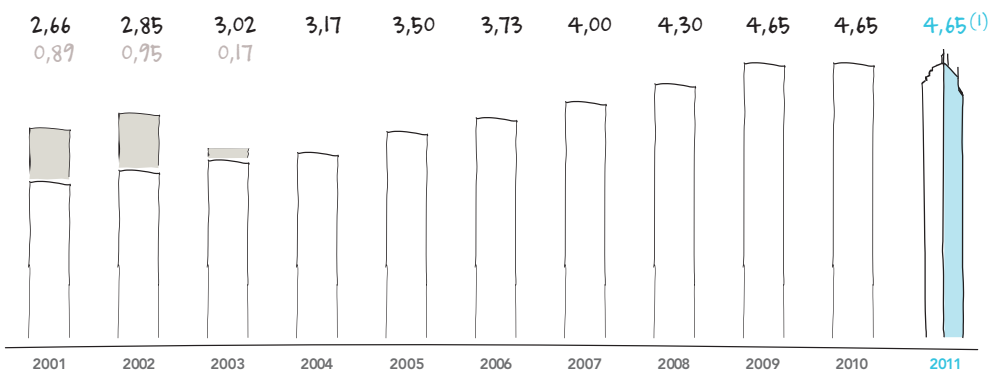
PLUS HAUT
104,00 €
LE 16 MAI 2011

PLUS BAS
65,17 €
LE 15 DÉCEMBRE 2011

DISTRIBUTION

(ajustée sur le nouveau nombre d'actions, en euros)

Une progression régulière du dividende sur longue période



■ Dividende (€)
■ Avoir fiscal à 50%

(1) Proposition à l'Assemblée Générale de juin 2012.

An aerial photograph of a modern university campus. The scene features a large, multi-level water feature with a central fountain and several smaller pools. People are walking on paths and bridges around the water. In the background, there are modern buildings with large glass windows and a line of trees. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

PLUS DE
730
ENTREPRISES
ONT CHOISI
SILIC

R A P P O R T F I N A N C I E R 2 0 1 1



silic
PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

SOMMAIRE GÉNÉRAL

RAPPORT DE GESTION	38
RAPPORT DU PRÉSIDENT	61
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	79
COMPTES SOCIAUX	115
RENSEIGNEMENTS	143
TABLE DE CONCORDANCE	173

RAPPORT DE GESTION

LES FAITS MARQUANTS

Dans un contexte économique et financier incertain et volatil, SILIC a confirmé la pertinence de son modèle économique qui repose sur le développement à long terme de ses principaux pôles tertiaires, en phase avec le marché locatif.

Les bons résultats commerciaux concrétisés en fin d'année après de longues négociations, sur les immeubles livrés cette année à Orly-Rungis et Saint-Denis, ont ainsi permis la poursuite du plan de développement, selon les principes prudentiels de la foncière.

Toutefois, comme prévu, ces résultats n'ont pas eu d'impact significatif sur les revenus 2011, l'objectif d'une légère croissance des revenus opérationnels étant atteint :

- les loyers, à 175,3 millions d'euros, progressent de 1,7 % par rapport à 2010 du fait de la location d'immeubles livrés en 2010. Les immeubles neufs ont toutefois pesé sur l'EBE, qui ressort stable à 157,0 millions d'euros et sur le cash-flow qui atteint 109,6 millions d'euros, contre 118,5 millions d'euros en 2010 ;
- les investissements, d'un montant de 93,9 millions d'euros, ont été consacrés à l'achèvement des opérations en cours à Orly-Rungis (15 000 m²) et Saint-Denis (23 000 m²), un nouvel immeuble de 22 000 m² ayant été lancé au quatrième trimestre sur ce site. L'immeuble du 4, place de Rio-de-Janeiro à Paris 8^e a été cédé fin décembre pour 39,1 millions d'euros ;
- l'endettement atteint 1 372,1 millions d'euros à fin 2011, représentant 39,1 % de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3 510 millions d'euros droits inclus. L'actif net réévalué de reconstitution ressort à 118,22 euros/action.

Par communiqués des 13 et 30 décembre 2011, la Caisse des Dépôts et Consignations et Icade ont annoncé la signature d'un accord visant au rapprochement entre Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, et SILIC, détenue à hauteur de 44 % par Groupama.

Dans ce cadre, Groupama a transféré, le 30 décembre 2011, 6,5 % des actions de SILIC à une holding contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'ACTIVITÉ COMMERCIALE EN 2011

Conjoncture immobilière

2011 restera marquée par des turbulences économiques et financières qui ont fortement impacté le comportement des entreprises et leur stratégie immobilière. La moindre consommation des ménages enregistrée dès le deuxième trimestre et les restrictions de financement de l'été ont conduit les entreprises à un très grand attentisme tant en matière d'investissement que

d'implantation immobilière. Les délais de négociation se sont de nouveau fortement allongés.

Dans ce marché en demi-teinte, la concrétisation de quelques très grandes transactions « clé en main », notamment au troisième trimestre, conduit toutefois à afficher un volume de placement de 2 400 000 m² de bureaux en Île-de-France, en croissance de 14 % sur un an.

Activité commerciale

Dans ce contexte, SILIC a maintenu en 2011 le bon niveau d'activité retrouvé l'an passé. D'un volume de 93 500 m² correspondant à 130 transactions, l'activité commerciale est globalement comparable à celle de l'exercice précédent, la location de l'intégralité de l'immeuble Montréal à Orly-Rungis (15 000 m²) fin décembre ayant compensé le fléchissement des volumes enregistré dès le deuxième trimestre.

La majorité des transactions a porté sur des surfaces inférieures à 1 000 m², en 2011 comme les années précédentes :

Commercialisations	Nombre	Surface
Moins de 1 000 m ²	109	39 500
de 1 000 à 3 000 m ²	15	21 500
de 3 000 à 5 000 m ²	5	17 300
Plus de 5 000 m ²	1	15 200
TOTAL	130	93 500

Composées en moyenne de 76 % de bureaux et 24 % de locaux d'activité, ces surfaces ont été louées sur une base moyenne de 160 euros/m² (de 60 euros/m² pour des locaux d'activité à Villebon à 310 euros/m² pour des bureaux neufs à Saint-Denis) ; ces prix affichant – pour les relocations – une décote par rapport à ceux du précédent occupant.

Au total, ces nouveaux baux généreront 14,9 millions d'euros de loyer en année pleine dont 3,6 millions d'euros ont contribué aux revenus de l'exercice 2011.

Les principales locations de l'année ont été les suivantes :

- à Orly-Rungis, l'immeuble Montréal (15 000 m²) a été intégralement loué à la société Système U, qui y installera son siège en juin 2012. La LMDE (mutuelle étudiante) a pris en location 3 300 m² dans plusieurs immeubles, à effet du 12 mai ;
- à Roissy-Paris Nord 2, la société DHL Global a loué 4 058 m² dans l'immeuble Renan, restructuré, à effet du 15 mars. De même, l'équipementier automobile Delphi a loué 3 200 m² sur ce parc ;

- à Nanterre-Seine, 1 885 m² de l'immeuble Axe Seine ont été pris par la société Tunzini ;
- à Saint-Denis, la Société du Grand Paris a pris en location 2 350 m² dans l'immeuble Cézanne à effet du 1^{er} septembre, date de livraison de l'immeuble et s'est étendue début 2012 sur 1 450 m² complémentaires. La compagnie Lufthansa a également pris à bail 1 020 m² de bureaux dans ce même immeuble.

Sur ce dernier immeuble, SILIC dispose par ailleurs de l'engagement ferme d'un grand utilisateur pour plus de 10 000 m² à effet de mai 2012.

Ces récentes évolutions favorables confirment, malgré des délais de négociation très longs, la qualité des produits neufs de SILIC et devraient accélérer la concrétisation des autres contacts commerciaux en cours pour la location du solde de ses immeubles.

Occupation du patrimoine

L'activité commerciale de fin 2010 et du premier semestre 2011 a conduit à une amélioration sensible de l'occupation physique du patrimoine en exploitation avec un solde positif des mouvements d'entrées et sorties de 23 500 m². Les entrées ont ainsi porté sur 87 500 m² tandis que les sorties représentaient seulement 64 000 m², illustrant, avec un taux de rotation de 6,5 %, la grande fidélité des locataires en place. Les facultés contractuelles de résiliation, essentiellement triennales, ont été exercées dans moins de 20 % des cas.

Néanmoins, les immeubles neufs récemment mis en exploitation pèsent 4,8 points sur le taux d'occupation global qui s'établit à 85,3 % au 31 décembre, contre 86,0 % un an plus tôt.

Pôle	Occupation 2011	Occupation 2010
La Défense-A86	88,3 %	88,3 %
Orly-Rungis	87,2 %	89,2 %
Paris Nord – Saint-Denis	78,7 %	86,4 %
Autres	81,5 %	74,8 %
TOTAL	85,3 %	86,0 %

En termes de prix, les entrées se sont affichées en moyenne, en l'absence d'entrée majeure sur les immeubles neufs, à 136 euros/m²/an, contre 160 euros/m²/an pour les sorties, atténuant l'effet de la hausse de l'occupation sur les loyers.

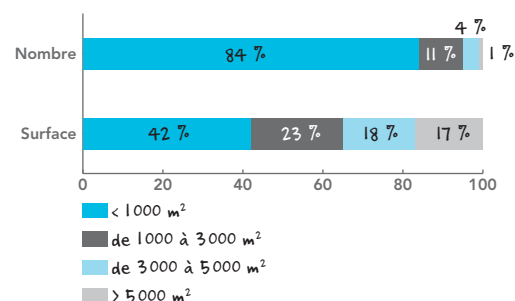
Le loyer moyen des locaux loués ressort ainsi à 184 euros/m²/an fin 2011, contre 185 euros/m² un an plus tôt.

LES RÉSULTATS 2011 (1)

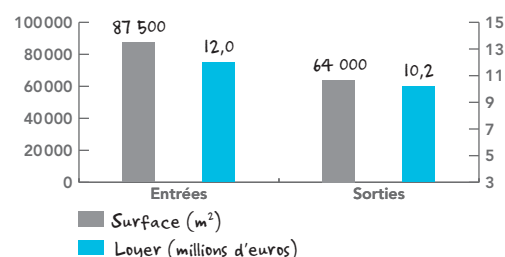
La persistance d'un environnement économique difficile a entraîné un attentisme chez les utilisateurs, allongeant les délais de négociation et engendrant une pression sur les niveaux de loyers. La commercialisation des immeubles neufs s'est effectuée moins rapidement qu'anticipé, limitant la croissance des loyers sur l'exercice écoulé. Les résultats 2011 sont donc marqués par une progression modérée des loyers, une stabilité de l'EBE et un cash-flow courant en retrait par rapport à l'an passé.

(1) Les états financiers consolidés 2011 ont été établis selon les principes et méthodes du référentiel comptable international IFRS. Les nouvelles normes et les modifications de normes existantes, entrées en vigueur au cours de l'exercice, n'ayant pas eu d'impact significatif, les comptes 2011 sont directement comparables à ceux publiés au titre des exercices 2010 et 2009.

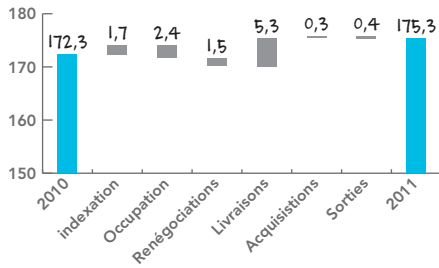
Répartition des transactions en 2011



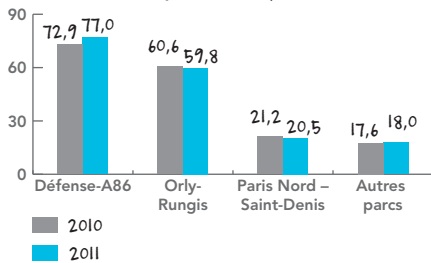
Entrées et sorties 2011



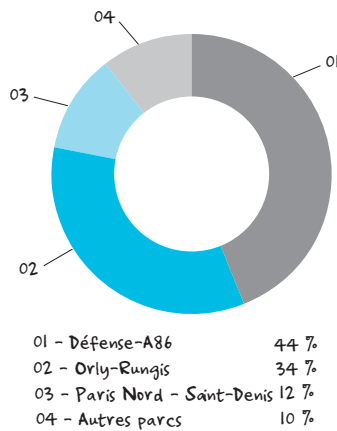
Évolution des loyers 2010/2011 (millions d'euros)



Revenus locatifs 2010-2011 par pôle (millions d'euros)



Revenus locatifs 2011 par pôle



Les revenus locatifs

Atteignant 175,3 millions d'euros, les revenus locatifs ont progressé de 1,7 % par rapport à l'exercice précédent, essentiellement sous l'effet des livraisons d'immeubles neufs.

Les variations de périmètre expliquent cette hausse à hauteur de 5,2 millions d'euros (+ 3,0 %). Les acquisitions et livraisons 2010 (Immeuble Trois Fontanot et « Grand Axe 2 » à Nanterre-Préfecture) ont généré un complément de revenus de 4,7 millions d'euros en 2011. Les mises en exploitation des bâtiments Bizet à Fresnes et Cézanne à Saint-Denis y ont contribué pour 0,7 million d'euros.

Réalisée fin décembre, la cession de l'immeuble situé 4, place de Rio-de-Janeiro à Paris 8^e n'a pas d'impact significatif sur les loyers.

À périmètre identique, les loyers se sont tassés de 1,5 %.

- L'indexation a généré une hausse de 1,7 million d'euros des loyers facturés d'un exercice à l'autre. Compte tenu des entrées et sorties de locataires intervenues entre 2010 et 2011, 88 % des loyers 2010 ont été indexés en moyenne à 1 % en fonction des variations de l'indice ICC.
- Par ailleurs, les mouvements d'entrées et sorties de locataires ont globalement généré un manque à gagner de 2,4 millions d'euros, le maintien d'un volume de commercialisation important ayant entraîné l'ajustement des loyers d'entrée.
- Les renégociations de loyer intervenues dans l'exercice sont demeurées très marginales (six baux, représentant 17 000 m²) et ont entraîné un manque à gagner de 0,6 million d'euros en 2011 (1,2 million d'euros en base annuelle), les renégociations intervenues au titre de l'exercice 2010 en année pleine ont entraîné un manque à gagner complémentaire de 0,9 million d'euros.

L'évolution des revenus facturés sur les différents pôles rend compte de ces différents éléments.

- Le pôle de La Défense-A86 a bénéficié du renforcement de SILIC à Nanterre-Préfecture en 2010 et affiche une croissance de loyers de 4,1 millions d'euros. Principal contributeur aux loyers du Groupe, il représente désormais 44 % des facturations.
- Le pôle d'Orly-Rungis enregistre une légère baisse de l'occupation qui, cumulée à la mise hors exploitation de deux immeubles, a entraîné un manque à gagner de 0,8 million d'euros.
- Le pôle de Paris Nord - Saint-Denis affiche des revenus locatifs en recul de 0,7 million d'euros sur l'année, sous l'effet du départ d'un locataire important dont les surfaces ont été partiellement relouées en fin d'exercice.
- Les facturations des parcs de seconde couronne, qui représentent 10 % des loyers 2011 ont progressé de 0,4 million d'euros.

Au total, la hausse des loyers en 2011 s'inscrit dans la tendance de croissance régulière et solide des revenus locatifs, fruit de la stratégie de valorisation patrimoniale de SILIC :

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne des loyers	+ 1,7 %	+ 4,1 %	+ 7,8 %	+ 8,6 %

Les charges propriétaire

Les frais directement rattachés à la gestion des immeubles en exploitation et non refacturés aux locataires ont représenté 4,1 % des loyers 2011 :

(millions d'euros)	2007	2008	2009	2010	2011
Revenus locatifs	145,0	155,4	167,7	172,3	175,3
Créances irrécouvrables	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,5)
Coût des vacants	(4,3)	(3,6)	(4,6)	(5,7)	(8,1)
Travaux	(0,2)	0,2	(0,2)	(0,0)	0,4
Autres	(0,6)	(1,3)	(1,8)	(0,2)	1,0
Total charges propriétaire	(5,1)	(4,8)	(6,7)	(6,1)	(7,2)
LOYERS NETS	139,9	150,6	161,0	166,2	168,0
Charges propriétaire/loyers	3,5 %	3,1 %	4,0 %	3,6 %	4,1 %

La **sinistralité locative** demeure sans impact notable sur les résultats 2011. Elle s'est élevée à 0,2 % du chiffre d'affaires HT.

SILIC, avec 738 clients de toutes tailles intervenant dans des secteurs économiques variés, possède un portefeuille client diversifié et de qualité. Il fait de plus l'objet d'un suivi permanent de la part des équipes de Property Management.

Le **coût des locaux vacants** est impacté en 2011 par le poids des immeubles neufs récemment mis en exploitation et en cours de commercialisation (soit 1,9 million d'euros) et plus marginalement par la forte croissance de la taxe sur les bureaux et de l'impôt foncier. Au total, le taux de refacturation des charges s'établit à 87,5 %, contre 89,6 % en 2010.

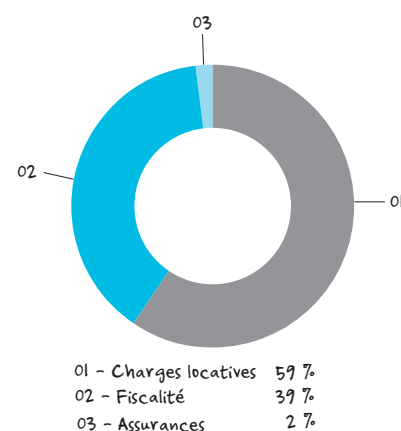
Les revenus des autres activités

L'activité exercée par Socomie – filiale à 100 % de SILIC – pour compte de tiers a généré un volume d'honoraires de 5,6 millions d'euros, en baisse de 4,4 % par rapport à 2010 :

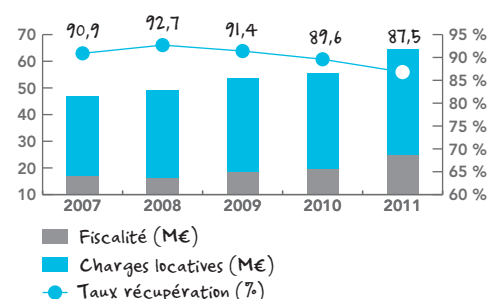
- les prestations de gestion immobilière, à 4,3 millions d'euros sont en hausse de 4,7 % par rapport à 2010 ;
- les honoraires commerciaux perçus de tiers sont passés de 1,3 million d'euros en 2010 à 1,0 million d'euros en 2011.

Au total, le chiffre d'affaires de Socomie s'est élevé à 13,8 millions d'euros pour un résultat net de 1,2 million d'euros.

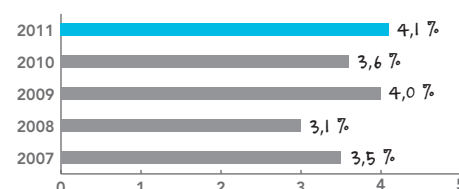
Nature des charges récupérables 2011



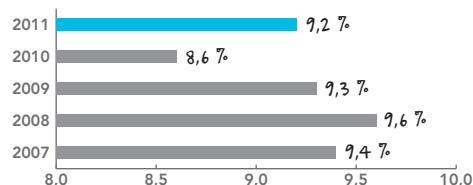
Taux de récupération des charges locatives



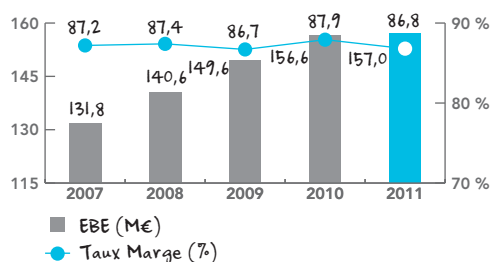
Charges propriétaire/loyer



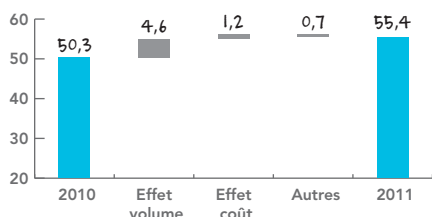
Frais de fonctionnement et revenus



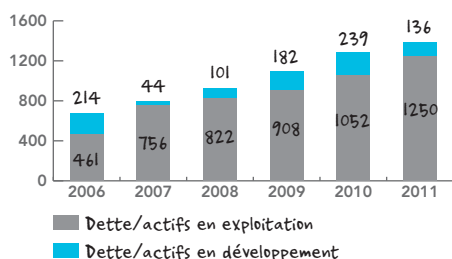
Évolution de l'EBE et du taux de marge



Évolution des frais financiers (millions d'euros)



Encours moyen de dettes financières (millions d'euros)



Les frais de fonctionnement

Les frais de personnel et autres charges de structure représentent 9,2 % des loyers et honoraires 2011. Malgré une hausse par rapport à 2010, ce taux est un des plus faibles constatés depuis cinq ans.

(millions d'euros)	2007	2008	2009	2010	2011
Revenus locatifs	145,0	155,4	167,7	172,3	175,3
Revenus des autres activités	6,1	5,5	4,8	5,8	5,6
Frais de personnel	(10,4)	(11,0)	(11,4)	(11,4)	(11,0)
Autres frais généraux	(6,2)	(6,7)	(7,0)	(7,1)	(8,2)
Total frais de fonctionnement	(16,6)	(17,7)	(18,4)	(18,5)	(19,2)
Coûts immobilisés	2,4	2,2	2,3	3,1	2,6
TOTAL FRAIS DE FONCTIONNEMENT NETS	(14,2)	(15,5)	(16,1)	(15,3)	(16,6)
Frais de fonctionnement/revenus	9,4 %	9,6 %	9,3 %	8,6 %	9,2 %

L'Excédent brut d'exploitation

Au total, l'excédent brut d'exploitation qui s'établit à 157,0 millions d'euros est stable par rapport à 2010. Il représente 86,8 % des loyers et honoraires.

SILIC confirme sa capacité à améliorer sa performance sur longue période par la maîtrise de ses charges d'exploitation et de fonctionnement dans un contexte de hausse des revenus :

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne de l'EBE	+ 0,3 %	+ 3,7 %	+ 7,9 %	+ 8,2 %

Les frais financiers et le cash-flow courant

Les frais financiers bruts ont représenté 55,4 millions d'euros en 2011, contre 50,3 millions d'euros l'année précédente (+ 11 %).

- **La hausse de l'endettement moyen**, de 1 291 millions d'euros à 1 386 millions d'euros (+ 95 millions d'euros) est en ligne avec les investissements et génère un supplément de frais financiers de 4,5 millions d'euros.
- **Le coût global de financement** ressort à 4,18 % (en 2011), contre 4,08 % (en 2010), du fait de la hausse moyenne des marges. L'impact de cette hausse sur les agios est de 1,2 million d'euros.
- **La cession d'instruments** dérivés au 1^{er} semestre a généré une plus-value non récurrente de 0,7 million d'euros.

L'achèvement en cours d'année des immeubles Cézanne et Montréal a entraîné la réduction du total des agios immobilisés par rapport à 2010. Ainsi, 6,8 millions d'euros d'agios bancaires relatifs aux immeubles en cours ont été incorporés en 2011, contre 10,6 millions d'euros en 2010.

Le **cash-flow courant** ressort à 109,6 millions d'euros, compte tenu du portage financier des immeubles neufs en cours de première commercialisation, et est en retrait de 7,5 % sur un an.

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne du cash-flow	- 7,5 %	+ 1,2 %	+ 3,6 %	+ 4,9 %

Le résultat net consolidé

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.

En revanche, l'amortissement pratiqué sur les immeubles (75,9 millions d'euros) et la variation de juste valeur de l'Ornane (2,1 millions d'euros) et des dérivés de taux qui ne peuvent être qualifiés de couverture (2,9 millions d'euros) pèsent sur le résultat net tandis que la plus-value enregistrée au titre de la cession de l'immeuble 4, place de Rio à Paris l'améliore.

Dans le cadre du rapprochement en cours avec Icade décrit en note 3 de l'annexe aux états financiers consolidés, sous réserve de l'avis favorable des autorités de la concurrence sur ce rapprochement et dans l'hypothèse où l'ensemble des porteurs opérerait pour un remboursement anticipé de leurs titres, Silic supporterait une charge complémentaire maximale de 5,6 M€ (comptabilisée dans la rubrique «variation de juste valeur») compte tenu de la valeur de marché de l'ORNANE au 31 décembre 2011.

Le résultat net consolidé s'établit à 42,6 millions d'euros :

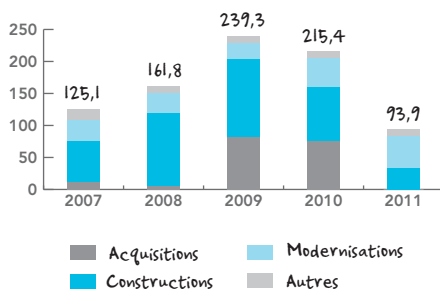
(millions d'euros)	2007	2008	2009	2010	2011
Cash-flow courant	98,0	105,6	118,3	118,5	109,6
Amortissement des immeubles	(56,8)	(58,9)	(65,7)	(70,5)	(75,9)
Autres charges calculées	(2,4)	(3,2)	(3,5)	(4,1)	(1,9)
Variation de juste valeur des dérivés (hors couverture)	(0,4)	(4,4)	(4,4)	4,0	(5,0)
Plus-values de cession				1,6	15,8
Impôt sur les sociétés	(0,8)	(0,2)	0,0		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	37,6	38,9	44,7	49,5	42,6

Le résultat net social

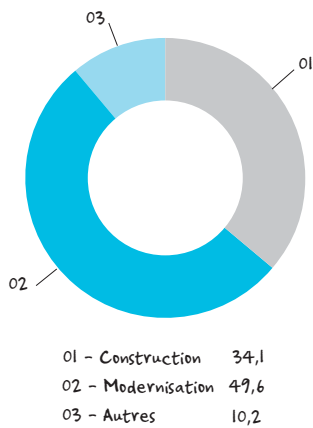
Le résultat net social de SILIC, établi en normes françaises, est de 64,6 millions d'euros :

(millions d'euros)	2007	2008	2009	2010	2011
Résultat net social de SILIC	51,4	57,8	64,7	56,1	64,6
Résultat des filiales non appréhendé	0,8	(1,0)	(1,2)	(0,3)	2,3
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles	(12,0)	(12,3)	(13,7)	(15,4)	(19,4)
Variations de juste valeur	(0,4)	(4,4)	(4,4)	4,0	(4,1)
CBI et autres retraitements de consolidation	(2,3)	(1,1)	(0,7)	5,1	(0,8)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	37,6	38,9	44,7	49,5	42,6

Investissements 2007-2011 (millions d'euros)



Investissements 2011 (millions d'euros)



LES INVESTISSEMENTS 2011 ET LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

Propriétaire-développeur, SILIC a une stratégie de développement et de détention à long terme de parcs tertiaires en Île-de-France qui comporte trois axes :

- le développement et la tertiarisation du portefeuille par construction d'immeubles de bureaux neufs sur des réserves foncières maîtrisées et à un rythme en phase avec les marchés locatifs locaux ;
- la modernisation et l'adaptation permanente du patrimoine à la demande ; et
- l'amélioration constante des services proposés aux locataires et l'entretien des sites.

Dans un contexte économique particulièrement incertain en 2011, cette stratégie est restée strictement encadrée par les trois règles de prudence limitant le développement à la réalisation d'un immeuble en « blanc » par site, le projet suivant n'étant lancé qu'après complet financement et commercialisation de l'immeuble en cours à hauteur de 70 %, l'ensemble des développements en blanc ne pouvant représenter plus de 5 % des surfaces totales du patrimoine.

L'essentiel des investissements a ainsi été consacré à l'achèvement des deux opérations en cours de construction au 31 décembre 2010 sur les parcs d'Orly-Rungis et de Saint-Denis et la modernisation du parc commercial de Fresnes.

Au total ce sont 93,9 millions d'euros qui ont été investis dans l'année (215,4 millions d'euros en 2010).

Outre la réalisation de ce programme, 2011 a été marquée par la cession, en fin d'année, de l'hôtel particulier situé 4, place de Rio-de-Janeiro à Paris pour 39,1 millions d'euros.

Le développement du patrimoine en 2011

Centré sur les pôles tertiaires majeurs du Grand Paris, le développement du patrimoine a représenté 34,1 millions d'euros en 2011 :

- à **Orly-Rungis**, implantation historique du Groupe, l'opération Montréal a été livrée au troisième trimestre.

Distinguée par le Grand Prix de l'immeuble neuf de bureaux du SIMI 2010, cette opération de 15 000 m² de bureaux labellisée HQE illustre l'engagement de SILIC dans la recherche de procédés constructifs innovants et pérennes destinés à réduire l'impact de l'immobilier sur l'environnement tout en assurant un confort optimal aux utilisateurs, pour un coût maîtrisé.

Montréal est ainsi caractérisé par une couverture spéciale de l'atrium central de l'immeuble avec une enveloppe EFTE qui permet l'utilisation du patio sans nuire à la luminosité des bureaux et assure une maîtrise particulièrement efficace de la consommation énergétique de l'immeuble (48 kWh/m²/an estimés).

Sa livraison marque l'achèvement du renouvellement du front bâti de la façade autoroutière du parc d'Orly-Rungis, première phase de mise en œuvre du Plan Directeur d'Aménagement.

Intégralement loué à la société System U qui y installera son siège social à la fin du deuxième trimestre 2012, cet investissement de 48,4 millions d'euros (3,2 millions d'euros en 2011) générera progressivement un revenu de 4,1 millions d'euros/an (rendement de 8,5 %).

Parallèlement, les études et travaux préparatoires à la réalisation des futurs développements du site se sont poursuivis et ont entraîné l'immobilisation de 8,7 millions d'euros en 2011, notamment sur le projet « Québec » (32 000 m² en deux phases) dont le lancement devrait intervenir dans les mois à venir compte tenu de la commercialisation du Montréal.

- à **Saint-Denis** où SILIC s'est implantée en 2009 avec la volonté de développer son quatrième pôle tertiaire aux côtés d'Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2, les travaux de construction du Cézanne se sont achevés à la fin du troisième trimestre.

Ce premier immeuble de 23 000 m² SHON articulés autour d'un très grand patio sur 5 à 7 niveaux, accueillera jusqu'à 1 700 utilisateurs dans un environnement HQE. Les services, caractéristiques des parcs SILIC, seront gérés au niveau de l'immeuble. Économe en énergie, le Cézanne est labellisé THPE.

D'un coût total de 81,1 millions d'euros (17,1 millions d'euros en 2011) y compris foncier et frais financiers, l'immeuble générera 6,3 millions d'euros/an à complète commercialisation.

Sa commercialisation, initiée au premier semestre avec la société du Grand Paris et la compagnie Lufthansa, devrait atteindre 70 % dans les prochaines semaines compte tenu de l'offre ferme reçue d'un preneur.

Dans ce contexte, la construction du Sisley, deuxième immeuble de bureaux programmé sur le site de Saint-Denis et faisant face au Cézanne, a été lancée. Cette opération HQE réalisée en CPI par Icade et Cogedim développera, à horizon du deuxième trimestre 2013, 22 000 m² organisés autour d'un jardin intérieur, en R+ 4 à R+ 6 sur deux niveaux de sous-sols. Comme le Cézanne, le Sisley est labellisé THPE. Le coût de revient de cette opération et sa rentabilité sont semblables à ceux de la première tranche ;

- à **Nanterre-Préfecture**, le projet « Mozart » vise à l'édification d'un ensemble de 115 000 m² SHON de bureaux, commerces et logements face à la Grande Arche de La Défense, sur l'emprise d'un immeuble de 31 000 m² à démolir. Après obtention d'un agrément fin 2010, les études et les procédures d'éviction des locataires en place sont rentrées dans une phase active avec l'objectif d'un lancement au premier trimestre 2013.

La modernisation des immeubles

En 2011, la première tranche des travaux de restructuration et d'agrandissement du parc commercial de Fresnes s'est achevée (55,0 millions d'euros, dont 20,0 millions d'euros en 2011) avec la reconfiguration 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.

Ces travaux, réalisés en site occupé, ont porté la surface commerciale à plus de 50 000 m². Pas moins de 50 enseignes principalement dédiées à l'habillement et à la famille y sont installées et renforcent la commercialité de ce site qui, accueillant le Funpark Playmobil, constitue la principale attraction touristique du Val-de-Marne avec 350 000 visiteurs par an.

Par ailleurs, l'adaptation permanente du patrimoine a conduit à investir 29,6 millions d'euros dans la restructuration et la modernisation des immeubles :

- deux immeubles de Paris Nord (13 700 m²) ont été remis en exploitation après restructuration complète, tandis qu'un bâtiment (5 500 m²) reste en travaux en fin d'année à Antony (8,8 millions d'euros en 2011) ;
- 25 500 m² ont été modernisés au cours de l'exercice, notamment à Colombes, Nanterre-Seine, Cergy et Villebon (20,8 millions d'euros comptabilisés en 2011).

L'entretien des parcs et l'amélioration des services

- 1,5 million d'euros ont été investis dans l'amélioration des services rendus aux locataires sur les différents parcs, notamment par la réalisation de travaux de sécurisation des accès à Orly-Rungis.
- 8,6 millions d'euros ont été consacrés à l'entretien et au remplacement d'équipements techniques.

Hors coût de portage futur, les dépenses restant à financer sur ces différents investissements s'élèvent à 65,0 millions d'euros.

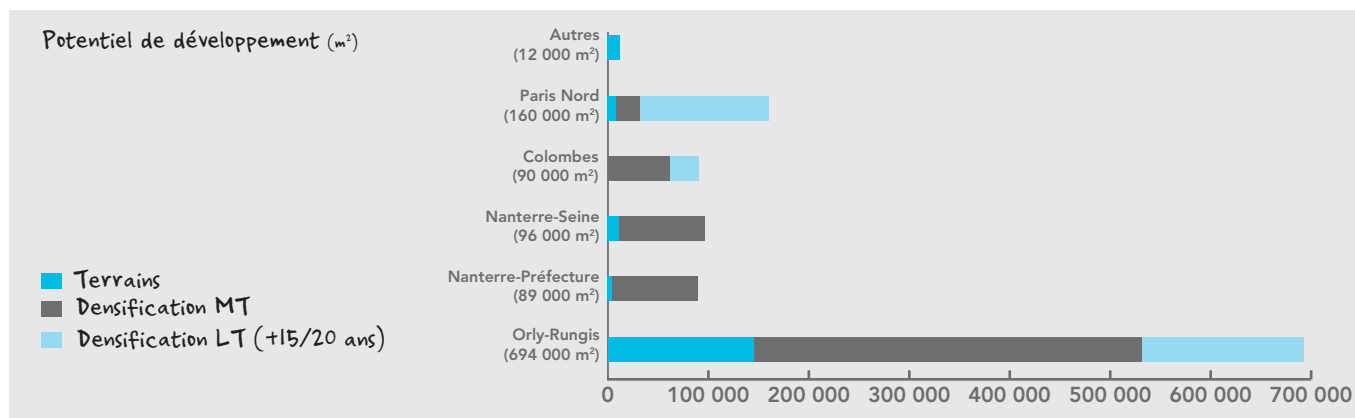
Le plan de développement

Principale source de la croissance à long terme des revenus du Groupe, le plan de développement repose essentiellement sur la mise en valeur progressive du potentiel de densification et de tertiarisation que recèlent les parcs d'Orly-Rungis et de Nanterre-Préfecture, ainsi qu'à plus long terme ceux de Nanterre-Seine, de Colombes et de Paris Nord. Les terrains disponibles à Orly-Rungis, Nanterre-Seine, Paris Nord, Évry et Villebon seront également mis en valeur dans les prochaines années.

Le potentiel de développement du patrimoine est ainsi chiffré à 1 141 000 m² au 31 décembre 2011 sur la base des schémas directeurs élaborés site par site :

- à **Orly-Rungis**, le Plan Directeur d'Aménagement (PDA) en vigueur depuis 2001 a été refondu à la lumière des enseignements tirés de la réalisation de sa première phase le long de la façade autoroutière du site, de l'implantation définitive du tramway et de la finalisation de la stratégie de développement durable de SILIC. Ce document d'urbanisme opérationnel encadre la mutation à long terme du parc et assure la cohérence des choix urbanistiques, architecturaux ou encore environnementaux dans le temps.

Dans sa deuxième phase, qui porte sur le redéveloppement de la partie centrale du parc, le PDA organise la construction progressive de 250 000 m² de bureaux autour d'une coulée verte comparable aux Terrasses de Nanterre. Dans ce cadre, la construction de la première tranche du Québec (15 000 m²) sera lancée au deuxième trimestre 2012, suivie du Vancouver (7 000 m²). Ces deux opérations disposent des agréments et permis de construire nécessaires. Le lancement du projet suivant, Vauban, (35 000 m²) pourrait être activé par une éventuelle pré-commercialisation ;



• à **Nanterre-Préfecture**, SILIC étudie le projet « Mozart », tandis qu'en bordure de Seine la construction du Nanturra (11 000 m²), sur un terrain actuellement disponible à **Nanterre-Seine**, sera lancée en fonction de la commercialisation d'Axe Seine. À moyen terme et en fonction de l'évolution de la demande locative, l'ensemble de ce site, qui forme un prolongement naturel de La Défense, pourrait voir sa surface doublée (+ 85 000 m²) par démolition progressive des bâtiments existants et reconstruction d'immeubles de bureaux de grande taille.

À plus longue échéance, les parcs de **Colombes** et de **Paris Nord** recèlent des potentiels de densification respectifs de 90 000 m² et 160 000 m².

L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (1)

La méthodologie d'expertise

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 trois ans renouvelables, les équipes d'expertise étant en tout état de cause renouvelées tous les six ans. La rémunération de l'expert est forfaitaire et ne dépend pas du niveau des valeurs d'expertise.

Les méthodes de valorisation mises en œuvre sont conformes aux référentiels professionnels que sont la Charte de l'expertise en estimation immobilière et les Normes européennes d'expertise immobilières (TEGoVA) ainsi qu'aux recommandations du Conseil national de la comptabilité et de l'AMF en la matière.

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

- la méthode par comparaison directe : la valorisation est effectuée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation ;
- la méthode par capitalisation : les revenus nets des immeubles sont capitalisés en fonction des rendements⁽²⁾ observés sur le marché.

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

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

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

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

(1) Le rapport d'expertise immobilière condensé figure pages 113-114.

(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.

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.

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 000 000 m² environ, l'expertise est réalisée sur la base d'un scénario de redéveloppement limité à vingt ans et qui porte sur la construction de 500 000 m² et la démolition de 200 000 m² d'immeubles d'activités.

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

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

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 en IFRS.

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

L'Actif net réévalué de liquidation est calculé après fiscalité (droits de mutation déterminés par l'expert immobilier) et prise en compte de la valeur de marché des dettes et instruments financiers. À compter de 2011, l'ANR de liquidation par action est calculé totalement dilué et est conforme à la définition de l'EPRA NNNNAV.

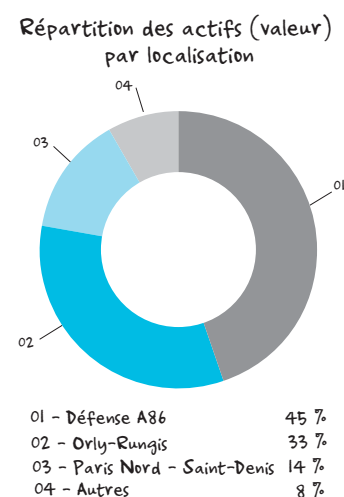
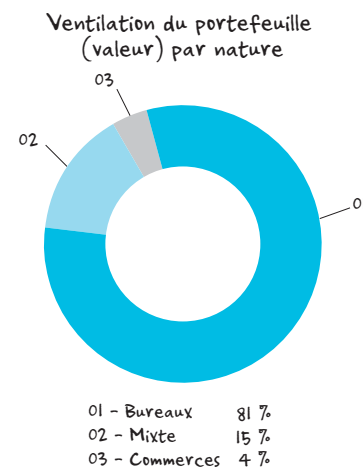
Le marché de l'investissement immobilier

L'investissement immobilier a été très actif en France en 2011, avec 15,1 milliards d'euros ; l'investissement de bureaux en Île-de-France, avec 11,3 milliards d'euros, a notamment enregistré une belle progression (+ 29 % par rapport à 2010). Les capitaux ont été présents sur l'ensemble des créneaux de taille du marché avec un retour marqué de très grosses transactions. Les acquéreurs ont privilégié les localisations les plus reconnues ainsi que les actifs les plus qualitatifs. Ceci a permis aux taux de rendement « prime » de se maintenir à des niveaux bas.

L'évaluation au 31 décembre 2011

Réalisée par le même expert indépendant que les exercices précédents et selon des méthodes identiques, l'évaluation du patrimoine de SILIC au 31 décembre 2011 fait ressortir deux éléments principaux :

- la bonne tenue des valeurs locatives de marché des segments sur lesquels SILIC intervient ;
- la stabilité des taux de rendement sur le patrimoine en exploitation.



Au total, la valeur d'expertise s'établit à 3 510,2 millions d'euros, contre 3 460,0 millions d'euros à fin 2010 (+ 1,5 %) compte tenu des investissements réalisés sur la période :

(millions d'euros)	31/12/2010	%	31/12/2011	%
Patrimoine en exploitation	3 110,3	90	3 289,8	94
Immeubles en construction	174,8	5	28,5	1
Terrains	174,9	5	191,9	5
TOTAL	3 460,0		3 510,2	

Le **patrimoine en exploitation** qui représente désormais 94 % de la valeur totale du portefeuille du fait des livraisons d'immeubles de bureaux intervenues en 2011, est expertisé à 3 289,8 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Composé de bureaux pour 81 % de sa valeur, il est géographiquement réparti sur les principaux pôles tertiaires du Grand Paris que sont La Défense-A86, Orly-Rungis et Roissy-Paris Nord 2.

Cette valorisation fait ressortir un rendement net moyen de 6,7 %, en baisse de 4 pb sur un an (6,8 %).

(millions d'euros)	La Défense-A86		Orly-Rungis		Paris Nord – Saint-Denis		Autres parcs		Total 2011		2010
Immeubles en exploitation	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Rendement moyen
Bureaux	1 339,8	6,2 %	787,2	6,7 %	413,3	7,0 %	135,4	7,3 %	2 675,7	6,5 %	6,5 %
Immeubles mixtes	125,7	6,8 %	183,6	7,8 %	44,9	7,2 %	130,3	8,4 %	484,5	7,7 %	7,8 %
Commerces et services	9,0	5,2 %	118,1	7,2 %	2,4	8,3 %			129,5	7,0 %	7,4 %
TOTAL	1 474,5	6,3 %	1 088,9	7,0 %	460,6	7,0 %	265,8	7,8 %	3 289,8	6,7 %	6,8 %
Rappel 2010	1 450,4	6,3 %	1 004,7	7,1 %	345,9	7,2 %	309,4	7,4 %	3 110,4	6,8 %	
Rappel 2009	1 119,0	6,5 %	971,4	7,5 %	347,7	7,5 %	299,6	7,9 %	2 737,7	7,1 %	

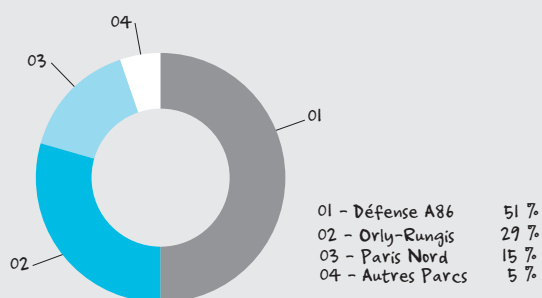
Les **immeubles de bureaux** (2 675,7 millions d'euros) sont estimés sur une base de rendement net moyen de 6,5 % qui, appliqué à un revenu net de 223 euros/m², conduit à une valeur métrique moyenne à 3 400 euros/m².

En hausse constante du fait de la mise en exploitation de grands immeubles tertiaires, le revenu potentiel moyen des bureaux SILIC augmente de nouveau en 2011 (+ 1,8 %) en ligne avec la moyenne des bureaux d'Île-de-France (+ 1,6 %).

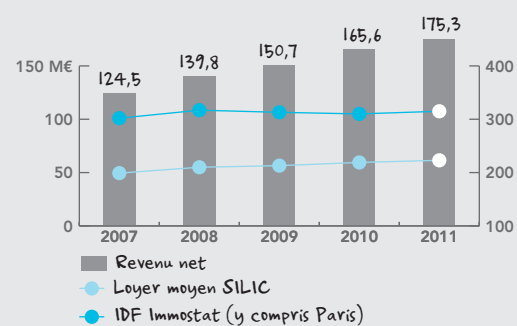
Les taux de rendement nets des immeubles de bureaux sont stables à 6,5 %.

Les **locaux mixtes** d'activité et bureaux sont particulièrement représentés dans les parcs de seconde couronne parisienne à Cergy, Évry et Villebon et plus marginalement au sein des pôles tertiaires. Évalués globalement à 484,5 millions d'euros sur la base d'un loyer moyen de 106 euros/m², ils procurent un rendement net de 7,7 %, en baisse de 13 pb sur un an. Leur valeur métrique ressort en moyenne à 1 375 euros/m².

Répartition (valeur) des bureaux



Revenu net des bureaux Silic



Les commerces, principalement situés sur le parc de Fresnes, les services et locaux divers (129,5 millions d'euros) sont loués en moyenne à 108 euros/m².

Au total, la valeur métrique du portefeuille ressort à 2 688 euros/m² au 31 décembre 2011 (2 615 euros/m² à fin 2010).

D'un exercice à l'autre, la valorisation du portefeuille en exploitation a augmenté de 5,8 % sous l'effet conjugué des variations de périmètre, de la détente des taux et de la hausse des valeurs locatives :

- **à périmètre identique**, c'est-à-dire hors livraisons et acquisitions de l'année 2011, la valeur du patrimoine en exploitation progresse de 2,2 % (+ 67,7 millions d'euros) à 3 109,7 millions d'euros, contre 3 042,0 millions d'euros un an plus tôt. Les revenus nets enregistrent une hausse de l'ordre de 1,3 % principalement imputable à l'indexation positive des loyers, cet effet (+ 38,7 millions d'euros) est accentué par la baisse des taux de rendement qui impacte positivement la valorisation à hauteur de 29,0 millions d'euros ;
- **les immeubles livrés et restructurés en 2011**, à savoir Cézanne, Montréal et Fresnes-Cerisaie, sont expertisés sur la base d'un rendement net moyen de 6,9 %. Ils contribuent à la valorisation pour 180,1 millions d'euros.

La création de valeur liée à ces opérations ressort à 27,7 millions d'euros et représente, en moyenne, 18 % de leur coût.

Globalement, le patrimoine en exploitation de SILIC offre un rendement net potentiel de 6,7 %, soit 350 pb de plus que l'OAT.

Les immeubles en cours de construction ou de restructuration sont évalués à 28,5 millions d'euros :

Une opération est en cours de construction à Saint-Denis (21 000 m²). Le projet de construction d'un immeuble à Nanterre-Seine (11 000 m²) pour lequel le terrain est acquis et les autorisations administratives obtenues est également expertisé à terminaison.

Au total, ces deux actifs sont valorisés ensemble 133,6 millions d'euros à terminaison et procureraient sur cette base un rendement net de 6,8 %.

Cependant, 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 28,5 millions d'euros dans l'expertise au 31 décembre 2011.

Leur coût de revient intermédiaire au 31 décembre 2011 est de 26,8 millions d'euros, conduisant ainsi à une plus-value latente de 1,7 million d'euros.

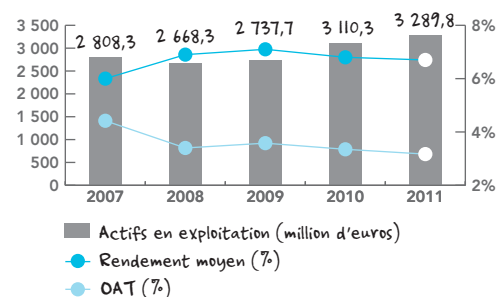
Les terrains et réserves foncières sont expertisés 191,9 millions d'euros :

Les réserves foncières sont constituées de terrains non bâtis permettant la construction de 101 500 m² SHON à Orly-Rungis, Nanterre-Seine, Évry et Villebon ainsi que du potentiel constructible du Parc d'Orly-Rungis dont seule une quote-part est valorisée.

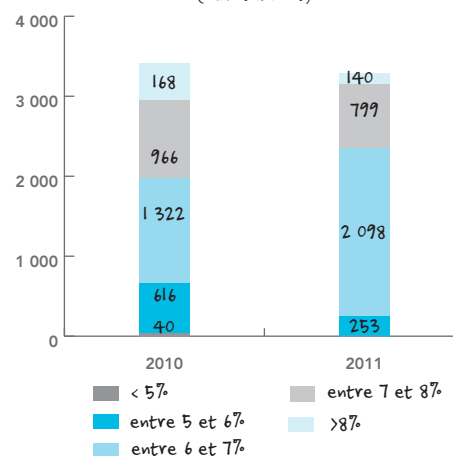
Sensibilité de l'évaluation :

Une hausse de 25 pb des taux de rendement nets utilisés dans le cadre de l'expertise par capitalisation du revenu net conduirait à une valorisation globale du patrimoine de 3.381,3 M€, en recul de 3,7% (-128,9 M€) par rapport à l'expertise au 31 décembre 2011.

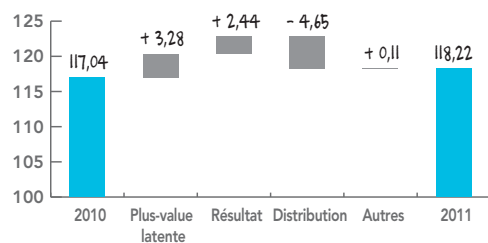
Rendement comparé du patrimoine Silic et de l'OAT



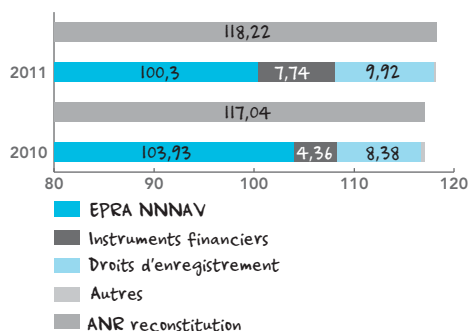
Évolution des rendements 2010-2011 (millions d'euros)



Évolution de l'ANR de reconstitution (€/action)



Composition de l'ANR (€/action)



L'Actif net réévalué

L'Actif net réévalué s'établit à 118,22 euros/action au 31 décembre 2011 en valeur de reconstitution. Il ressort à 100,30 euros/action en valeur de liquidation (EPRA NNAV), c'est-à-dire après déduction des droits de mutation, mise à la valeur de marché des instruments financiers et totalement dilué :

	2011	2010	2009
Capitaux propres consolidés (milliers d'euros)	554 525	649 758	689 874
Réévaluation des instruments financiers (milliers d'euros)	135 058	75 964	62 745
Réévaluation des actifs immobiliers, valeur de reconstitution (milliers d'euros)	1 372 343	1 314 047	1 181 537
Actif Net Réévalué – Valeur de reconstitution	2 061 926	2 039 769	1 934 156
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 441	17 428	17 306
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION, PAR ACTION (euros/action)	118,22	117,04	111,76
Droits d'enregistrement (euros/action)	(9,92)	(8,38)	(7,74)
Réévaluation des instruments financiers (euros/action)	(7,74)	(4,36)	(3,63)
Ajustement des instruments dilutifs (euros/action)	(0,26)	(0,37)	(0,54)
EPRA NNAV (euros/action)	100,30	103,93	99,86

Il affiche ainsi, en valeur de reconstitution, une progression de 1,0 % sur un an.

RESSOURCES FINANCIÈRES ET ENDETTEMENT

La normalisation progressive des conditions de financement des entreprises, qui avait prévalu en 2010, a connu un retournement particulièrement brutal pendant l'été 2011, du fait des incertitudes touchant aux dettes souveraines et à la faculté du système bancaire à y faire face. Dès lors, les volumes de financement, notamment bancaires, se sont contractés et les taux d'intérêt ont renoué avec une volatilité importante à court terme.

SILIC a été peu impactée par cet environnement du fait d'un endettement modéré et diversifié, au profil de refinancement très lissé et dont le coût est sécurisé sur le long terme.

Les mouvements actionnariaux en cours fin décembre ont ralenti le processus permanent de refinancement, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les ressources bancaires actuelles. En revanche, les porteurs d'Ornane bénéficient d'une faculté de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle. Son refinancement à court terme est en cours de montage avec un pool bancaire.

Les ressources et la liquidité financière

SILIC dispose, au 31 décembre 2011, de 1 522,1 millions d'euros de ressources financières diversifiées d'une maturité résiduelle moyenne de 3,6 ans :

(milliers d'euros)	Montant	%	Maturité
Emprunts hypothécaires et crédits-bails	348,6	23	6,5 ans
ORNANE	175,0	11	5,0 ans
Lignes de crédit corporate	918,0	60	2,2 ans
Découverts bancaires	80,5	5	
TOTAL	1 522,1	100	3,6 ANS

Deux emprunts hypothécaires, amortissables sur des durées de quinze et dix-sept ans à l'origine, financent respectivement le parc de Roissy-Paris Nord 2 et l'immeuble Grand Axe 1, tandis qu'un crédit-bail finance l'immeuble Axe Seine. Ces ressources sécurisées sur les actifs représentent 23 % des ressources totales.

L'Ornane, détenue par une soixantaine d'investisseurs obligataires au 31 décembre 2011, diversifie les sources de financement et assure 11 % des ressources pour cinq ans. Toutefois, les obligataires bénéficiant d'une faculté de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle, son remboursement anticipé au pair pourrait intervenir dès 2012 à l'initiative des obligataires.

918 millions d'euros de lignes de crédits corporate, utilisables par tirages successifs pour la plupart, ont été conclues avec les principales banques françaises pour des durées de cinq à dix ans et procurent la flexibilité nécessaire à la réalisation progressive du programme de développement. Elles sont complétées à court terme par des découverts bancaires.

L'endettement utilisé

L'endettement net ressort à 1 372,1 millions d'euros à fin 2011, en progression de 29,5 millions d'euros sur un an (1 342,6 millions d'euros à fin 2010).

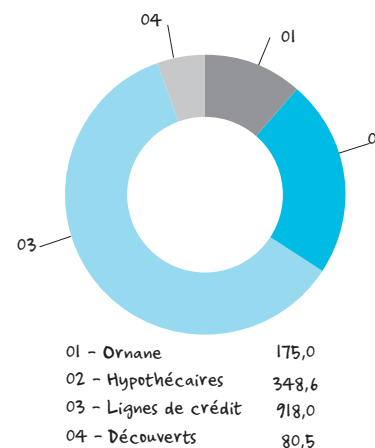
10 % des ressources (150,0 millions d'euros) restent disponibles à fin 2011.

L'échéancier de refinancement contractuel de l'endettement présente un profil d'amortissement lissé, avec seulement 15 % des encours venant à échéance en 2012 – essentiellement au quatrième trimestre – et réparti sur de multiples contreparties.

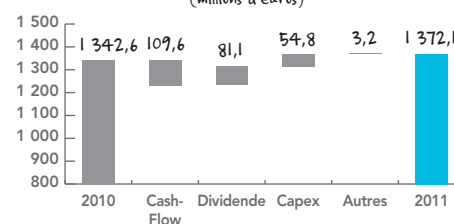
En cours de négociation avec les partenaires historiques du Groupe, le refinancement des échéances 2012 et 2013 visera, compte tenu du changement de contrôle en cours, à assurer la liquidité de la Société pour les deux années qui viennent.

De même, une ligne de *back up* destinée à refinancer l'Ornane dans le cas où les porteurs en demanderaient le remboursement, est en cours de montage.

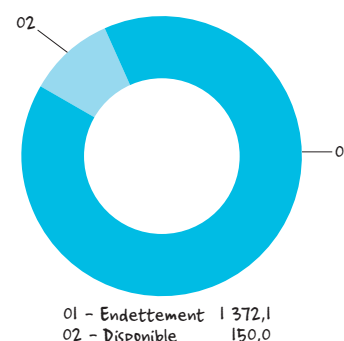
Ressources financières (millions d'euros)



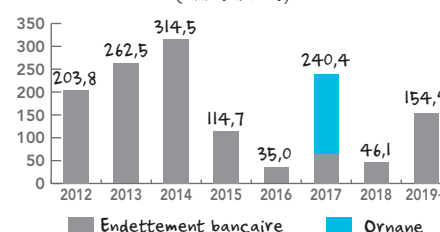
Évolution de l'endettement en 2011 (millions d'euros)



Ventilation des ressources (millions d'euros)



Échéancier de l'endettement utilisé (millions d'euros)



La structure financière et les covenants

La progression de l'endettement, en phase avec le développement du patrimoine et les revenus, contribue à la hausse progressive du levier financier et à l'efficacité de la structure financière de SILIC :

- le ratio « LTV »⁽¹⁾ qui s'établit à 39,1 %, contre 38,8 % à fin 2010, reste dans la moyenne basse du secteur des foncières cotées. Sur le moyen terme, il est dans l'intention de la Société de conserver un ratio compris entre 40 % et 45 %.
- le ratio « ICR »⁽²⁾ s'affiche entre 2,82 et 3,22 selon que l'on considère ou non les frais financiers relatifs aux immeubles en construction.

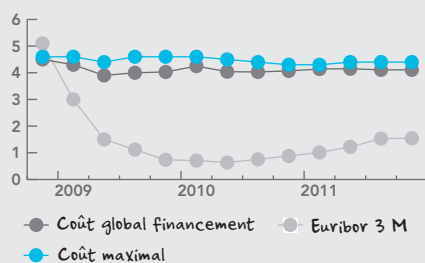
Très inférieurs aux seuils les plus restrictifs des covenants actuellement en vigueur, ces niveaux confèrent à SILIC une marge appréciable dans le contexte actuel de raréfaction des financements bancaires et de concentration sur les contreparties les plus sécurisées. SILIC, au 31 décembre 2011, respecte l'intégralité de ses covenants bancaires.

Ratios financiers	Dettes concernées ⁽¹⁾	Covenants	2011	2010	2009
Endettement bancaire net	82 %	Ratio < 0,45 pour 15 %	39,1 %	38,8 %	36,6 %
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 0,50 pour 67 %			
EBE (Ebitda)	74 %	Ratio > 2,5 pour 53 %	2,82-3,22	3,11-3,95	3,69-4,54
Intérêts bancaires ⁽²⁾		Ratio > 2,0 pour 21 %			
Actif immobilier réévalué	12 %	Ratio > 2	4,03	4,15	3,96
Actif immobilier gagé					
Dettes gagées	35 %	Ratio < 0,20 pour 16 %	9,9 %	10,8 %	12,4 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 0,25 pour 19 %			
Actif immobilier réévalué	30 %	Montant > 1 000 M€ pour 17 % Montant > 1 500 M€ pour 13 %	3 510	3 460	3 184
Actif Net Réévalué	15 %	Montant > 800 M€	2 067	2 040	1 934

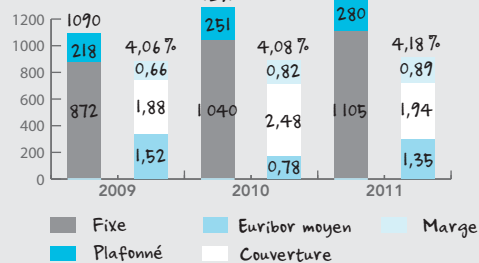
(1) Sur la base de l'endettement bancaire autorisé, hors application des éventuelles clauses de défaut croisé.

(2) Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des « intérêts bancaires ».

Coût de financement 2009 - 2011



Endettement moyen et coût 2009-2011 (millions d'euros)



(1) "Loan To Value". Ce ratio qui rapporte le montant de l'endettement à la valeur des actifs immobiliers, est destiné à mesurer, pour l'investisseur, l'équilibre entre fonds propres (réévalués) et l'endettement dans le financement du patrimoine et, pour le prêteur, le risque associé à son engagement.

(2) L'"Interest Coverage Ratio" mesure la capacité de l'entreprise à couvrir ses frais financiers par les revenus de son patrimoine. Il est calculé en rapportant l'EBE aux frais financiers. Dans une optique d'analyse de rentabilité, seuls les frais financiers relatif au patrimoine en exploitation sont retenus, à l'exclusion de ceux finançant les opérations en construction (sans revenus). Dans une optique de risque à court terme, les frais financiers sont retenus pour leur montant brut.

Le coût de financement et la gestion du risque de taux

Les taux d'intérêt, aussi bien à court qu'à long termes sont restés bas en 2011 tout en connaissant une volatilité à court terme très importante du fait notamment de la faible croissance et des incertitudes entourant les dettes souveraines. L'Euribor 3 mois a ainsi progressé de 1 % en début d'année à 1,5 % avant de chuter brutalement en fin d'exercice. Le swap 10 ans a quant à lui connu une amplitude de 1,7 point, oscillant entre 2,15 % et 3,86 %.

Emprunteur à taux variable pour près de 90 % de l'endettement (l'Ornane est émise à taux fixe), SILIC a poursuivi en 2011 le renforcement de sa couverture à long terme par la conclusion de 100 millions d'euros de swap de maturité 2020 et complété sa couverture à moyen terme par l'achat de 400 millions d'euros de caps et tunnels de maturité 2014 et 2015.

En 2011, l'endettement moyen a été couvert à 100 % à taux fixe pour 80 % de son encours moyen et à 20 % à taux plafonné. Les instruments de couverture en place ont ainsi absorbé la hausse de l'Euribor moyen entre 2010 et 2011, le coût de financement hors marge restant stable. Compte tenu de la hausse moyenne des marges, le coût global de financement s'est apprécié de 10 pb à 4,18 % (4,08 % en 2010).

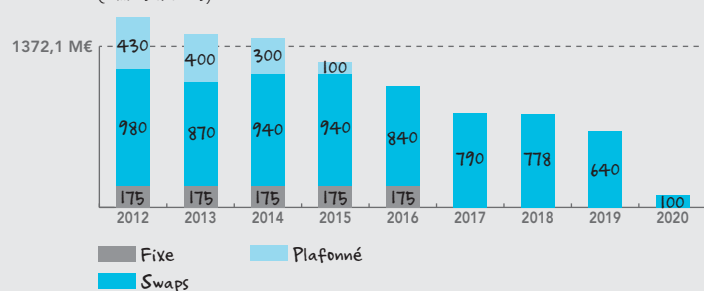
Sur les trois prochaines années (2012-2014), le portefeuille d'instruments dérivés de couverture sécurise totalement le coût de l'endettement actuel (1 372,1 millions d'euros), si bien qu'en fonction du niveau réel des taux sur ces trois années et sur la base de la marge moyenne actuelle le coût global de financement estimé de SILIC pourrait se situer entre 4,0 % et 4,6 % :

STRUCTURE ET COÛT MAXIMAL SUR 2012-2014 DE L'ENDETTEMENT ACTUEL

Coût de financement
(y compris marge)

Euribor	2012	2013	2014
1,0 %	4,1 %	4,0 %	4,0 %
2,0 %	4,2 %	4,1 %	4,1 %
3,0 %	4,3 %	4,3 %	4,4 %
4,0 %	4,4 %	4,4 %	4,6 %

Structure de l'endettement actuel projetée à échéance
(millions d'euros)



LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES

Comptant au 31 décembre 2011 quatre-vingt-treize collaborateurs dont quatre-vingt-dix en contrat à durée indéterminée, SILIC intègre, avec sa filiale Socomie, toute la palette de compétences nécessaires à l'exercice de ses métiers de propriétaire-développeur.

Effectif du Groupe	2010	2011
TOTAL	99	93
Nature des contrats		
CDI	95	90
CDD	4	3
Salariés à temps plein	92	87
Salariés à temps partiel	7	6
Statuts		
Cadres	74	73
Non-cadres	25	20
Répartition hommes/femmes		
Hommes	41	39
Femmes	58	54
Répartition par tranche d'âge		
24 à 35 ans	21	17
36 à 45 ans	30	27
46 à 55 ans	33	37
56 ans et plus	15	12
Ancienneté		
Moins de 5 ans	24	24
6 à 10 ans	21	15
11 à 15 ans	15	17
16 ans et plus	39	37
Répartition par fonction		
Direction Générale	6	4
Services centraux et administratifs	37	30
Commercial	13	12
Unité de Gestion	36	40
Maîtrise d'ouvrage	7	7
Mouvements		
Départs	6	9
• Fin de CDD	1	3
• Fin de période d'essai	0	0
• Démission	2	2
• Rupture conventionnelle	0	1
• Licenciement	0	2
• Retraite	3	1
Entrées en CDI	5	3

Afin de permettre à notre Groupe de relever les défis d'avenir, il est apparu indispensable de faire évoluer le système d'information, d'une part, et d'adapter l'organisation des services à notre stratégie de développement au sein du Grand Paris, d'autre part. La réflexion menée en 2011 a notamment consisté à :

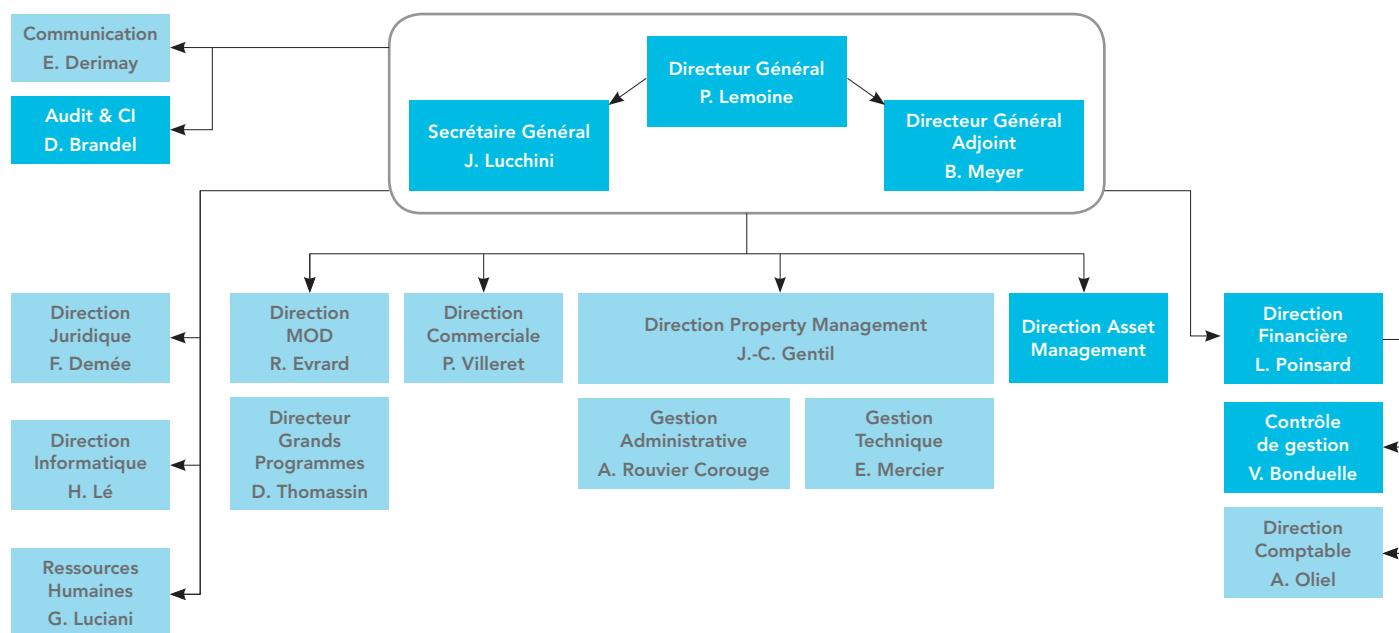
- remplacer l'outil de gestion locative existant par un logiciel référentiel permettant de gérer, de façon intégrée, les processus de gestion administrative et de gestion technique des immeubles. Une équipe composée de représentants de chaque métier a été associée aux différentes phases de cette mise en place. La formation des équipes sur les différents modules se poursuit et une assistance particulière sur site accompagne le démarrage de ce nouvel outil ;
- mettre en place une Direction Property Management, dédiée aux locataires : il s'est agi de rassembler l'intégralité des fonctions liées à la gestion locative administrative et technique, et à la relation au quotidien avec les locataires ;
- créer une Direction Asset Management, dédiée au patrimoine : elle apportera, au sein de SILIC, son expertise à la Direction Générale en matière de stratégie immobilière, réalisera les

études et le suivi des différents axes de valorisation des actifs. Elle sera placée sous l'autorité d'un Directeur, qui définira et mettra en œuvre l'organisation du nouveau service dès son arrivée ;

- créer, au sein de la MOD, une Direction des Grands Programmes : compte tenu de l'importance des futurs grands projets, au premier rang desquels « Mozart », il est apparu nécessaire d'incarner cette fonction au sein de la MOD.

Fidèle à son modèle d'organisation tournée vers le « terrain », SILIC répartit ses directions opérationnelles sur les deux principaux sites que sont Nanterre-Préfecture et Orly-Rungis, pour pouvoir assurer une présence au plus près des locataires et du patrimoine. Les services administratifs « support » (juridique, comptable, informatique, ressources humaines...) sont au siège social, situé à Nanterre-Préfecture.

Après s'être concentrée sur les fonctions opérationnelles, la Direction Générale a poursuivi sa réflexion sur l'organisation en s'intéressant aux services fonctionnels, ce qui a permis la mise à jour de la cartographie de toutes les fiches métiers/fiches de postes du Groupe.



En outre, consciente que la performance et la motivation de son équipe pluridisciplinaire constituent des enjeux stratégiques pour son activité de prestataire de services, SILIC fédère son personnel autour de son projet d'entreprise, en plaçant les ressources humaines au centre de ses préoccupations.

Grâce à sa politique sociale volontariste, SILIC est en mesure de proposer à l'ensemble de ses collaborateurs non seulement un large éventail d'instruments de rémunération, mais également bon nombre d'avantages « maison », non monétaires. En ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, il convient de préciser que SILIC se réfère expressément au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008 mis à jour en avril 2010 et a édicté dans ce cadre un corps de règles précises, largement détaillées dans le Document de Référence 2011 et le Rapport du Président du Conseil :

- une rémunération immédiate incitative :
 - reflet d'une formation, d'une expérience professionnelle et d'un niveau de responsabilité, le salaire fixe constitue en moyenne 60 % de la rémunération globale des mandataires sociaux, 70 % de celle des cadres supérieurs et 80 % pour les autres collaborateurs. En adéquation avec les réalités de marché, la Société s'attache à vérifier régulièrement la cohérence de sa grille salariale et de sa cartographie de métiers, par le biais de benchmarks socioprofessionnels,
 - sanction d'une performance individuelle, les primes et bonus sont attribués à la clôture de l'exercice comptable, en fonction du degré d'atteinte d'objectifs annuels en terme d'excédent brut d'exploitation (primes des collaborateurs), de cash-flow (bonus des mandataires), d'honoraires ou de loyers (pour les équipes commerciales). Selon le degré de responsabilités, ce variable oscille entre 5 et 25 % de la rémunération globale des salariés du Groupe ;
- une rémunération différée polymorphe : l'essor de l'actionnariat salarié et la récompense de la performance collective :
 - PEE et PERCO-i pour l'ensemble des salariés : conformément aux accords d'entreprise en vigueur, les collaborateurs du groupe – hormis les mandataires sociaux – ont bénéficié en 2011 de 319,5 milliers d'euros de participation. Compte tenu des versements volontaires complémentaires (91,0 milliers d'euros), la somme globale de 294,2 milliers d'euros a été affectée au Fonds commun de placement SILIC, détenteur d'actions de la Société, le solde de l'épargne salariale étant, en majeure partie, directement perçu. Au 31 décembre 2011, le fonds SILIC détenait ainsi 53 897 actions SILIC, soit 0,33 % du capital de SILIC, démontrant la confiance des collaborateurs dans leur entreprise,
 - distribution d'actions gratuites à l'ensemble du personnel : pour la quatrième année consécutive, il a été décidé – dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée des Actionnaires – de distribuer des actions gratuites aux salariés du Groupe justifiant de deux années d'ancienneté. 12 000 actions gratuites ont ainsi été distribuées en 2011, les règles d'attribution étant identiques à celles de l'an passé (deux ans d'acquisition + deux ans d'indisponibilité),

- stock-options pour les principaux cadres supérieurs : abandonnées depuis 2008 au profit des actions gratuites consenties à l'ensemble du personnel, les 207 498 options non levées au 31 décembre 2011 représentent encore 1,19 % du capital (sur un total de 729 000 options consenties entre 2000 et 2007) ;

- les compléments de rémunération et avantages « maison » : outre tous les moyens matériels mis à disposition pour un plus grand confort de travail et une meilleure mobilité (véhicules de fonction, ordinateurs portables avec accès à distance sécurisé, BlackBerry...), tous les salariés jouissent de contrats avantageux d'aménagement de temps de travail, de prévoyance et de mutuelle santé – régulièrement renégociés – ainsi que d'une retraite complémentaire (article 83).

SILIC donne toute son importance au dialogue social, non seulement avec les représentants du personnel, mais aussi aux échanges directs et aux retours d'expérience avec l'ensemble des collaborateurs, au travers de comités thématiques et d'entretiens professionnels annuels :

- un débat social en toute transparence avec les institutions représentatives du personnel : la Délégation unique du personnel et/ou le CHSCT ont négocié avec la Direction Générale et mis en œuvre plusieurs accords d'entreprise importants, au nombre desquels :
 - l'accord sur l'égalité professionnelle hommes – femmes,
 - l'accord « prime – dividendes »,
 - un nouvel accord d'intéressement,
- en outre, la Direction Générale s'attache à entretenir parallèlement un contact direct avec l'ensemble des collaborateurs et organise des réunions régulières, dont le calendrier est fixé annuellement, favorisant tant les retours d'expérience que la circulation de l'information ;
- enfin, le processus d'évaluation et d'appréciation de la performance des collaborateurs par leur Chef de Service est mis en œuvre annuellement au travers d'entretiens professionnels individuels intégrant l'analyse des fiches métiers/de poste, des objectifs annuels et des formations dispensées.

Pour favoriser le perfectionnement continu des « compétences métiers » et accompagner le changement, un effort particulier a été consenti au cours de l'année écoulée en faveur de la formation. Ainsi en 2011, 41 collaborateurs ont ainsi pu bénéficier de 892 heures de formation, portant notamment sur :

- l'amélioration des compétences sur le cœur de métier ;
- la recherche de gains de productivité à travers la maîtrise des outils bureautiques ;
- l'épanouissement personnel et professionnel par une meilleure connaissance de soi.

Ces formations ont représenté un budget de 126 672 euros, soit 2,23 % de la masse salariale, sensiblement supérieur à l'obligation légale de 1,6 %.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : UNE DÉMARCHE VOLONTAIRE ET INTÉGRÉE

Propriétaire-développeur, SILIC décline un modèle économique intégrant le développement et la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation et la gestion du patrimoine.

Ce modèle, au-delà de garantir un développement maîtrisé et adapté au marché contribuant à la création de valeur, permet de placer le locataire au centre du dispositif.

SILIC a toujours maintenu une stratégie de développement basée sur le concept « Parc d'affaires », optimisant la mise en commun des moyens, avec la volonté permanente d'apporter à ses locataires des locaux et/ou des bâtiments, mais aussi des services, une « écoute client » réactive et un accompagnement permanent adaptés à leurs besoins.

Ce concept « Parc d'affaires » place, de fait, le développement durable au cœur de la stratégie du Groupe et permet d'apporter une offre locative qualitative et concurrentielle en mutualisant les ressources dans l'intérêt de la maîtrise des coûts de construction, de réhabilitation, d'entretien et de maintenance.

Les démarches environnementales du Groupe

Dans la continuité de la politique engagée depuis de nombreuses années, SILIC veille en permanence à maintenir ses constructions à un haut niveau de qualité.

La volonté forte du Groupe de proposer les constructions les plus adaptées au marché en terme de coût, de maintenance et de confort aux utilisateurs, garantit l'effort constant porté sur le choix de l'architecture, des technologies, du matériel et des matériaux.

Ces choix sont arrêtés afin d'obtenir des performances énergétiques élevées, des impacts environnementaux réduits, une pérennité et une facilité d'entretien permettant de minimiser les coûts sur le long terme.

En particulier, les coûts sont analysés dans une perspective de « coût global » intégrant les coûts immédiats directement liés à la construction et les coûts différés induits par les actions d'entretien-maintenance.

Dès 2006, SILIC a constitué une commission développement durable regroupant des compétences pluridisciplinaires du Groupe. Cette commission s'assure de la bonne mise en œuvre et de l'application pratique de la politique de développement durable définie par SILIC.

Conjointement, SILIC capitalise sur son retour d'expérience. Des groupes de travail ont ainsi été constitués afin d'analyser les retours d'expérience et de les intégrer aux cahiers des charges dans une démarche constante de progrès.

La qualité environnementale des constructions neuves et des immeubles réhabilités fait partie d'un processus intégré :

- généralisation de la certification « démarche NF HQE – bâtiments tertiaires » avec labellisation Très haute performance énergétique (THPE) et de la certification BREEAM à l'ensemble des constructions neuves (totalisant 191 000 m² certifiés ou en cours de certification à ce jour) ;
- audit énergétique du patrimoine visant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants ;
- participation active au Plan Bâtiment Grenelle sur l'élaboration de la RT 2012, ainsi qu'à des groupes de travail et de réflexion, au sein notamment de l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise), de l'ADI (Association des directeurs immobiliers), de l'AUDE (Association des utilisateurs de La Défense), de l'ADOR (Association pour le développement économique du pôle d'Orly-Rungis), visant à mettre en œuvre les meilleures pratiques environnementales.

D'autre part, SILIC présente la particularité de disposer de réserves foncières importantes situées à des emplacements stratégiques dans le cadre du Grand Paris, en particulier sur Orly-Rungis, La Défense-Nanterre, Roissy-Paris Nord 2.

Aussi, la desserte existante aujourd'hui en transports en commun sera fortement améliorée avec l'arrivée du métro automatique pour le Grand Paris.

L'utilisation par nos locataires de moyens de déplacement à faible impact environnemental contribuant à la réduction de l'émission de gaz à effet de serre (GES) sera dès lors favorisée et se substituera à l'usage de véhicules particuliers.

Dans le cadre de la gestion du patrimoine, les procédures de suivi environnemental sont parfaitement intégrées, tous les parcs SILIC étant certifiés ISO 14001 depuis 2009.

Les contrats mis en place par le Property, notamment sur les contrôles de la qualité de l'air, de l'eau, du bruit, les missions « Hygiène, Sécurité et Environnement », mais aussi les services de covoiturage et de location de voiture à faible rejet de CO₂ proposés à nos locataires participent à la politique de développement durable déclinée par SILIC.

Dans cet esprit, l'annexe environnementale jointe au bail, découlant des lois Grenelle de l'environnement et engageant mutuellement le bailleur et le locataire à respecter certains engagements environnementaux, a été établie.

À noter que la première annexe environnementale établie entre SILIC et un de ses locataires a été signée avec la Société du Grand Paris, locataire de SILIC dans l'immeuble Cézanne à Saint-Denis.

L'engagement développement durable de SILIC dans la gestion de son patrimoine s'est aussi concrétisé par la certification NF HQE – bâtiments tertiaires en exploitation de six bâtiments totalisant 71 000 m².

LES ASSURANCES

Les garanties souscrites par le groupe SILIC (hors Socomie) auprès des compagnies d'assurances de premier plan couvrent :

Les actifs du patrimoine

Les actifs du patrimoine sont régulièrement expertisés par des cabinets extérieurs spécialisés et sont couverts dans le cadre d'une police cadre garantissant la valeur à neuf de reconstruction, le recours des voisins et des tiers, les catastrophes naturelles, les émeutes, le vandalisme, la malveillance, les actes de terrorisme et attentats.

La police couvre également les dommages accessoires et notamment les pertes de loyers pour un délai maximal de trois ans.

Les travaux de construction et de rénovation

L'ensemble des opérations est assuré par des polices d'assurances construction de type « tous risques chantiers », « dommage ouvrages » et « constructeur non réalisateur ».

Les montants des garanties basés sur le coût définitif HT des opérations peuvent, suivant les programmes, être étendus aux pertes de loyers.

La mise en jeu des responsabilités civiles

Les polices souscrites couvrent les conséquences liées à la mise en jeu de la responsabilité civile propriétaire pour un montant de garantie limité à 6,1 millions d'euros et des dirigeants avec un plafond de garanties de 10 millions d'euros.

Le montant total TTC des primes d'assurances, toutes polices confondues, acquittées par le Groupe SILIC (hors Socomie) en 2011, s'est élevé à 2,2 millions d'euros.

Comme les années précédentes la politique de prévention des risques a permis à périmètre constant de réduire le montant des primes tout en améliorant les niveaux de couverture.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes versés, au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice (euros)	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividende global	Autres revenus distribués	
2008	75 024 744,50 € soit 4,30 € par action		–
2009	80 486 110,65 € soit 4,65 € par action		–
2010	81 077 102,40 € soit 4,65 € par action		

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aucune convention nouvelle n'a été signée au cours de l'exercice écoulé. Le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées figure en page 140.

LE RÉSULTAT NET SOCIAL ET L'AFFECTATION

Le résultat net social s'élève à 64 568 060,76 euros, à comparer à 56 070 606,27 euros pour l'exercice antérieur.

L'affectation du résultat proposée est conforme à la loi et aux statuts de la société.

La somme distribuable s'élève à :

– bénéfice net de l'exercice	64 568 060,76 €
– report à nouveau antérieur	3 613,05 €
Soit une somme distribuable de	64 571 673,81 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires, il serait distribué un dividende de 81 229 371,30 € : soit 4,65 € par action pour chacune des 17 468 682 actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2011 imputé comptablement ainsi qu'il suit,

- à hauteur de 64 571 673,81 € sur la somme distribuable,
- et à hauteur de 16 657 697,49 € sur le poste « prime d'émission »

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 59 422 464,19 € sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des Sociétés Mères,
- à hauteur de 21 806 907,11 € sur la plus-value latente soumise à l'impôt sur les Sociétés au taux de 16,50 % au moment de l'option pour le régime SIIC. Cette quote-part de dividende donne droit à l'application du régime des Sociétés Mères.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

L'obligation de distribution attachée au statut SIIC d'un montant de 45 794 414,10 M€ pour l'exercice 2011, est respectée par la distribution proposée.

AUTRES INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Échéancier des dettes fournisseurs

Au 31 décembre 2011, l'échéancier des dettes fournisseurs est le suivant :

(milliers d'euros)	Moins de 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Paieement fournisseurs	5 022	90			5 112
Paieement fournisseurs d'immobilisations	3 830	2 749	1	86	6 666

Au 31 décembre 2010, l'échéancier des dettes fournisseurs était le suivant :

(milliers d'euros)	Moins de 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Paieement fournisseurs	2 448	871			3 319
Paieement fournisseurs d'immobilisations	8 760	1 660		318	10 738

Tableau des filiales et participations

Filiales détenues à plus de 50 % du capital (milliers d'euros)	Capital	Autres capitaux propres	Nombre de titres détenus	Quote-part du capital	Valeur comptable des titres		Avances	Chiffre d'affaires	Résultat net	Dividendes encaissés
					Brute	Nette				
SAS Socomie	697	(205)	36 660	100 %	2 058	2 058	1 967	14 614	1 156	0
SAS Foncière Nanteuil	38	336	2 500	100 %	0	0	4 802	989	332	357
SARL EPP Périrparc	8	24	500	100 %	2 816	2 816	3 820	0	24	137
SCI JCB2	3	(67)	20	95 %	1 533	1 533	1 760	318	33	0
SCI SEPAC	229	4 092	14 850	99 %	18 713	18 713	57 370	12 896	4 092	4 703
SAS Havane	100	(9)	10 000	100 %	100	100	0	0	0	0
SAS 21-29, rue des Fontanot	37	(9 923)	37 000	100 %	16 665	16 665	43 163	6 477	2 136	0

Prises de participation 2011

Néant.

Ajustement des ORNANE

À la suite de la distribution de dividende décidée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 (détachement le 16 mai 2011), il a été procédé à l'ajustement du taux de conversion des ORNANE 2010 selon les modalités prévues dans la note d'opération (visa AMF n° 10-386 du 3 novembre 2010) :

- taux de conversion avant ajustement : 1 action par obligation ;
- taux de conversion ajusté : 1,05 action par obligation.

Méthode de calcul : valeur de l'action avant le détachement du coupon ⁽¹⁾ / (valeur de l'action avant le détachement du coupon – montant par action de la distribution de dividende).

Lorsque le nombre total d'actions correspondant aux obligations exercées n'est pas un nombre entier, l'obligataire recevra le nombre entier immédiatement inférieur ainsi qu'une somme en espèces égale au produit de la fraction d'actions formant rompu par la valeur de l'action (égale au dernier cours coté de la veille du dépôt de la demande d'exercice du droit à attribution d'actions).

(1) Moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action constatés pendant les trois dernières séances précédant le détachement du coupon.

Informations diverses

Certains éléments figurant dans le chapitre des renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital dans le Document de Référence 2011 (notamment les mentions relatives à la rémunération des mandataires, la liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires, les modalités d'exercice de la Direction Générale, les opérations sur titres des dirigeants et hauts responsables, le tableau récapitulatif des délégations d'augmentation de capital, le bilan du programme de rachat d'actions, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique, les détentions de capital et de droits de vote, l'obligation de conservation des actions issues de stock-options ou d'actions gratuites des mandataires dirigeants, les ajustements intervenus au cours de l'exercice...) font partie intégrante du rapport de gestion.

PERSPECTIVES

Dans un contexte économique qui demeurera incertain en 2012, SILIC bénéficiera progressivement de la prise d'effet des récentes relocations et locations d'immeubles neufs et devrait s'inscrire à nouveau dans une tendance à long terme de croissance de ses cash-flows.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration de SILIC du 3 janvier 2012 a pris acte de l'acceptation par Groupama le 30 décembre 2011 de l'offre ferme reçue le 22 décembre 2011 de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Icade en vue d'un rapprochement entre SILIC et Icade par échange de titres ainsi que de la réalisation, le 30 décembre 2011, de la première étape de ce rapprochement, à savoir l'apport par Groupama de 6,5 % du capital de SILIC à une holding contrôlée par la CDC et à laquelle cette dernière avait au préalable apporté sa participation dans Icade.

Le transfert du solde de la participation de Groupama dans SILIC (37,5 %) à cette holding devrait intervenir dans le courant du premier trimestre 2012 après autorisation de l'opération par l'Autorité de la concurrence et serait suivi du lancement par Icade d'une offre publique obligatoire sur les titres de SILIC.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration de SILIC a nommé le cabinet Bellot Mullenbach & Associés en qualité d'expert indépendant en vue d'examiner les conditions de l'offre publique et a constitué un Comité ad hoc d'Administrateurs indépendants et libres de conflits pour suivre les travaux de l'expert.

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Chers Actionnaires,

La loi fait obligation au Président du Conseil d'Administration des sociétés anonymes cotées sur un marché réglementé de rendre compte, dans un rapport joint à celui du Conseil :

- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ;
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général ;
- des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise ;
- des modalités particulières relatives à la participation des Actionnaires à l'Assemblée Générale ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le rapport du Président, approuvé par le Conseil d'Administration du 8 février 2012, a été transmis aux Commissaires aux Comptes. Il est précisé que le Président s'est appuyé sur les services internes de la Société – Secrétariat Général, Direction Financière et Comptable, Direction de l'Audit et du Contrôle Interne – pour la préparation et l'élaboration du présent rapport. Le projet de rapport a également été soumis au Comité d'Audit, des Comptes et des Risques.

01. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La société SILIC se réfère expressément au « Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep/ Medef » de décembre 2008 mis à jour en avril 2010, ci-après le « Code de référence », disponible sur le site : www.medef.com.

La Société applique l'ensemble des recommandations dudit Code.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a décidé de nommer Philippe Lemoine en qualité de Directeur Général et de maintenir la suspension de son contrat de travail. Le Conseil n'a pas souhaité mettre fin à ce contrat de travail dans la mesure où la perte possible de tout ou partie des avantages liés au statut de cadre salarié (régime de retraite, indemnité conventionnelle due au titre de la rupture du contrat de travail,

prévoyance...) ne lui semblait pas justifiée compte tenu de la longue expérience de Monsieur Philippe Lemoine en tant que salarié au sein de la Société et du Groupe. À cet égard, il est rappelé, que dans ses rapports 2009, 2010 et 2011 relatifs au gouvernement d'entreprise, l'AMF a considéré qu'une société respecte le Code Afep/Medef lorsqu'elle justifie le maintien du contrat de travail d'un dirigeant au regard de son ancienneté en tant que salarié au sein de la Société et de sa situation personnelle.

Par rapport à l'an passé, il est précisé que la Société se conforme désormais aux recommandations du Code de référence concernant la durée des mandats des membres du Conseil.

En effet, l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 a décidé de réduire la durée des mandats des membres du Conseil d'Administration en la ramenant de 6 à 4 ans, conformément à la recommandation énoncée au paragraphe 12 du Code Afep/Medef, et de modifier corrélativement les dispositions statutaires en ce sens.

1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITÉS

1.1. Le Conseil d'Administration

1.1.1. LA COMPOSITION DU CONSEIL

L'article 10 des statuts de SILIC prévoit que le nombre d'Administrateurs – choisis parmi les Actionnaires par l'Assemblée Générale – est compris entre 3 et 18.

• Indépendance des membres du Conseil

La définition de l'indépendance des Administrateurs ainsi que les critères retenus en la matière sont conformes aux recommandations du Code de référence et sont précisés dans le règlement intérieur du Conseil dans les termes suivants :

« Conformément au Code de gouvernement d'entreprise Afep/Medef, un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre un Administrateur non pas seulement non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la Société ou de son Groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

L'indépendance est appréciée au regard des critères édictés par ledit Code de gouvernement d'entreprise et rappelés ci-dessous :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur ;

- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :

- significatif de la Société ou de son Groupe,
- ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;

- ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans.

S'agissant des Administrateurs représentant des Actionnaires importants de la Société ou de sa société mère, ils peuvent être considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la Société. Au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, il convient que le Conseil, sur rapport du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Il appartient au Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, d'examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard desdits critères. Le Conseil d'Administration peut estimer qu'un Administrateur, bien que remplissant les critères d'indépendance, ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le Conseil peut estimer qu'un Administrateur ne remplissant pas ces critères est cependant indépendant. »

Le Conseil d'Administration de la Société compte 9 Administrateurs, dont 6 sont considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée ci-dessus.

Au 31 décembre 2011, les Administrateurs sont les suivants :

- Monsieur François Netter, de nationalité française, Président du Conseil d'Administration ;
- Groupama SA, représentée par Monsieur Christian Collin, de nationalité française ;
- Groupama Gan Vie, représentée par Madame Marie-Charlotte Duparc, de nationalité française ;
- Madame Brigitte Sagnes-Dupont, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- CCPMA Prévoyance, représentée par Monsieur François Gin, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Jean-François Gauthier, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- Generali Assurances Iard, représentée par Monsieur Philippe Depoux, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Georges Ralli, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- SMAvie-BTP, représentée par Monsieur Hubert Rodarie, de nationalité française, Administrateur indépendant.

Monsieur Helman le Pas de Sécheval a démissionné de ses fonctions d'Administrateur. Cette démission a pris effet le 29 décembre 2011.

D'une manière générale, à la connaissance de la Société au jour de l'établissement du présent rapport, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les membres du Conseil et la Société, hors la situation liée au projet d'offre publique d'échange sur les titres de la Société annoncée le 13 décembre 2011. Les représentants de Groupama au sein du Conseil (Monsieur François Netter, Monsieur Christian Collin, Madame Marie-Charlotte Duparc et, préalablement à sa démission, Monsieur Helman le Pas de Sécheval) ainsi que Monsieur Georges Ralli n'ont pas pris part aux délibérations du Conseil pour lesquelles ils étaient potentiellement en situation de conflit d'intérêts.

• Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil

À titre préalable, il est rappelé que le Conseil comporte deux femmes en son sein, étant précisé que l'une d'entre elles est le représentant permanent d'une personne morale Administrateur. La Société respecte donc d'ores et déjà les recommandations du Code de référence applicables sur ce point (20% de femmes au moins à échéance de 2013).

1.1.2. LE CUMUL DES MANDATS

L'ensemble des mandats exercés par les membres du Conseil est exposé dans le Document de Référence, dans un tableau exhaustif figurant au point 4.4.

1.1.3. LES CONDITIONS DE PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président leur communique tous documents ou informations nécessaires, préalablement à la tenue de chaque séance.

Les règles d'information des membres du Conseil ont été complétées et renforcées dans le règlement intérieur du Conseil en date du 10 novembre 2010.

Les dossiers du Conseil, et notamment les comptes annuels, les comptes semestriels ainsi que les projets de rapports sont transmis aux membres du Conseil d'Administration 5 jours ouvrés avant la réunion appelée à les examiner.

Les représentants du Comité d'Entreprise bénéficient, dans les mêmes délais, des mêmes informations que les Administrateurs.

Par ailleurs, pour participer efficacement aux travaux et aux délibérations du Conseil d'Administration, les Administrateurs peuvent se faire communiquer les documents qu'ils estiment utiles. Les demandes à cet effet sont formulées auprès du Président du Conseil d'Administration. Chaque Administrateur est en outre autorisé à rencontrer les principaux dirigeants de l'entreprise, à condition d'en informer préalablement le Président (et le Directeur Général) au moins huit jours à l'avance.

1.1.4. LA TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt social et au moins 4 fois par an. Les dates des réunions annuelles sont fixées au plus tard lors de la première réunion qui suit l'ouverture de l'exercice social.

Les convocations peuvent être faites par tous moyens. Toutefois, sauf circonstances particulières, elles sont expédiées par écrit 5 jours ouvrés au moins avant chaque réunion.

Le Conseil d'Administration se réunit au siège social ou en tout autre endroit indiqué sur la convocation de son Président.

Conformément au règlement intérieur, les Administrateurs peuvent participer aux réunions du Conseil ou de tout Comité spécialisé par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication. Cette modalité de participation n'est toutefois pas applicable pour les délibérations du Conseil relatives à la nomination et à la révocation du Président ou du Directeur Général, à l'arrêté des comptes annuels et des comptes consolidés ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion. Le procès-verbal de délibération mentionne la participation d'Administrateurs par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication et, le cas échéant, la survenance d'éventuels incidents techniques si elle a perturbé le déroulement de la séance.

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'Administration s'est réuni à 6 reprises. Le taux d'assiduité a été de 90%.

Les délégués du Comité d'Entreprise ont été convoqués à toutes les réunions du Conseil. Ils y assistent régulièrement. Les Commissaires aux Comptes ont été convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration. Ils y ont effectivement participé, à l'exception d'une seule réunion.

1.1.5. LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration dispose d'un règlement intérieur, régulièrement mis à jour.

La dernière version de ce règlement intérieur, adoptée par le Conseil d'Administration en date du 10 novembre 2010, est disponible sur le site Internet de la Société : www.silic.fr.

Ce règlement intérieur édicte notamment un ensemble de règles sur les sujets suivants :

- l'indépendance des Administrateurs (définition et proportion) ;
- les règles concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- le respect du devoir de loyauté, de non-concurrence et de secret professionnel des membres du Conseil ;
- les déclarations d'opérations sur titres.

Ce règlement intérieur s'impose bien évidemment aux Administrateurs personnes physiques et aux représentants permanents d'Administrateurs personnes morales.

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment que, dans une situation laissant apparaître – ou pouvant laisser apparaître – un

conflit d'intérêts entre l'intérêt social et son intérêt personnel, direct ou indirect, ou l'intérêt de l'Actionnaire ou du groupe d'Actionnaires qu'il représente, l'Administrateur concerné doit :

- en informer dès qu'il en a connaissance le Conseil ;
- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
 - soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante,
 - soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration pendant la période où il se trouve en situation de conflit d'intérêts,
 - soit démissionner de ses fonctions d'Administrateur.

À défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'Administrateur pourrait être engagée.

Le règlement intérieur comprend également des mesures en matière de prévention de manquements d'initiés imputables aux dirigeants de sociétés cotées, conformément aux recommandations de l'AMF en la matière publiées le 3 novembre 2010.

Les membres du Conseil doivent ainsi s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société (notamment par levée de stock-options, cession d'actions, en ce compris les actions issues de levées d'options ou d'attributions gratuites, achat d'actions) :

- 30 jours calendaires minimum avant la publication des comptes annuels ou semestriels (voire trimestriels) ;
- 15 jours calendaires minimum avant la publication de l'information financière trimestrielle.

Un planning de ces fenêtres négatives est établi compte tenu des dates de publications périodiques programmées et mis en ligne sur le site Internet de la Société. Il est nécessaire de consulter ce dernier avant toute intervention. Les interventions ne sont autorisées que le lendemain de la publication des informations concernées, sous réserve pour l'intéressé de ne détenir aucune information privilégiée par ailleurs.

En outre, il est recommandé aux membres du Conseil qui souhaitent intervenir sur les titres de vérifier que les informations dont ils disposent ne sont pas des informations privilégiées.

Pour ce faire, ils peuvent demander l'avis du déontologue de la Société préalablement à leur intervention. Cet avis est consultatif, la décision d'intervenir ou non sur les titres étant de la seule responsabilité de la personne concernée.

L'ensemble des obligations qui incombent aux détenteurs d'informations privilégiées (membres du Conseil d'Administration et autres initiés) est regroupé dans un Code de déontologie. Les Administrateurs doivent se conformer strictement aux règles édictées, notamment dans la gestion de leurs titres de la Société.

Un contrôle déontologique a été mis en place dans ce cadre dès 2011, destiné à prévenir le délit d'initié au niveau du Conseil d'Administration, du Comité de Direction Générale et de certaines Directions du Groupe exposées à ce risque. Cette fonction est exercée par un déontologue, personnalité extérieure au Groupe, avec l'aide d'un correspondant au sein de SILIC.

1.1.6. MISSIONS DU CONSEIL

Par l'exercice de ses prérogatives légales, le Conseil d'Administration :

- définit la stratégie de l'entreprise et valide à ce titre les orientations stratégiques ;
- désigne les mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie ;
- choisit le mode d'organisation : dissociation ou unicité des fonctions de Président et de Directeur Général ;
- définit la politique de communication financière de la Société ;
- veille à la qualité de l'information fournie aux Actionnaires ainsi qu'aux marchés ;
- convoque et fixe l'ordre du jour de l'Assemblée ;
- nomme et révoque le Président, le Directeur Général ainsi que les Directeurs Généraux Délégués ;
- contrôle la gestion ;
- arrête les comptes annuels soumis à l'approbation de l'Assemblée ;
- rend compte de son activité dans le rapport à l'Assemblée ;
- définit la politique de rémunération de la Direction Générale et, le cas échéant, répartit entre les Administrateurs le montant global des jetons de présence décidé par l'Assemblée ;
- détermine, en cas d'attribution d'options ou d'actions gratuites, le nombre d'actions gratuites ou d'actions issues de la levée d'options que les dirigeants mandataires sociaux sont tenus de conserver jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
- propose la nomination des Administrateurs à l'Assemblée des Actionnaires sur la base de critères de compétence et de capacité d'implication.

En outre, il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société.

Le Conseil devra examiner au moins une fois par an :

- la stratégie commerciale et financière ;
- le financement à court terme et à moyen/long terme ;
- l'évaluation des travaux du Conseil, de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement.

1.1.7. SUJETS DÉBATTUS LORS DES RÉUNIONS DU CONSEIL ET BILAN D'ACTIVITÉ

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil a notamment débattu des questions relatives :

- à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- à la communication financière ;
- au budget 2011 et au plan pluriannuel ;
- à la stratégie de la Société et à son activité commerciale ;
- à la mise en œuvre de son programme d'investissement ;
- à l'évaluation du patrimoine immobilier et à l'analyse de ses actifs non stratégiques ;

- à la politique financière de la Société;
- à l'attribution définitive des actions attribuées gratuitement dans le cadre du plan 2009;
- à la mise en œuvre d'un programme d'attribution gratuite d'actions à l'ensemble du personnel;
- aux conditions de rémunération des mandataires sociaux;
- à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions;
- à la mise en œuvre du Plan d'Épargne Entreprise et du Fonds SILIC;
- à l'évaluation des travaux du Conseil, de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement;
- au projet de rapprochement avec Icade;
- à l'examen des comptes rendus des Comités spécialisés et à la création d'un Comité ad hoc.

1.1.8. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration a procédé au cours de l'année écoulée à une évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des Actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la Société, en passant en revue sa composition, son organisation et son fonctionnement.

Cette évaluation a également porté sur les Comités du Conseil.

L'évaluation vise 3 objectifs :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil;
- vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues;
- mesurer la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

En 2011, la Société a réalisé une évaluation formalisée et approfondie, conformément aux recommandations du Code de référence. Dans ce cadre, et pour garantir l'indépendance de la revue, la Société a eu recours aux services d'un consultant extérieur spécialisé.

Les conclusions de cette évaluation ont été présentées et discutées lors de la réunion du Conseil d'Administration du 8 février 2012. Elles visent à ce que le Conseil d'Administration puisse en tirer facilement les enseignements et puisse aussi s'assurer que les actions correctrices décidées soient initiées et suivies dans leur mise en œuvre.

Il est rappelé que, l'an passé, le Conseil avait procédé à une pareille évaluation, qui avait permis d'envisager des pistes de progrès en matière d'information du Conseil. Le Conseil avait également demandé que davantage de temps soit consacré au traitement des objectifs et à la stratégie à moyen et à long termes de la Société et que les indicateurs déterminés en ce sens fassent désormais l'objet d'une présentation plus formelle.

Sur ces points, les Administrateurs ont globalement considéré que la situation s'était améliorée. Ils ont confirmé leur souhait d'une meilleure formalisation du travail des Comités spécialisés et ont demandé que les risques de la Société fassent l'objet d'un même traitement.

L'évaluation a encore montré l'attachement et la satisfaction des Administrateurs quant à la gouvernance de la Société et à la défense des intérêts de celle-ci. Les Administrateurs considèrent qu'ils sont à même d'assurer les fonctions qui leur sont confiées et de contribuer ainsi au bon fonctionnement du Conseil.

1.2. Organisation et fonctionnement des Comités spécialisés

Le Conseil d'Administration est assisté dans ses missions par trois Comités spécialisés :

- le Comité d'Audit, des Comptes et des Risques;
- le Comité des Rémunérations et des Nominations;
- le Comité d'Investissement,

tous régis par le règlement intérieur du 10 novembre 2010.

Chaque Comité a un rôle d'étude, d'analyse, de recommandation et de proposition – sur la base de projets préparés par la Direction Générale – de certaines délibérations du Conseil relevant de sa compétence, ainsi que d'étude des sujets et/ou projets que le Conseil ou son Président renvoie à son examen. Ils ont un rôle consultatif et agissent sous l'autorité du Conseil d'Administration, à qui ils rendent compte.

Le Conseil fixe la composition et les attributions de chaque Comité. Il peut décider à tout moment de modifier la composition des Comités. Il désigne au sein de chaque Comité un Président. Chaque Comité se réunit sur convocation de son Président et définit la fréquence de ses réunions.

Le Président de chaque Comité établit l'ordre du jour des réunions et dirige les débats. Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres du Comité doit être présente. Les membres des Comités ne peuvent pas se faire représenter. Un des membres du Comité en assure le secrétariat.

Un compte-rendu écrit de chaque réunion est établi. Ce procès-verbal est communiqué aux membres du Comité considéré et aux autres membres du Conseil. Le Président du Comité ou l'un de ses membres rend compte des travaux du Comité à la plus proche séance du Conseil. Chaque Comité peut décider d'inviter à ses réunions, en tant que de besoin, toute personne de son choix.

Il convient de préciser en outre qu'au cours de l'exercice écoulé le Conseil a décidé de créer un Comité spécialisé ad hoc, chargé d'assurer le suivi de la mission de l'expert indépendant et de la banque conseil désignés par le Conseil d'Administration dans le cadre du projet de rapprochement entre SILIC et Icade.

1.2.1. LE COMITÉ D'AUDIT, DES COMPTES ET DES RISQUES

Concernant ce Comité spécialisé, SILIC se réfère au « Rapport sur le Comité d'Audit » du 22 juillet 2010, réalisé par le groupe de travail de l'AMF présidé par Monsieur Poupart-Lafarge.

En respect avec la loi et en application des recommandations du Code Afep/Medef, ce Comité est composé par au moins deux tiers d'Administrateurs indépendants et ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions légales, l'un au moins de ses membres indépendants doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

En l'occurrence, il est composé de deux Administrateurs indépendants conformément aux critères du Code de référence, précités au paragraphe 1.1.1.

Au 31 décembre 2011, les membres de ce Comité sont :

- Monsieur Georges Ralli, Président et membre indépendant ;
- Monsieur Hubert Rodarie, membre indépendant ;
- Madame Marie-Charlotte Duparc.

Les membres du Comité, compte tenu de leur expérience professionnelle, justifient tous de compétences en matière financière et comptable.

Messieurs Georges Ralli et Hubert Rodarie sont considérés comme indépendants.

Le Comité exerce les missions relatives :

- au processus d'élaboration de l'information financière ;
- à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- au contrôle légal des comptes par les Commissaires aux Comptes ;
- à l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

Dans le cadre de cette dernière mission, le Comité doit piloter la procédure de sélection des Commissaires aux Comptes et émettre une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation.

Par ailleurs, le Comité doit procéder à l'examen de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de l'entreprise. S'agissant de l'audit interne et du contrôle des risques, le Comité examine les risques et engagements hors bilan ayant une traduction comptable et une influence significative sur les comptes, entend le responsable de l'audit interne, donne son avis sur l'organisation de son service et est informé de son programme de travail. Il est destinataire des rapports d'audit interne ou d'une synthèse périodique de ces rapports.

Le Comité s'est réuni 4 fois en 2011 et le taux de participation s'est élevé à 58%.

Outre l'examen des projets d'arrêtés des comptes annuels et semestriels, et du texte du rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne, ses travaux ont plus particulièrement été consacrés :

- au bilan 2010 du contrôle interne et à la présentation du plan d'audit 2011 ;
- au point relatif à la structure financière et aux sources de financement de la Société ;
- à diverses missions d'audit interne ;
- au changement du système d'information ;
- aux grands équilibres de bilan.

À l'occasion de l'examen des arrêtés comptables, le Comité a également pris connaissance de l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2010 et au 30 juin 2011.

Les membres du Comité ont disposé de délais suffisants de trois jours pour examiner les documents financiers et comptables ; ils ont en outre eu la possibilité d'entendre les Commissaires aux Comptes, la Direction Financière et Comptable ainsi que le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil, qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.2.2. LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, composé exclusivement de membres du Conseil, doit comprendre au moins 50% de membres indépendants au sens du Code de référence.

En l'occurrence, il est composé de deux membres du Conseil d'Administration :

- Monsieur Jean-François Gauthier, Président et membre indépendant ;
- Monsieur Christian Collin, nommé en remplacement de Monsieur Helman le Pas de Sécheval par le Conseil d'Administration du 3 janvier 2012.

Les dirigeants mandataires sociaux n'en sont pas membres, conformément au Code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Il s'est réuni à deux reprises en 2011 et le taux de participation a été de 100%.

Il traite notamment des questions suivantes :

- projets de nomination du Président et de la Direction Générale ;
- avis sur les propositions de nomination et la révocation des dirigeants du Groupe (et mandataires dirigeants de filiales) ;
- propositions sur la sélection des nouveaux membres du Conseil et des membres des Comités ;
- examen de l'indépendance des membres du Conseil et des candidats à un poste de membre du Conseil ou d'un Comité ;
- formulation de recommandations relatives à la rémunération du Président et du Directeur Général ainsi qu'à la répartition des jetons de présence entre les Administrateurs ;
- formulation de recommandations relatives à la rémunération des principaux dirigeants du Groupe (et mandataires dirigeants des filiales).

Ces recommandations portent sur l'ensemble des éléments de rémunération : la partie fixe avantages en nature inclus, la partie variable, les éventuelles indemnités de départ, les régimes de retraites supplémentaires et les attributions d'options de souscription, d'options d'achat ou encore d'actions gratuites, que ces éléments soient versés, attribués ou pris en charge par la Société ou une société qu'elle contrôle.

Au cours de l'exercice 2011, ce Comité a notamment examiné les points suivants :

- le changement de représentants permanents de deux Administrateurs personnes morales ;
- l'organigramme du Groupe ;
- la rémunération fixe des mandataires sociaux ;

- la rémunération variable du Directeur Général, et notamment l'atteinte des objectifs de l'exercice 2010, et la proposition de nouveaux objectifs pour l'exercice 2011 ;
- l'attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux, et notamment la réalisation des conditions de performance fixée dans le cadre du plan 2009, et les modalités d'une nouvelle attribution dans le cadre du plan 2011.

Il a rendu compte de ses travaux au Conseil, qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.2.3. LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Ce Comité, composé exclusivement de membres du Conseil, doit comprendre au moins un tiers de membres indépendants.

Comprenant trois membres : Monsieur François Netter, Monsieur Philippe Depoux (membre indépendant) et Madame Brigitte Sagnes-Dupont (membre indépendant), et présidé en l'occurrence par le Président du Conseil, il est chargé d'examiner :

- les dossiers d'investissements et de cessions supérieurs à 50 millions d'euros, droits inclus ;
- les projets immobiliers qui, de par la spécificité de leur nature (taille, situation géographique, etc.), méritent un examen particulier.

Il s'est réuni à trois reprises en 2011 pour étudier des projets d'investissements immobiliers, notamment le projet Mozart et la revue des actifs non stratégiques. Le taux de participation a été de 100%.

1.2.4. CRÉATION D'UN COMITÉ AD HOC, CHARGÉ D'ÉTUDE LE PROJET DE RAPPROCHEMENT AVEC ICADÉ

Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2011 a décidé de constituer un Comité *ad hoc* du Conseil d'Administration constitué d'Administrateurs indépendants ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêts au regard de l'opération envisagée par Icade, aux fins d'assurer le suivi de la mission de la banque conseil et de l'expert indépendant désignés par le Conseil d'Administration.

Ledit Conseil d'Administration a décidé de nommer Monsieur Hubert Rodarie, Monsieur François Gin et Monsieur Jean-François Gauthier en qualité de membres de ce Comité, Monsieur Hubert Rodarie agissant en qualité de Président du Comité.

Les membres dudit Comité sont désignés pour une durée expirant (i) à la date à laquelle l'Autorité des Marchés Financiers publiera l'avis de résultat de l'offre visant les actions composant le capital de la Société déposée par Icade, le cas échéant, ou (ii) à toute autre date décidée par le Conseil d'Administration.

Les membres du Comité ne percevront pas de rémunération dans le cadre de leur mission.

Ce Comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2011, avec un taux d'assiduité de 100%.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil, qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2. MODE DE GOUVERNANCE

En application des dispositions de la loi du 15 mai 2001 sur les nouvelles régulations économiques, le Conseil du 10 septembre 2002 s'était prononcé sur le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, en choisissant de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Celui-ci était assisté d'un Directeur Général Délégué non-Administrateur, nommé par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a décidé de dissocier à compter du 10 février 2010 les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général en confiant :

- à Monsieur François Netter la Présidence du Conseil d'Administration ;
 - à Monsieur Philippe Lemoine, ancien Directeur Général Délégué, la Direction Générale de la Société,
- pour assurer ainsi la continuité de la responsabilité opérationnelle de la Société.

3. LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aucune limitation spécifique n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général, à l'exception de ceux relatifs :

- aux investissements ou cessions d'un montant supérieur à 50 millions d'euros ;
- aux opérations sur capital représentant plus de 1 % du nombre d'actions,

qui sont soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Il en est de même de toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise.

4. PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

4.1. Rémunération des membres du Conseil : les jetons de présence

En 2010, l'enveloppe annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil a été portée à 200 000 euros, jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

Compte tenu de l'existence de trois Comités spécialisés et de l'attention portée par les Actionnaires au fonctionnement des organes sociaux – et notamment de la participation effective aux séances du Conseil – le Conseil a décidé de répartir ces 200 000 euros de la manière suivante :

- à hauteur de 56 000 euros entre les Administrateurs au titre de leur qualité d'Administrateur de manière fixe, indépendamment de la participation ;

- à hauteur de 72 000 euros, entre les Administrateurs, proportionnellement à leur assiduité ;
- à hauteur de 72 000 euros, entre les membres des Comités spécialisés, proportionnellement à leur assiduité.

Dans l'hypothèse d'une participation des 10 Administrateurs à l'ensemble des séances, les jetons de présence sont donc de 12 800 euros pour un Administrateur et de 8 000 euros supplémentaires pour un membre de Comité spécialisé, sur la base de trois membres par Comité spécialisé.

4.2. Rémunération du Président du Conseil et du Directeur Général

Conformément au Code de référence, le Conseil arrête la politique de rémunération du Président du Conseil et du Directeur Général et les rémunérations de chacun d'eux sur proposition du Comité des Rémunérations et des nominations.

Le Conseil statue de manière exhaustive sur tous les éléments de rémunération : fixes, variables et exceptionnels, auxquels s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la Société (retraites, indemnités de départ...).

4.2.1. DÉTERMINATION DE LA PARTIE FIXE DE LA RÉMUNÉRATION

Le Conseil statue périodiquement sur la partie fixe de la rémunération du Président du Conseil et du Directeur Général, sur la base des critères liés à leur formation, leur expérience professionnelle, mais également en fonction des valeurs de marché couramment pratiquées.

Lors de sa nomination, la rémunération fixe brute annuelle du Président du Conseil d'Administration a été fixée à la somme de 100 000 euros.

De la même manière, la rémunération fixe brute annuelle du Directeur Général a été arrêtée à la somme de 350 000 euros.

Il est précisé que Monsieur Philippe Lemoine bénéficie d'un contrat de travail suspendu pendant la durée de son mandat social. En cas de rupture de son mandat social, il bénéficiera de la reprise de son contrat de travail. En cas de licenciement (sauf faute lourde ou grave), il bénéficiera, sous conditions de performance, d'une indemnité telle qu'indiquée au paragraphe 4.2.4.

4.2.2. DÉTERMINATION DE LA PART VARIABLE DE LA RÉMUNÉRATION

Chaque année également, le Conseil arrête, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, la part de rémunération variable du Directeur Général, en fonction de la réalisation de l'objectif prévisionnel de progression du cash-flow courant, déterminé en début d'exercice.

Cette part variable correspond au maximum à 66 % de la partie fixe.

Le niveau de réalisation des objectifs quantitatifs a été fixé de manière précise par le Conseil mais n'est pas divulgué pour des raisons de confidentialité.

4.2.3. STOCK-OPTIONS ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

• Politique d'attribution

Les attributions d'options de souscription d'actions visent à associer les dirigeants mandataires sociaux et les cadres supérieurs à la collectivité des Actionnaires. Le dernier plan d'attribution est arrivé à son terme le 10 juillet 2007. Aucun nouveau plan de stock-options n'a été mis en œuvre depuis.

S'y est en revanche substitué un plan d'attribution d'actions gratuites, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 mai 2008. Quatre attributions ont été décidées par le Conseil d'Administration, lors de ses réunions des 7 mai 2008, 6 mai 2009, 9 février 2010 et 8 février 2011, au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs des sociétés du Groupe justifiant une ancienneté de plus de 2 ans.

Toute attribution définitive est soumise à l'existence d'un contrat de travail et/ou d'un mandat liant le bénéficiaire aux sociétés du Groupe au terme du délai d'acquisition de deux ans à compter de leur attribution (sauf cas de départ en retraite). Les actions attribuées gratuitement pourront être cédées à l'expiration du délai d'indisponibilité de deux ans, à compter de leur acquisition définitive.

Le Conseil a décidé que le pourcentage de rémunération du Directeur Général sous forme d'actions gratuites est au maximum égal au montant plafond de la part variable, soit 66 % du fixe. Par ailleurs, le pourcentage maximal d'actions gratuites pouvant lui être attribuées par le Conseil – dans le cadre de l'enveloppe totale décidée par l'Assemblée Générale – est de 33 %.

Le Président du Conseil ne bénéficie pas d'attribution d'actions gratuites.

• Modalités particulières d'exercice des stock-options

Pour les plans d'options de souscription d'actions en cours, le Conseil a fixé des périodes précédant la publication des comptes pendant lesquelles il est interdit d'exercer les stock-options et a mis en place une procédure à suivre pour les mandataires et les hauts responsables avant d'exercer leurs options pour s'assurer qu'ils ne disposent pas d'informations privilégiées.

• Politique de conservation

En matière de stock-options, le Conseil a décidé, concernant le Directeur Général – à compter de l'attribution 2007 –, de fixer à 50 % la quantité d'actions issues de levées d'options devant être conservées au nominatif jusqu'à la cessation des fonctions.

En matière d'attribution d'actions gratuites, le Conseil a décidé de fixer à 50 % la quantité d'actions attribuées gratuitement devant être conservées au nominatif jusqu'à la cessation des fonctions.

• Condition de performance

S'agissant de l'attribution d'actions gratuites en 2009, en 2010 et en 2011 au Directeur Général, le Conseil a décidé que l'attribution définitive serait soumise à la condition de performance suivante : il est nécessaire que la moyenne du cash-flow des deux années écoulées soit respectivement au moins égale au cash-flow de référence de l'exercice 2008 (pour le plan 2009), 2009 (pour le plan 2010) ou 2010 (pour le plan 2011).

4.2.4. INDEMNITÉS, AVANTAGES ET RÉMUNÉRATIONS ACCORDÉS AUX MANDATAIRES À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE LEURS FONCTIONS

Le Directeur Général bénéficie sous condition de performance, en cas de licenciement, sauf cas de faute lourde ou grave, d'une indemnité égale à deux années de sa rémunération brute, satisfaisant en cela les préconisations du Code de référence. Le détail de cette indemnité et de ces conditions de versement est mentionné dans le Document de Référence au paragraphe 4.2 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital ».

Le Président ne bénéficie pas d'indemnité ou d'avantage particulier à raison de la cessation de ses fonctions.

4.2.5. RETRAITES ET AVANTAGES EN NATURE

Le Président et le Directeur Général sont affiliés aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance – article 83). Il n'existe pas en revanche de système de « retraite chapeau » en leur faveur (régime article 39).

Le Directeur Général bénéficie du remboursement de ses frais professionnels et dispose d'un véhicule de fonction.

5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée se compose de tous les Actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'Actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les Actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- donner une procuration à la personne physique ou morale de son choix dans les conditions de l'article L. 225-106 du Code de commerce ;
- adresser une procuration à la Société sans indication de mandat ;
- voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour par les Actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de télécommunication électronique, et être reçues au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée Générale.

6. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Ces éléments sont exposés dans une annexe du rapport du Conseil.

02. LES PROCÉDURES DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE

Spécialiste de l'immobilier d'entreprise, SILIC et sa filiale Socomie, intègrent toutes les compétences nécessaires à l'exercice de cette activité. En complément des métiers inhérents à la foncière, Socomie assure pour le compte de sa société mère les missions de maîtrise d'ouvrage et de développement, de commercialisation et de gestion administrative et technique de son patrimoine.

Les fluctuations de l'environnement économique et financier, les évolutions réglementaires sociales, techniques, sanitaires et environnementales induisent la nécessité de mettre en place des contrôles prenant en compte tous ces paramètres.

Cette maîtrise contribue à la performance de la stratégie du Groupe, notamment en termes de valorisation des actifs et de développement des opérations.

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne sont en adéquation avec le guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF :

- l'organisation de la gestion des risques et du contrôle interne est définie. Les risques sont identifiés et hiérarchisés en termes de probabilité et d'impact au travers d'une cartographie et d'un référentiel y associant les moyens de contrôle et de prévention ;
- la maîtrise des dispositifs est régulièrement évaluée et des plans d'actions mis en œuvre ;
- les résultats sont régulièrement présentés à la Direction Générale et au Comité d'Audit.

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de gestion des risques et de contrôle interne couvre l'ensemble des activités, des processus et des actifs de SILIC et de sa filiale Socomie.

La gestion des risques permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société ou sa réputation et de maintenir ces risques à un niveau acceptable.

Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre par la Société, visant à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale et le Conseil d'Administration ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Il contribue d'une façon générale à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

En contribuant à prévenir et à maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs fixés par la Société, le dispositif de contrôle interne joue un rôle clé dans la conduite et le pilotage de ses différentes activités.

Toutefois, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

2. LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

2.1. Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est assisté entre autres dans ses missions par le Comité d'Audit, des Comptes et des Risques.

Ce dernier traite des principales questions comptables et financières (arrêté des comptes annuels et examen des comptes semestriels, définition de la stratégie en matière de politique financière, engagements hors bilan significatifs), des procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières ainsi que des risques auxquels la Société est exposée et des mesures de prévention.

2.2. La Direction Générale

La Direction Générale est directement responsable du système de contrôle interne. Le Directeur Général s'assure de l'existence de mesures effectives de contrôle au sein du Groupe. Il définit les orientations du contrôle interne et supervise la mise en place de l'ensemble des éléments le composant.

Le plan de travail annuel défini avec l'approbation du Directeur Général est exposé au Comité d'Audit puis au Conseil d'Administration.

2.3. La Direction du Contrôle et de l'Audit Interne

Rattachée au Directeur Général, sa mission consiste à :

- assister la Direction Générale et les collaborateurs pour :
 - l'organisation du contrôle interne,
 - le recensement, la cotation et la cartographie des risques,
 - la mise en place des contrôles et moyens de prévention ;
- mesurer la maîtrise des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne par des contrôles de trois niveaux : auto-évaluations, validations par les responsables hiérarchiques et audits internes ;
- réaliser des audits spécifiques définis dans le plan de travail annuel et validés par le Conseil d'Administration ou à la demande de la Direction Générale, voire des Directeurs et Chefs de Service ;
- piloter les procédures et documents types du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 qui fixent pour l'ensemble des processus le QUI, le QUAND et le COMMENT ;
- satisfaire au bon accomplissement des métiers, notamment en termes d'engagement, de veille juridique, de droit social, comptable et financier, d'hygiène et sécurité, d'environnement, de technologie et de souscription d'assurances.

2.4. Les responsables et les collaborateurs

Au premier niveau de contrôle, les responsables et leurs collaborateurs sont les acteurs majeurs d'identification des risques liés à leurs activités. Ils sont donc parties prenantes dans la mise en place des moyens de prévention et de contrôle adaptés et dans la mise à jour du référentiel. Ils doivent autoévaluer les moyens de prévention qui leur sont affectés en justifiant leurs réponses (contrôle de premier niveau) et peuvent proposer si besoin est des plans d'actions. Ces autoévaluations font l'objet d'un contrôle de second niveau par les supérieurs hiérarchiques.

3. RAPPEL DE L'ORGANISATION ET DES COMPOSANTES DU CONTRÔLE INTERNE

3.1. L'organisation

L'organisation du Groupe comporte une définition claire des responsabilités, dispose de ressources et de compétences adéquates, s'appuie sur des systèmes d'information, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés.

Elle est principalement définie par :

- un organigramme ;
- des fiches métier et des fiches de poste par collaborateur, définissant précisément les fonctions, les missions principales et particulières et les compétences requises ;

- une politique de formation (2,23% de la masse salariale en 2011);
- des processus identifiés :
 - Gouvernance,
 - Relations Extérieures et Communication,
 - Contrôle et Audit Internes et Qualité,
 - Assurances,
 - Environnement,
 - Relation Clients,
 - Copropriété (AFUL, ASL),
 - Entrée du locataire,
 - Sortie du locataire,
 - Gestion du Patrimoine Technique,
 - Développement – Conception,
 - Facturation – Recouvrement,
 - RH – CE – CHSCT,
 - Juridique,
 - Informatique – Système d’Information,
 - Comptabilité (référentiel AMF),
 - Finance (référentiel AMF);
- des procédures basées sur les référentiels de management de la qualité ISO 9001 et de l’environnement ISO 14001;
- des Comités spécialisés par type d’activité;
- un système d’information sécurisé déployé en réseau et par des connexions Internet;
- des sauvegardes quotidiennes;
- un Plan de Reprise de l’Activité (PRA) incluant la régénération du système d’information et le redéploiement du personnel;
- un plan de gestion de crise en cas d’événements majeurs;
- un référentiel de contrôle interne impliquant plus des deux tiers des collaborateurs.

3.2. L’information et la communication en interne

L’ensemble des informations liées au contrôle interne sont, suivant les fonctions et les habilitations, à disposition des collaborateurs. Des Comités de fonctionnement placés sous l’autorité de la Direction Générale encadrent l’ensemble des activités du Groupe, facilitant ainsi la diffusion d’informations pertinentes et fiables auprès de chaque responsable.

Les Comités 2011 ont eu lieu au rythme défini ci-dessous :

• Comité de Direction Générale	1 fois par semaine
• Comité de Direction « étendu »	1 fois par mois
• Comité de Commercialisation	2 fois par mois
• Comité de Gestion	1 fois par mois
• Comité de Développement	1 fois par mois
• Comité Exécutif des Directeurs et Chefs de Service	1 fois par mois
• Comité Financier	1 fois par trimestre
• Comité Interne d’Investissement	1 fois par mois
• Comité des Risques et Contentieux	4 fois par an
• Comité Stratégie du Patrimoine	4 fois par an
• Comité des Charges d’Exploitation	2 fois par an
• Comité Informatique	2 fois par an
• Comité Développement Durable	2 fois par an
• Comité Contrôle et Audit Internes	1 fois par an
• Comité de la Relation Clients	1 fois par an
• Comité Marketing et Communication	1 fois par mois
• Comité Certification ISO 9001-14001	1 fois par an
• Comité Ressources Humaines	1 fois par an

L’analyse des risques et le retour d’expérience sont à l’ordre du jour des Comités.

Le référentiel de contrôle interne fait partie du système d’information. Le logiciel qui le supporte intègre tous les risques et les contrôles ou moyens de prévention qui leur sont attachés. Il permet en temps réel d’en mesurer la maîtrise et de cartographier le risque inhérent et résiduel. Enfin, l’outil permet de gérer et d’exploiter en temps réel les résultats des audits, les recommandations et les plans d’actions.

3.3. Gestion des risques

Le système de gestion des risques et de contrôle interne vise à recenser, analyser les principaux risques identifiables au regard des objectifs du Groupe et à s’assurer de l’existence de procédures et de contrôle de gestion de ces risques.

La Société procède régulièrement à des revues des risques lors des Comités spécialisés et des mises à jour du référentiel.

Le référentiel intègre :

- les risques liés aux activités du Groupe et considère qu’il n’y a pas d’autre risque significatif hormis ceux présentés dans le Document de Référence;
- leurs impacts et probabilités d’occurrence sur quatre axes : Financier, Image, Produit, Client. Cette analyse permet de bâtir une « cartographie des risques inhérents »;
- à ces risques sont associés des contrôles hiérarchisés, visant à en prévenir ou à en limiter la survenance et les conséquences. Chaque moyen de contrôle est donc qualifié comme étant Normal, Important, Très important ou Indispensable;
- la mesure du degré de maîtrise des risques est le résultat des autoévaluations et audits associés à l’importance des contrôles dans la prévention des risques.

Cette évaluation de la maîtrise permet d’établir la cartographie des risques résiduels.

4. PRÉSENTATION DES HUIT RISQUES MAJEURS DU GROUPE COUVERTS PAR LE DISPOSITIF

Pour faciliter la présentation, les risques identifiés sont regroupés en huit risques majeurs.

4.1. Risques financiers

Le détail des risques financiers liés aux activités opérationnelles et financières est développé dans les annexes aux états financiers consolidés, pages 92 et 93.

4.1.1. RISQUES SECTORIELS

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe à des risques liés à l'environnement économique et à la 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.

4.1.2. RISQUES CRÉDIT

• Risque client

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 738 entreprises locataires (984 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 22% des loyers annuels tandis que les neuf suivants en représentent 18%.

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.

Grâce à l'absence d'exposition à un secteur d'activité particulier et au suivi rigoureux des encaissements, SILIC n'a déploré quasiment aucune défaillance parmi ses locataires, ni même de retard de paiement (95% des loyers sont recouverts dans le premier mois du trimestre civil).

• Risque de contrepartie

Les opérations financières, essentiellement constituées de tirages à court terme sur des lignes de crédit bancaire 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 31 décembre 2011 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 31 décembre 2011, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit.

4.1.3. 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 quatre 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 »).

À court terme, la liquidité est assurée par recours à des lignes de crédit bancaire confirmées dont le montant est destiné à couvrir, au minimum, les besoins de financement relatifs aux programmes immobiliers en cours, jusqu'à leur achèvement. Les éléments de mesure de ces risques sont exprimés pages 51, 52 et 53.

4.1.4. 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, par la dette future issue du plan d'investissement.

4.2. Inadaptation du produit immobilier au marché

Le Groupe dispose en interne des compétences liées aux métiers de l'immobilier d'entreprise : celles de la maîtrise d'ouvrage et développement, de la commercialisation et de la gestion.

La prévention du risque produit est caractérisée par les analyses de risques préalables à tout lancement d'opération ou d'acquisition, analyses de risques techniques, administratifs, commerciaux, financiers et par les retours d'expérience des unités opérationnelles.

Différentes actions sont menées :

- études de marché et d'analyse de la demande réalisées par des cabinets extérieurs et la Direction Commerciale ;
- suivi des réserves foncières et des possibilités de construction ;
- planification des opérations de développement à quatre ans ;
- évaluation des contraintes en termes d'urbanisme de construction, de fiscalité, technique et de gestion, de voisinage ;
- approches en coût global associant coûts de construction et coûts d'exploitation ;
- benchmarks de charges d'exploitation ;
- retours d'expérience des opérations précédentes au travers de fiches de recommandation établies conjointement par les Unités de Gestion, les commercialisateurs et la Maîtrise d'Ouvrage et Développement ;
- remontées d'informations des locataires sur leurs attentes et leurs besoins enregistrées par le chargé de relation clientèle lors des enquêtes face à face et par les questionnaires d'opérations ;
- analyses du nombre de réclamations par type et nature enregistrées par le centre d'appels ;

- mise en œuvre des programmes de modernisation, d'entretien des immeubles et des parcs et de développement des services, pour proposer un immobilier en cohérence avec le marché.

Ces analyses et hypothèses sont présentées en Comité de Développement. Elles participent aux arbitrages de la Direction Générale lors des Comités Internes d'Investissement.

La stratégie de développement est régulièrement soumise à la validation du Conseil d'Administration.

4.3. Présentation inadéquate des comptes

Afin de prévenir une présentation inadéquate des comptes, des procédures de contrôle et de validation de l'information comptable et financière sont mises en place par le Groupe.

L'environnement de contrôle interne relatif à la production des comptes est principalement caractérisé par les éléments suivants :

4.3.1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

L'organisation des équipes comptables et financières est destinée à offrir un environnement de contrôle interne de qualité, principalement caractérisé par :

- la séparation des fonctions : des fiches de fonctions détaillées, en phase avec les habilitations informatiques d'accès et de transaction, fixent les missions des équipes de comptabilité, de trésorerie et de contrôle de gestion ;
- la formalisation des processus de circulation et de traitement de l'information : les procédures d'arrêté de comptes prévoient explicitement, pour chacun des processus opérationnels ou financiers, les acteurs, les délais et les supports d'information. Les principes et méthodes comptables, les plans de comptes et les traitements sont formalisés. Toutes les procédures sont répertoriées dans un référentiel des procédures comptables ;
- la centralisation, au siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière, pour toutes les sociétés du Groupe ;
- l'automatisation des tâches récurrentes, comme la facturation ou les achats, permet une gestion budgétaire en temps réel et participe à la fiabilité des traitements, notamment en assurant la parfaite traçabilité des informations comptables et financières.

4.3.2. SYSTÈME D'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIER

Le système d'information repose principalement sur des outils informatiques intégrés, adaptés aux activités du Groupe et maintenus par une équipe interne.

La comptabilité et la consolidation reposent sur un progiciel présentant toutes les caractéristiques nécessaires en termes de traçabilité, de fiabilité et de sécurité des données et des traitements. Il constitue également la base des analyses réalisées par le contrôle de gestion. Cette application est intégrée à des logiciels « métier » utilisés pour la facturation, les achats et le suivi des immeubles en cours de construction. Ces logiciels, réalisés en

interne, apportent la flexibilité et l'adaptabilité nécessaires aux évolutions de l'activité.

L'ensemble du système d'information comptable et financier est inclus dans le périmètre de sauvegarde et de reprise d'activité du Groupe.

4.3.3. IDENTIFICATION ET ANALYSE DES RISQUES AFFECTANT L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

L'identification des principaux risques, la mise en place de contrôles appropriés, le suivi des plans d'actions, la mise à jour des procédures et du référentiel sont réalisés via le système de contrôle interne avec en référence le guide d'application au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

4.3.4. ACTIVITÉ DE CONTRÔLE

Les procédures de contrôle interne visent à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite :

- l'intégrité de la chaîne de production des informations est assurée par des contrôles d'interfaces systématiques réalisés par la comptabilité dans le cadre des arrêtés de comptes ;
- la cohérence du résultat des traitements informatisés (par exemple, de la régularisation des charges locatives) est appréciée par rapport aux données « métier » correspondantes (taux d'occupation, taux d'utilisation des provisions pour charges...);
- une analyse budgétaire détaillée, réalisée par le contrôle de gestion, justifie les écarts constatés par rapport aux prévisions et conforte la pertinence de l'information financière produite.

Outre les contrôles permanents au sein des services financiers et comptables, le respect des procédures de contrôle est évalué et audité au minimum une fois par an.

4.3.5. COMMUNICATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

La communication financière est placée sous l'autorité directe de la Direction Générale.

La publication des communications légales périodiques (chiffre d'affaires trimestriel, mise en œuvre du contrat de liquidité...) est réalisée selon un calendrier formalisé, après validation par le Directeur Financier.

Les états financiers annuels ou semestriels ainsi que les avis financiers sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le Conseil d'Administration.

4.3.6. RÔLE DES ORGANES DE GOUVERNANCE

Le Conseil d'Administration arrête les états financiers semestriels et annuels de la Société et du Groupe après avoir entendu les conclusions du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques ainsi que celles des Commissaires aux Comptes.

4.4. Non-respect des règles d'engagement de la Société

La stratégie est présentée et validée au moins une fois par an au Conseil d'Administration :

- les projets d'investissement sont présentés au Comité Interne d'Investissement, les décisions sont ensuite prises par le Comité de Direction Générale et, suivant les seuils, soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Les risques liés à la maîtrise des projets de construction et de rénovation des actifs sont encadrés par des procédures :

- le choix des entreprises consultées est validé par la Direction Générale ;
- les ouvertures de plis sont collégiales ;
- des rapports de dévolution sont établis et le choix des adjudicataires est soumis à l'approbation de la Direction Générale ;
- des OS, contrats et marchés sont systématiquement établis ;
- le suivi des travaux, le suivi budgétaire, le taux de rentabilité sont contrôlés mensuellement lors de comités de développement. Toute dérive doit faire l'objet avant engagement complémentaire de fiches justificatives et d'un accord de la Direction Générale,
- à l'occasion des travaux de construction, d'aménagement, de gros entretien, les aspects « chantiers verts » sont traités avec les entreprises : optimisation de la production et valorisation des déchets, vérification des circuits d'élimination, limitation des nuisances et pollution, limitation des consommations... ;
- des procédures sont en place pour encadrer l'exploitation des actifs, en particulier la qualité des fournisseurs, la passation des contrats, le contrôle des prestations et des charges ;
- toute opération sur le capital représentant plus de 1 % du nombre d'actions est présentée au Conseil d'Administration ;
- en complément des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil d'Administration sur les pouvoirs du Président du Conseil et du Directeur Général, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures significatives aux principaux responsables. Celles-ci sont régulièrement mises à jour. Des fiches métiers précisent les missions et les responsabilités de chacun.

Pour satisfaire à ses engagements en cas de sinistre majeur, le Groupe a mis en place un Plan de Reprise d'Activité (PRA) précisant le rôle des collaborateurs, les locaux de repli, la régénération du système d'information (matériel et données).

Un Comité de Gestion de Crise permet de contacter et de réunir à tout moment les principaux dirigeants, Directeurs et Chefs de Service.

Le contrôle du respect de ces règles fait partie du référentiel de contrôle interne.

Il convient également de noter que des règles de conduite et d'intégrité sont définies dans le règlement intérieur, la charte relative à la déontologie, la charte informatique et communiquées à tous les collaborateurs.

4.5. Atteinte à l'intégrité des personnes

Des veilles réglementaires d'environnement, d'hygiène et de sécurité couvrent les activités de :

- maîtrise d'ouvrage et développement ;
- gestion locative ;
- ressources humaines avec le CHSCT pour le personnel de l'entreprise.

De nombreuses actions sont menées avec le concours de prestataires agréés :

- gestion des dossiers techniques amiante (DTA) et des diagnostics avant travaux (DAT) sur l'ensemble du patrimoine conformément aux dispositions réglementaires ;
- contrôle régulier de la qualité de l'air, de l'eau et des rejets ;
- suivi des installations classées pour la protection et l'environnement (Icpe) depuis les déclarations ou demandes d'autorisation jusqu'aux opérations d'entretien et de contrôles réglementaires ;
- maintenance de l'ensemble des installations techniques dans le cadre de contrats formalisés ;
- mise en place de systèmes d'alarme incendie dans les bâtiments ;
- vérification systématique de conformité des installations, des équipements et des locaux par des bureaux de contrôle agréés ;
- recours à des professionnels de la sécurité pour toutes les opérations de construction, rénovation (bureaux de contrôle, CSPS).

La gestion du Document Unique pour le personnel de la Société est placée sous l'autorité du Secrétaire Général. Ce document est régulièrement mis à jour et présenté au CHSCT.

Le contrôle de toutes ces actions est audité dans le cadre de l'évaluation annuelle.

4.6. Infractions aux dispositions légales et règles internes : les risques juridiques

Rattachée au Secrétariat Général, la Direction Juridique a en charge le contrôle du respect des réglementations liées aux opérations de la Société, aux contrats de bail, mandats, marchés de travaux, et, en règle générale, tous types de contrats engageant le Groupe. Composée de juristes généralistes et/ou spécialisés, elle a recours – en cas de besoin – à des experts externes reconnus.

La Direction Juridique participe au montage des opérations en veillant au respect des réglementations applicables et à la protection juridique des intérêts du Groupe.

Elle gère les dossiers fonciers des actifs.

Elle présente les impayés, les « clients à risques » et les contentieux une fois par trimestre au Comité de Gestion des Risques et Contentieux afin de déterminer avec la Direction Générale, la Direction Financière et Comptable et les Unités de Gestion les provisions pour risques.

Il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui serait en suspens ou dont elle serait menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

Elle gère les obligations de déclaration auprès de la CNIL.

Des veilles réglementaires de droit des sociétés et de droit immobilier sont en place, et l'information systématiquement diffusée aux dirigeants et principaux managers.

Par ailleurs, la veille des obligations réglementaires environnement, hygiène et sécurité est encadrée par les responsables des Unités de Gestion et de la Maîtrise d'Ouvrage avec le concours de spécialistes externes de premier plan. Cette veille concerne entre autres les obligations réglementaires ICPE, amiante ainsi que les vérifications réglementaires des locaux et équipements. L'identification et le suivi des risques environnementaux sont formalisés lors des Comités Environnement.

Les risques liés aux ressources humaines font également l'objet d'une veille de droit social gérée par le Secrétariat Général.

L'ensemble des lettres recommandées de réclamations sont enregistrées dans le système d'information, ainsi que les réponses. Ces enregistrements sont à disposition de la Direction Générale, des Directions concernées et de la Direction de l'Audit Interne.

Enfin, les procédures et documents types du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 fixent pour l'ensemble des processus le QUI, le QUAND et le COMMENT satisfaire au bon accomplissement des métiers.

Toutes les veilles réglementaires mises en place participent également à la prévention du risque d'atteinte à la sécurité des personnes.

En conclusion, la Société déclare qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure en suspens susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité.

Les contrôles associés aux risques d'infraction aux dispositions légales et règles internes font partie du référentiel de contrôle interne et des évaluations annuelles.

4.7. Sinistre majeur affectant le patrimoine immobilier

La Direction Juridique a en charge, sous l'autorité du Secrétariat Général, la gestion des assurances. Les garanties souscrites par le groupe SILIC (hors Socomie) auprès des compagnies d'assurance de premier plan couvrent :

- Les actifs du patrimoine

Les actifs du patrimoine sont régulièrement expertisés par des cabinets extérieurs spécialisés et sont couverts dans le cadre d'une police-cadre garantissant la valeur à neuf de reconstruction, le recours des voisins et des tiers, les catastrophes naturelles, les émeutes, le vandalisme, la malveillance, les actes de terrorisme et les attentats.

La police couvre également les dommages accessoires, et notamment les pertes de loyers pour un délai maximal de trois ans ;

- Les travaux de construction et de rénovation

L'ensemble des opérations est assuré par des polices d'assurance construction de type « tous risques chantiers », « dommage ouvrages » et « constructeur non-réalisateur ».

Les montants des garanties basés sur le coût définitif HT des opérations peuvent suivant les programmes être étendus aux pertes de loyers ;

- La mise en jeu des responsabilités civiles

Les polices souscrites couvrent les conséquences liées à la mise en jeu de la responsabilité civile propriétaire pour un montant de garantie limité à 6 100 000 euros et des dirigeants avec un plafond de garanties de 10 000 000 d'euros.

Le montant total TTC des primes d'assurance, toutes polices confondues, acquittées par le groupe SILIC (hors Socomie) en 2011 s'est élevé à 2 185 460,23 euros.

Au-delà de la protection des actifs par la souscription de polices d'assurance les garantissant, les équipes de gestion s'assurent en permanence avec leurs prestataires de la préservation des actifs par des actions de développement de système GTB et GTC (détection incendie, report d'alarmes, contrôle d'accès...) et d'entretien des biens et des équipements.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place des plans de gestion de crise pour les risques de type inondation, incendie, attentat, explosion, chimique, canicule, légionellose, accidents de chantier...

Le PRA en cas de sinistre majeur est régulièrement actualisé. Il intègre les plans de régénération du système d'information et de redéploiement du personnel.

Un système d'alerte interne a été formalisé. Il permet, en cas de crise, de mettre en contact ou de réunir en permanence les principaux dirigeants et Chefs de Service.

4.8. Défaillance du système d'information

Rattachée au Secrétariat Général, une équipe informatique comprenant des collaborateurs spécialistes des systèmes et des matériels a en charge la maintenance, l'adaptation et le développement des systèmes et leur documentation.

Face au risque de survenance d'un sinistre majeur, qu'il soit accidentel, lié à des actes de malveillance ou à des erreurs de manipulation, l'ensemble du système d'information est sécurisé par :

- des protections physiques des locaux (contrôle d'accès, détection incendie) ;
- des protections logiques d'accès au réseau ;
- des pare-feu et antivirus ;
- des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multisites ;
- un plan de reprise souscrit avec un opérateur reconnu ;

- un réseau privé virtuel haut débit garantissant l'accès aux informations même en cas de destruction de l'un des sites à partir d'un accès Internet sécurisé.

Ces moyens de sécurisation sont régulièrement testés par la Direction Informatique, et les résultats présentés à la Direction Générale.

Enfin, les développements des outils internes, les acquisitions de logiciels, la mise à jour des licences, le remplacement des matériels sont examinés lors des Comités Informatiques.

5. TRAVAUX ET ÉVALUATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES 2011

En 2011, le contrôle de l'efficacité de la prévention des risques a été évalué au travers de plusieurs types d'actions de contrôle.

5.1. Mise en place d'un système intégré évolutif de gestion locative visant à :

- réduire le nombre d'interfaces ;
- améliorer l'automatisation, la sécurité, la performance des traitements, et fiabiliser les indicateurs de reporting de gestion locative ;
- assurer la cohérence globale et la pérennité du système d'information, dans le cadre du développement d'un schéma directeur informatique.

Pour mener à bien la mise en place de ce nouvel outil, nous avons réalisé entre autres les travaux suivants :

- revue des process métier ;
- revue des paramètres ;
- revue des éditions ;
- analyse et réalisation des interfaces ;
- mise en place d'alertes et développements de *workflows* à intégrer à l'outil.

5.2. Référentiel AMF

Nous avons déployé point par point le référentiel de l'AMF « Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » publié le 22 juillet 2010 dans notre système de contrôle interne et y avons rattaché les moyens de contrôle et de prévention.

5.3. La mesure de la maîtrise des risques et des moyens de prévention du référentiel de contrôle interne

En parallèle de la mise en place du logiciel de gestion locative, le référentiel de contrôle interne a été évalué, l'objectif étant de cartographier les risques résiduels afin d'identifier et de hiérarchiser les plans d'actions à mettre en œuvre.

Les évaluations, les validations, les plans d'actions, les tests d'audit interne, les pistes d'amélioration sont tracés dans le logiciel de contrôle interne et sont remis aux collaborateurs, par secteur d'activité et degré de responsabilité.

Les synthèses de ces travaux ont été validées par la Direction Générale et présentées au Comité d'Audit, des Comptes et des Risques du 3 février 2012.

Rappel des procédures :

- un logiciel spécialisé intégré au système d'information permet d'autoévaluer les moyens de prévention du référentiel par les collaborateurs, de définir et de gérer des plans d'actions et des pistes d'amélioration, d'effectuer des audits internes et d'exploiter les résultats en temps réel ;
- le référentiel 2011 déployé auprès des deux tiers des collaborateurs permet d'avoir une vision représentative de l'évaluation de la maîtrise et d'impliquer un maximum de collaborateurs dans la démarche de contrôle interne. Cela permet aussi un vrai processus d'échange et de validation entre la Direction Générale, les Directeurs, les Chefs de Service et les opérationnels ;
- Les contrôles sont de trois types :
 - contrôle de premier niveau : les collaborateurs impliqués doivent autoévaluer les moyens de prévention qui leur sont affectés en justifiant leurs réponses,
 - contrôle de deuxième niveau : les autoévaluations sont validées par les supérieurs hiérarchiques,
 - contrôle de troisième niveau : des campagnes d'audits internes sont ensuite menées avec chacun des évaluateurs pour valider leurs autoévaluations. Elles ont permis d'identifier un certain nombre de pistes d'amélioration de l'efficacité de notre système de contrôle interne, facilitant ainsi le recensement de nouveaux risques et l'adaptation de nos moyens de prévention.

5.4. Audits spécifiques

Les missions menées à bien au cours de l'année 2011 sont les suivantes :

- revue de l'ensemble des process dans le cadre de la mise en place du nouvel outil de gestion locative ;
- revue informatique réalisée par les Commissaires aux Comptes sur les thèmes suivants :
 - prise de connaissance du projet et de la mise en place du nouvel outil de gestion locative,
 - revue de la gestion des accès aux programmes et aux données,
 - suivi des points d'amélioration identifiés lors de la revue 2010 couvrant :
 - › l'organisation du département Information,
 - › la planification des traitements informatiques,
 - › la gestion des incidents,
 - › la sauvegarde des plans de secours,
 - › la sécurité physique de la salle des serveurs ;
- suivi des recommandations des audits précédents et présentation de l'avancement des plans d'actions aux Comités d'Audit ;
- audit des Ressources Humaines.

5.5. Des audits AFAQ

En mai 2011, l'Afnor a renouvelé nos certifications ISO 9001-14001 sur tout le patrimoine immobilier. Ces certifications attestent du management environnemental et de la qualité des activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage du Groupe.

Les principales conclusions portent sur :

- le système de management :
 - il intègre les exigences des référentiels audités,
 - sa politique est en phase avec les objectifs mesurables et cohérents mis en place par l'Afnor,
 - les audits internes participent à son amélioration effective,
 - la revue de direction permet de garantir son efficacité et sa conformité aux référentiels,
 - la formation et la sensibilisation du personnel au système de management sont assurées,
 - les dispositions pour maîtriser la qualité des produits sont mises en œuvre,
 - l'amélioration continue est effective ;
- l'environnement, la santé et la sécurité au travail :
 - une analyse de risques a été effectuée,
 - la veille réglementaire est documentée et appliquée, et la conformité à ses exigences évaluée,
 - l'écoute des parties intéressées est documentée et effective,
 - une procédure de situations d'urgence est appliquée et les situations d'urgence testées,
 - une analyse des incidents est effectuée suivant une procédure documentée.

À 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.

La synthèse des résultats validée par la Direction Générale a été présentée aux Directeurs et Chefs de Service lors du Comité Exécutif du 6 février 2012, accompagnée des directives de la Direction Générale, au Comité d'Audit, des Comptes et des Risques du 8 février 2012 et au Conseil d'Administration du 8 février 2012.

6. LES ORIENTATIONS 2012

Outre l'évaluation annuelle de contrôle de la maîtrise des moyens de prévention par autoévaluation et tests d'audit interne, les principales actions porteront sur :

- la mise en exploitation du progiciel de gestion locative, le développement de *workflows* et l'activation d'alertes intégrées à l'outil ;
- la mise à jour des procédures suite aux évolutions d'organisation et de pratiques liées à la refonte du système d'information ;
- la cotation des risques AMF ;
- la revue du progiciel de gestion locative par les Commissaires aux Comptes ;
- les audits de suivi AFAQ : ISO 9001 – 14001 : Management environnemental et de la qualité des activités de gestion locative et maîtrise d'ouvrage ;
- des audits spécifiques à l'initiative du Comité d'Audit, de la Direction Générale, voire des Directions et Services ;
- le suivi de recommandations et des plans d'actions ;
- l'accompagnement du processus de rapprochement avec Icade :
 - définition du projet industriel,
 - attention particulière dédiée au volet social et à la qualité de l'intégration des équipes.

Le Président du Conseil d'Administration

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES,

ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE,
SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SILIC
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société SILIC et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

Il nous appartient :

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

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

INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

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

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

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 22537 du Code de commerce.

AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 22537 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
Gilles Hengoat
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	80
COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	81
AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL	81
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	82
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE	83
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	84
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	112
RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE	113

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

(milliers d'euros)	Notes	2011	2010	2009
Immeubles de placement	9	2 097 827	1 978 374	1 817 404
Immobilisations en cours	10	40 021	167 539	184 577
Autres immobilisations corporelles		847	905	1 114
Immobilisations incorporelles		734	167	139
Immobilisations financières	12	341	2 555	404
Total actifs non courants		2 139 770	2 149 540	2 003 638
Créances				
• Clients	13	22 719	16 844	13 675
• Autres créances	14	12 022	16 680	12 994
Trésorerie et équivalents	15	6 599	7 124	6 982
Total actifs courants		41 340	40 648	33 651
TOTAL ACTIF		2 181 110	2 190 188	2 037 289

PASSIF

(milliers d'euros)	Notes	2011	2010	2009
Capitaux propres				
Capital	16	69 875	69 744	69 235
Réserves consolidées	16	442 054	530 554	575 890
Résultat net consolidé	16	42 596	49 460	44 749
Total capitaux propres		554 525	649 758	689 874
Intérêts minoritaires				
Passifs non courants				
Passifs financiers	19	1 125 047	1 389 149	1 200 547
Dépôts et cautionnements		37 313	37 015	35 657
Provisions	20	1 274	1 959	1 526
Dettes fiscales et sociales	21	978	1 923	125
Total des passifs non courants		1 164 612	1 430 046	1 237 855
Passifs courants				
Passifs financiers	19	377 060	24 133	22 780
Fournisseurs		10 716	8 194	8 912
Dettes fiscales et sociales	21	6 134	5 901	4 769
Autres passifs	22	68 063	72 156	73 099
Total des passifs courants		461 973	110 384	109 560
Total passifs		1 626 585	1 540 430	1 347 415
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		2 181 110	2 190 188	2 037 289

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)	Notes	2011	2010	2009
Revenus locatifs	24/25	175 287	172 296	167 672
Charges locatives facturées	24/26	56 623	49 664	48 590
Charges locatives	24/26	(64 703)	(55 403)	(53 189)
Autres produits et charges sur immeubles		833	(403)	(2 145)
Loyers nets		168 040	166 154	160 928
Revenus des autres activités	27	5 557	5 807	4 829
Frais de personnel	24/28	(9 055)	(9 036)	(9 677)
Autres frais généraux	24/29	(7 432)	(6 297)	(6 441)
Autres produits et charges		(139)	(41)	(19)
Excédent brut d'exploitation		156 971	156 587	149 620
Amortissement des immeubles		(75 862)	(70 531)	(65 726)
Autres amortissements et provisions		196	(1 511)	(1 279)
Résultat de cession d'immeubles de placement	31	15 772	1 583	
Résultat opérationnel		97 077	86 128	82 615
Coût de l'endettement financier net	30	(49 486)	(40 634)	(33 534)
Variation de juste valeur et actualisation	30	(4 995)	3 966	(4 332)
Résultat avant impôt		42 596	49 460	44 749
Impôt sur les résultats	32			
Résultat net	33	42 596	49 460	44 749
Intérêts minoritaires				-
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		42 596	49 460	44 749
Résultat par action	34	2,44	2,84	2,59
Résultat dilué par action	34	2,43	2,81	2,53

AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Notes	2011	2010	2009
Résultat net	33	42 596	49 460	44 749
Éléments de résultat affectés en capitaux propres :				
• Variations de juste valeur des instruments dérivés de couverture	12	(57 907)	(17 767)	(19 852)
Résultat global		(15 311)	31 693	24 897
Intérêts minoritaires		-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(15 311)	31 693	24 897

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(milliers d'euros)	Notes	Nombre de titres émis	Titres en circulation	Capital	Réserves non distribuables	Réserves et résultats distribuables	Autres	Total des capitaux propres
Au 31 décembre 2008		17 447 615	17 235 862	69 790	439 920	242 922	(18 734)	733 898
Résultat global								
Résultat consolidé, part du Groupe					(19 962)	64 711		44 749
Variations de valeur des couvertures					(19 852)			(19 852)
Total résultat global					(39 814)	64 711	-	24 897
Transactions avec les Actionnaires								-
Variations de capital		72 105	72 105	288	95	3 397		3 780
Dividendes payés						(74 092)		(74 092)
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(266 177)				(18 975)	(18 975)
Cessions/Annulations		(210 879)	264 070	(843)	46	(17 835)	37 462	18 830
Options de souscription					1 536			1 536
Autres variations								-
Total des transactions avec les Actionnaires		(138 774)	69 998	(555)	1 677	(88 530)	18 487	(68 921)
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					(6 611)	56 071		49 460
Variations de valeur des couvertures					(17 767)			(17 767)
Total résultat global					(24 378)	56 071	-	31 693
Transactions avec les Actionnaires								-
Variations de capital		127 095	127 095	509	186	7 287		7 982
Dividendes payés						(80 411)		(80 411)
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(152 521)				(13 010)	(13 010)
Cessions/Annulations			147 387		96		12 582	12 678
Options de souscription					868			868
Autres variations					84			84
Total des transactions avec les Actionnaires		127 095	121 961	509	1 234	(73 124)	(428)	(71 809)
Au 31 décembre 2010		17 435 936	17 427 821	69 744	378 639	202 050	(675)	649 758
Résultat global								
Résultat consolidé, part du Groupe	33				(25 255)	67 851		42 596
Variations de valeur des couvertures	12				(57 907)			(57 907)
Total résultat global					(83 162)	67 851	-	(15 311)
Transactions avec les Actionnaires								-
Variations de capital	16	32 746	32 746	131	84	2 090		2 305
Dividendes payés						(81 073)		(81 073)
Opérations sur actions								-
Acquisitions	16		(89 629)				(7 458)	(7 458)
Cessions/Annulations	16		70 408		(289)		6 069	5 780
Options de souscription	16				524			524
Autres variations								-
Total des transactions avec les Actionnaires		32 746	13 525	131	319	(78 983)	(1 389)	(79 922)
AU 31 DÉCEMBRE 2011		17 468 682	17 441 346	69 875	295 796	190 918	(2 064)	554 525

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Emplois (-) et Ressources (+) (milliers d'euros)	Notes	2011	2010	2009
Flux de trésorerie liés à l'activité		118 343	110 748	128 749
Cash-flow				
Loyers nets		168 040	166 154	160 928
Revenus des autres activités		5 557	5 807	4 829
Charges d'exploitation		(16 487)	(15 333)	(16 118)
Autres produits et charges		(139)	(41)	(19)
Excédent brut d'exploitation		156 971	156 587	149 620
Charges de personnel calculées		1 273	1 589	1 631
Frais financiers nets	30	(48 627)	(39 666)	(32 927)
Cash-flow courant avant impôt		109 617	118 510	118 324
Produits et charges non courants				
Impôt sur les sociétés				
Cash-flow net	35	109 617	118 510	118 324
Impôt de sortie, régime SIIC		(1 186)	(1 187)	(125)
Variation du besoin en fonds de roulement		9 912	(6 575)	10 550
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(65 678)	(210 354)	(238 574)
Cessions d'actifs		38 670	3 150	
Investissements immobiliers		(103 394)	(146 098)	(238 238)
Autres investissements corporels		(141)	(145)	(125)
Incidence des variations de périmètre			(67 134)	
Autres investissements		(813)	(127)	(211)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(51 910)	91 149	104 800
Augmentation des capitaux propres		2 221	7 622	3 237
Opérations sur actions propres		(2 343)	(964)	(145)
Distribution de l'exercice		(81 073)	(80 411)	(74 092)
Augmentation des emprunts		32 014	151 341	115 875
Variation des dettes de crédits-bails		(2 729)	13 561	59 925
VARIATION DES LIQUIDITÉS AU COURS DE L'EXERCICE		755	(8 457)	(5 025)
Trésorerie d'ouverture		(44 228)	(35 771)	(30 746)
Trésorerie de clôture	15	(43 473)	(44 228)	(35 771)

1. INFORMATION GÉNÉRALE

Numéro des parcs tertiaires en Île-de-France, SILIC est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec un patrimoine bâti de 1 237 000 m² au 31 décembre 2011.

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 93 personnes.

Le titre SILIC est coté sur NYSE Euronext Paris, segment A et est éligible au SRD.

Le Conseil d'Administration a arrêté les états financiers consolidés au 31 décembre 2011 dans sa séance du 8 février 2012.

2. FAITS CARACTÉRISTIQUES

Dans un contexte économique et financier incertain et volatil, SILIC a confirmé le caractère défensif de son activité en maintenant le niveau de ses résultats opérationnels en 2011.

Les loyers, à 175,3 millions d'euros, progressent de 1,7 % par rapport à 2010 du fait de la location d'immeubles livrés en 2010. Les immeubles neufs en cours de commercialisation ont toutefois pesé sur l'EBE, qui ressort stable à 157,0 millions d'euros, et sur le cash-flow qui atteint 109,6 millions d'euros contre 118,5 millions d'euros en 2010.

Les investissements, d'un montant de 93,9 millions d'euros, ont été consacrés à l'achèvement des opérations en cours à Orly-Rungis (15 000 m²) et Saint-Denis (23 000 m²), un nouvel immeuble de 22 000 m² ayant été lancé au quatrième trimestre sur ce site. L'immeuble du 4, place de Rio à Paris 8^e a été cédé fin décembre pour 39,1 millions d'euros.

L'endettement atteint 1 372,1 millions d'euros à fin 2011, représentant 39,1 % de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3 510 millions d'euros droits inclus. L'actif net réévalué de reconstitution ressort à 118,22 euros par action.

3. PROJET DE RAPPROCHEMENT AVEC ICADE

Par communiqués des 13 et 30 décembre 2011, Groupama, la Caisse des Dépôts et Consignations et Icade ont annoncé la signature d'un accord visant au rapprochement entre Icade, filiale de la CDC, et SILIC, détenue à hauteur de 44 % par Groupama.

Dans ce cadre, Groupama a transféré, dès le 30 décembre 2011, 6,5 % des actions de SILIC à une holding contrôlée par la CDC, Groupama ne détenant plus, à cette date, le contrôle de SILIC.

Sous réserve de l'avis favorable des autorités de la concurrence, le solde de la participation de Groupama dans SILIC (37,5 %) serait transféré à la holding dans les mêmes conditions de parité que le premier bloc (5 titres Icade pour 4 titres SILIC), une offre publique d'échange étant consécutivement déposée par Icade sur le solde du capital de SILIC.

À compter de ce transfert, les porteurs de l'ORNANE pourraient demander le remboursement anticipé de leurs titres dans les

conditions prévues dans la documentation. Dans l'hypothèse où l'ensemble des porteurs opterait pour un remboursement anticipé de leurs titres, et compte tenu de la valeur de marché de l'ORNANE au 31 décembre 2011, SILIC supporterait une charge complémentaire maximale de 5,6 millions d'euros (comptabilisée dans la rubrique « Variation de juste valeur »). La valeur de marché de l'ORNANE a été reclassée en passif courant dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

4. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

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 les 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/index_fr.htm).

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 et qui trouvent à s'appliquer à SILIC sont les suivants :

- révision d'IAS 24 – Information relative aux parties liées ;
- amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010, notamment :
 - IAS 1 Révisée – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global,
 - IAS 34 – Information financière intermédiaire – Information à fournir sur les événements et les transactions significatives.

L'application de ces nouveaux textes n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les principales nouvelles interprétations et les amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 et qui ne trouvent pas à s'appliquer à SILIC sont les suivants :

- amendement d'IAS 32 – Instruments financiers – Classement des droits de souscription émis en devise ;
- amendement d'IFRS 1 – Exemption limitée de présentation des informations comparatives IFRS 7 pour les premiers adoptants ;
- amendement d'IFRIC 14 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minima ;
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres ;

• amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010 notamment :

- IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères,
- IAS 28 et 31 – Participation dans des entreprises associées et co-entreprises,
- IAS 32, 39 et IFRS 7 – Instruments financiers – Présentation/comptabilisation et évaluation informations à fournir – notamment amendement suite à la révision d'IFRS 3,
- IFRS 1 – Première adoption des IFRS,
- IFRS 3 – Regroupement d'entreprises,
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels,
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation clients.

Il n'existe pas de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour la période considérée.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC, non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2011, mais toutefois applicables par anticipation, car interprétant des textes déjà adoptés par l'Union européenne, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi les projets de normes et interprétations non encore applicables de droit ou par anticipation, à ce jour, seule la révision des normes IAS 17 – Contrats de location (« projet lease ») et « IAS 18 – Revenu » sont susceptibles d'avoir un impact significatif, en cours d'évaluation par la Direction, sur les états financiers de SILIC.

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

4.1. 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. À 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'IFRS 3 Révisée, c'est-à-dire qu'elle consiste elle-même en un ensemble d'inputs, de processus appliqués aux inputs et éventuellement d'outputs, et non simplement en un actif ou un groupe d'actifs et de passifs liés et que cet ensemble peut être mené ou géré comme une activité ;
- les sociétés dont la prise de contrôle ne correspond pas à l'acquisition d'une activité au sens d'IFRS 3 Révisée sont considérées comme des actifs isolés et comptabilisées selon IAS 40.

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation est le suivant :

Société	Adresse	N° Siret	Activité	% de contrôle	% d'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 Foncière Nanteuil		410 352 645 00031	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
Sarl EPP Periparc		422 115 097 00038	Holding	100,00 %	100 %	IG
Sarl du Nautile	31, boulevard des Bouvets, 92000 Nanterre	349 991 042 00012	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SCI JCB2		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

Le Groupe ne possède aucune participation non consolidée.

4.2. 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.

4.3. Monnaie de présentation des comptes

La monnaie de présentation des comptes est l'euro.

5. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

5.1. Patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

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

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

- la structure (gros œuvre et VRD) ;
- les revêtements de façade ;
- les équipements techniques ;
- les aménagements.

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

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

- la restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...) ;
- la rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée ;
- les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau des prestations offertes aux locataires (climatisation...).

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

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

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

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

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

- bâtiments neufs de bureaux et d'activités situés dans les parcs d'affaires :
 - structure : de 40 à 60 ans selon la nature des immeubles,
 - revêtements de façade : 40 ans,
 - équipements techniques et étanchéité : 20 à 25 ans,
 - aménagements : 10 ans.

Pour les immeubles acquis « anciens », les composants sont amortis sur une durée tenant compte de leur âge ;

- travaux de rénovation lourde :
 - modifications de structure : durée restant à courir de l'amortissement des immeubles concernés,
 - autres composants : par composant, selon les mêmes critères que pour un immeuble neuf ;
- travaux de modernisation : par composant, sur 10 et 25 ans ;
- aménagements de terrains : 60 ans.

Il n'y a pas de valeur résiduelle.

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

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

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

Les méthodes de valorisation mises en œuvre sont conformes aux référentiels professionnels que sont la Charte de l'expertise en estimation immobilière et les Normes européennes d'expertise immobilières (TEGoVA) ainsi qu'aux recommandations du Conseil national de la comptabilité et de l'AMF en la matière.

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

- la méthode par comparaison directe : la valorisation est effectuée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation ;
- la méthode par capitalisation : les revenus nets des immeubles sont capitalisés en fonction des rendements⁽¹⁾ observés sur le marché.

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

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

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

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

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

Par exception, les actifs en cours de développement (constructions neuves et restructurations) sont évalués à leur juste valeur à terminaison, les frais restant à engager ainsi que les frais financiers étant systématiquement déduits de la valeur ainsi déterminée. Dans le cas d'une pré-commercialisation inférieure à 60 % des surfaces à la date d'expertise, un abattement complémentaire est effectué par rapport à la valeur à terminaison pour tenir compte du risque inhérent à l'activité de développement.

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 million de mètres carrés environ, l'expertise est réalisée sur la base d'un scénario de redéveloppement limité à vingt ans et qui porte sur la construction de 500 000 m² et la démolition de 200 000 m² d'immeubles d'activités.

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

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

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

Au 31 décembre 2011, date de la dernière expertise indépendante, comme au cours des exercices précédents, la valeur de reconstitution de chacun des parcs tertiaires du Groupe était supérieure à sa valeur nette comptable (note 11).

5.2. Autres actifs non courants

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

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

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

5.3. Revenus et 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 d'IAS 17, SILIC conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

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

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

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

Les créances clients sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, éventuellement actualisées au taux d'intérêt effectif et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti. Les créances exigibles font l'objet d'un examen dossier par dossier et sont, le cas échéant,

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

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

5.4. Trésorerie et équivalents

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. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

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

5.5. Capitaux propres

RÉÉVALUATION

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

OPÉRATIONS SUR TITRES

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

OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES

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

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

5.6. Actif net 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 en IFRS.

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

L'actif net réévalué de liquidation est calculé après fiscalité (droits de mutation déterminés par l'expert immobilier) et prise en compte de la valeur de marché des dettes et instruments financiers. À compter de 2011, l'ANR de liquidation par action est calculé totalement dilué et est conforme à la définition de l'EPRA NNNNAV.

5.7. 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, actions gratuites et de l'ORNANE lorsque ces instruments sont « dans la monnaie » à la date d'arrêté.

5.8. Imposition

IMPÔTS COURANTS

Les sociétés foncières du Groupe sont soumises au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

À 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 deux ans⁽¹⁾.

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 quatre ans.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

(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.

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

5.9. Provisions

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

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

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

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu en 2011 est de 3,6 %.

5.10. Emprunts bancaires et instruments financiers

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

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

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

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

L'ORNANE (Obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 est comptabilisée, selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé.

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

À chaque arrêté de compte, l'ORNANE est évaluée à sa juste valeur (niveau 1 d'IFRS 7, l'instrument étant coté) et la variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en « variations de juste valeur et actualisation ». Dans l'hypothèse où le cours coté ne refléterait pas la juste valeur de l'ORNANE du fait notamment d'un nombre de transactions insuffisamment représentatif, la valeur d'inventaire serait déterminée sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7).

5.11. Instruments dérivés de taux

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

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

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

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

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

Sous cette double condition, la variation de valeur de marché de la part « efficace » de l'instrument de couverture est affectée à un poste de réserves, sans incidence sur le résultat. Le montant affecté au poste de réserve est repris en résultat lorsque l'élément couvert affecte le résultat. L'éventuelle part « inefficace » est comptabilisée immédiatement 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 sont inscrits en « variations de juste valeur et actualisation ».

5.12. Répartition des actifs et passifs entre non courants et courants

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

Par exception :

- la maturité des tirages réalisés sur des lignes de crédit est appréciée par référence à la maturité des lignes de crédit prises dans leur ensemble, les tirages étant considérés comme reconductibles ;
- le classement des instruments dérivés de taux est réalisé selon leur qualification comptable. Les instruments éligibles à la comptabilité de couverture sont considérés comme non courants tandis que les autres dérivés sont classés en actifs ou passifs courants.

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

5.13. 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** (ou excédent brut opérationnel) défini comme le solde des flux opérationnels générés par l'activité courante du Groupe ;
- **le résultat opérationnel** résulte de l'excédent brut d'exploitation duquel sont déduits les amortissements et provisions relatifs à l'exploitation du patrimoine. Le résultat opérationnel intègre les résultats de cession d'immeubles de placement ;
- **le cash-flow courant** (avant impôts) mesure la performance du Groupe compte tenu de sa structure de financement. Il correspond à l'EBE retraité (stock-options, actions gratuites, et PEE) minoré des frais financiers nets.

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

6. INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe assure la gestion immobilière des parcs tertiaires, constitués de bureaux et de locaux mixtes situés en Île-de-France, dont il est propriétaire.

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

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

7. RECOURS 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 :

7.1. Valeur d'inventaire des immeubles

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

Ainsi, leur valeur dans les comptes est différente de leur valeur d'expertise (juste valeur) à la date d'arrêt, telle que déterminée par un expert indépendant selon des principes et méthodes

détaillés en note 5.1. L'évaluation du portefeuille immobilier est donnée en note 11.

7.2. Valeur de marché des instruments financiers

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

7.3. Provisions

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

8. GESTION DES RISQUES SECTORIELS ET FINANCIERS

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

8.1. Risques sectoriels

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

LE RISQUE DE FLUCTUATION DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

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

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

Les éléments de mesure de ce risque sont exprimés page 49.

LE RISQUE DE FLUCTUATION DES LOYERS

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

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

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

Échéancier des baux	1 an	2	3	4	5	6	7+
Nombre de baux susceptibles d'être dénoncés contractuellement	227	282	285	131	21	32	6
Loyers annualisés (millions d'euros)	24,2	40,3	39,1	57,2	3,6	7,8	13,7
% des loyers	13 %	22 %	21 %	31 %	2 %	4 %	7 %

Ainsi, 282 clients représentant 22 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2013, avec un préavis de six mois. En pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seules 20 % à 30 % des facultés théoriques de sortie sont réellement exercées. Compte tenu des mouvements locatifs négociés, ce sont au total entre 7 % et 10 % des surfaces louées qui sont soumises annuellement aux fluctuations du marché locatif.

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

(millions d'euros)	Absence de relocation	Relocation loyer ancien (-) 10 %	Relocation loyer ancien (+) 10 %
Impact sur le loyer annualisés de la libération de 10 % des locaux (% loyers)	- 18,6	- 1,86	1,86

LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

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

LE RISQUE DE DÉVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

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

8.2. Risques de contrepartie

LE RISQUE CLIENTS

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 738 entreprises locataires (984 baux), d'une grande diversité sectorielle, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit client spécifique même si des défauts ou retards de paiement significatifs ne peuvent être exclus.

Le premier locataire du Groupe (AXA, noté « AA- » S&P) contribue à 22 % des loyers annuels tandis que les neuf suivants en représentent 18 %.

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

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

Au 31 décembre 2011, l'antériorité des retards de paiement non provisionnés est la suivante :

(milliers d'euros)	Moins de 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Retards de paiement (note 13)	2 041	1 849	378	431	4 699

LE RISQUE DE CONTREPARTIE BANCAIRE

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

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

Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le Groupe. Compte tenu de sa position bancaire débitrice et de la valeur de marché des instruments dérivés au 31 décembre 2011, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE D'ASSURANCE

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

8.3. Risque de liquidité financière

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

Les besoins de financement et de refinancement, sont anticipés dans le cadre des plans pluriannuels de développement sur une période de quatre 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).

À 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.

Toutefois, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner, voire mettre en cause le développement du Groupe.

Au 31 décembre 2011, SILIC dispose de 1 522,1 millions d'euros de ressources financières dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources	Total	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019+
ORNANE ⁽¹⁾	175 000	175 000			-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires et CBI	348 591	24 258	23 542	24 492	24 713	25 208	25 358	46 147	154 873
Lignes de crédit	918 000	249 000	239 000	290 000	90 000	10 000	40 000	-	-
Total ressources confirmées	1 441 591	448 258	262 542	314 492	114 713	35 208	65 358	46 147	154 873
Découverts bancaires	80 490	80 490							
TOTAL RESSOURCES	1 522 081	528 748	262 542	314 492	114 713	35 208	65 358	46 147	154 873

(1) Compte tenu des mouvements capitalistiques en cours au 31 décembre 2011, SILIC ne dispose plus d'un droit inconditionnel de reporter l'exigibilité de l'Ornane à plus d'un an.

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

Au 31 décembre 2011, les ratios applicables à plus de 10 % de l'endettement autorisé, tous concours bancaires et obligataires confondus et en cumul, sont les suivants :

Ratios financiers	Dettes concernées ⁽¹⁾	Covenants	2011	2010	2009
Endettement bancaire net	82 %	Ratio < 0,45 pour 15 %	39,1 %	38,8 %	36,6 %
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 0,50 pour 67 %			
EBE (EBITDA)	74 %	Ratio > 2,5 pour 53 %	2,82 – 3,22	3,11 – 3,95	3,69 – 4,54
Intérêts bancaires ⁽²⁾		Ratio > 2,0 pour 21 %			
Actif immobilier réévalué	12 %	Ratio > 2	4,03	4,15	3,96
Actif immobilier gagé					
Dettes gagées	35 %	Ratio < 0,20 pour 16 %	9,9 %	10,8 %	12,4 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 0,25 pour 19 %			
Actif immobilier réévalué	30 %	Montant > 1 000 M€ pour 17 %	3 510	3 460	3 184
		Montant > 1 500 M€ pour 13 %			
Actif net réévalué	15 %	Montant > 800 M€	2 067	2 040	1 934

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

(2) Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des « intérêts bancaires ».

Au 31 décembre 2011, comme les exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble de ces « covenants » :

- l'atteinte du plafond de LTV le plus contraignant, soit 45 %, nécessiterait, à endettement constant, une dégradation de la valorisation des actifs immobiliers de 464,2 millions d'euros (- 13,2 %) ;
- l'atteinte du ratio d'ICR le plus contraignant, impliquerait soit une dégradation de l'EBE de 18,0 millions d'euros (- 11,5 %), soit une hausse des frais financiers de 7,2 millions d'euros (+ 13,0 %).

Ces scénarios sont considérés comme peu probables par la Société.

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

Les ressources financières totales, utilisées à hauteur de 1 372,1 millions d'euros (note 19) laissent disponibles 150,0 millions d'euros.

8.4. Risque de taux d'intérêt

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

La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long termes, 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.

Trois horizons de couverture sont définis :

- à long terme : jusqu'à dix ans

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

- à moyen terme : trois à quatre ans

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

- à court terme : un an à dix-huit mois

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

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Au 31 décembre 2011, SILIC dispose de la couverture économique du risque de taux suivante :

(milliers d'euros)	Cumul ⁽¹⁾ 2011	Encours moyen couvert			Juste valeur
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans	
Instruments de long terme				⁽²⁾	
Swaps (2 à 10 ans)	1 430 000	930 000	916 667	524 583	(131 892)
Instruments de moyen terme					
Caps/tunnels (1 à 4 ans)	1 230 000	430 000	266 667	–	(7 352)
Instruments d'optimisation					
Fras (3 mois)	50 000	50 000	–	–	(294)
Swaps de base E1M/E3M	500 000	312 500	–	–	(1 118)
TOTAL	3 210 000	1 722 500	1 183 333	524 583	(140 656)
Rappel 2010	2 910 000	1 642 500	1 140 000	614 583	(80 740)

(1) Cumul des nominaux, quelle que soit la maturité des instruments (de trois mois à dix ans).

(2) Les swaps de maturité de cinq à dix ans assurent une couverture de l'endettement prévisionnel à hauteur de 56 % en 2016 à 37 % en 2019.

Après prise en compte des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2011, le risque de taux résiduel est le suivant :

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position 2011	2010	2009
Endettement bancaire net					
À taux variable	1 197 083	(1 197 083)	–	–	–
À taux variable plafonné		267 083	267 083	237 589	95 664
À taux fixe	175 000	930 000	1 105 000	1 105 000	1 070 000
TOTAL	1 372 083		1 372 083	1 342 589	1 165 664
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 31 décembre, l'impact d'une variation de 50 pb de l'Euribor 3 mois 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⁾	1,88 %	33	35 766	3 992	31 774
Impact d'une baisse de l'Euribor de 50 pb (- 0,5 %) ⁽¹⁾	0,88 %	142	(37 570)	(4 434)	(33 136)

(1) Flux calculés sur la base de l'endettement utilisé, soit 1 372,1 millions d'euros et de l'Euribor 3 mois au 28 novembre 2011, soit 1,387 %.

8.5. Autres risques

RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

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

RISQUE DE PERTE DU STATUT FISCAL SIIC

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

RISQUE ASSOCIÉ À LA STRUCTURE ACTIONNAIRE

Les différentes entités du groupe Groupama détiennent au 31 décembre 2011, directement ou indirectement, 37,5 % du capital et des droits de vote de la Société. Elles sont ainsi susceptibles d'exercer une influence notable sur les Assemblées Générales d'Actionnaires, leur permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale.

Par ailleurs, les entités du groupe Groupama et leurs apparentés disposent de trois sièges au Conseil d'Administration de la Société (sur un total de neuf). Il est possible que les objectifs économiques de la Société et ceux de Groupama ne soient pas toujours convergents et puissent donner lieu à des conflits d'intérêt. Une telle situation pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses résultats ou sa situation financière.

RISQUE DE FLUCTUATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2011, le cours de l'Ornane, intègre la forte probabilité d'un changement de contrôle de la Société et de la faculté de remboursement anticipé de l'obligation, à la main des porteurs, qui en découlerait. Sa juste valeur reste néanmoins inférieure de 5,6 millions d'euros à son prix de remboursement.

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

9. PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Patrimoine SILIC	Immeubles de placement				Total
	Orly-Rungis	La Défense-A86	Paris Nord Saint-Denis	Autres parcs	
Surface en m ² à l'ouverture	492 166	342 132	155 236	214 422	1 203 956
Variations de la période	14 725	(39)	20 823	(2 681)	32 828
SURFACE EN M² À LA CLÔTURE	506 891	342 093	176 059	211 741	1 236 784
Nombre de bâtiments	89	41	29	49	208
Nombre de baux	458	211	113	202	984
Années d'entrée en patrimoine	1970-2011	1985-2010	1985-2011	1972-2008	

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Valeur brute à l'ouverture	2 551 641	2 320 085	2 147 230
Amortissements et provisions	(573 267)	(502 681)	(445 529)
VALEUR NETTE À L'OUVERTURE	1 978 374	1 817 404	1 701 701
VALEUR NETTE À L'OUVERTURE	1 978 374	1 817 404	1 701 701
Acquisitions	–	75 423	82 025
Avances et acomptes	–	–	–
Mises en exploitation	221 410	157 010	99 304
Cessions et sorties	(22 094)	(1 589)	0
Amortissements et provisions	(75 862)	(70 417)	(65 726)
Autres mouvements	(4 002)	543	100
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	2 097 826	1 978 374	1 817 404
Valeur brute à la clôture	2 741 600	2 551 641	2 320 085
Amortissements et provisions	(643 774)	(573 267)	(502 681)
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	2 097 826	1 978 374	1 817 404

Les mises en exploitation, pour 221,4 millions d'euros, ont essentiellement porté sur deux immeubles neufs situés à Orly-Rungis et Saint-Denis ainsi que sur la restructuration du parc commercial de Fresnes :

- à Orly-Rungis, Montréal, immeuble neuf de 15 000 m² de bureaux, a été livré au début du troisième trimestre. D'un coût total de 48,4 millions d'euros y compris frais financiers, cet ensemble générera un loyer annuel de 3,6 millions d'euros à complète commercialisation ;
- à Saint-Denis, Cézanne, immeuble neuf de 23 000 m² de bureaux, a été livré à la fin du troisième trimestre 2011 pour 67,6 millions d'euros de travaux auxquels s'ajoute le foncier pour 13,5 millions d'euros. À complète commercialisation, cet ensemble générera un loyer annuel de 6,3 millions d'euros ;
- les travaux de restructuration et d'agrandissement du parc commercial de Fresnes, dont la surface s'élève désormais à 46 500 m², ont été achevés en juin, pour 55,0 millions d'euros y compris frais financiers ;

- à Paris Nord, deux immeubles de bureaux représentant 9 535 m² ont été remis en exploitation dans le courant de l'exercice après restructuration, pour un montant total de 13,7 millions d'euros ;

- les surfaces remises en exploitation après travaux de modernisation ont représenté 23 200 m², essentiellement à Cergy-Pontoise, Évry, Petit-Nanterre et Colombes pour un coût total de 24,4 millions d'euros ;

- l'entretien et le remplacement des équipements techniques (étanchéité, éléments de climatisation...), ainsi que la remise en état des locaux, ont été réalisés pour un coût de 12,3 millions d'euros.

L'ancien siège social (2 700 m² à Paris 8^e) a été cédé, au cours de l'exercice, pour 39,1 millions d'euros. La plus-value dégagée à cette occasion est de 15,8 millions d'euros.

La réévaluation des immobilisations corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 432,7 millions d'euros :

Réévaluation (milliers d'euros)	Écart de réévaluation brut constaté en 2003	Solde de l'écart de réévaluation à l'ouverture	Amortissement	Autres variations ⁽¹⁾	Solde de l'écart réévaluation à la clôture
TOTAL 2011	534 524	450 882	(11 115)	(6 982)	432 785
Total 2010	542 021	466 327	(14 711)	(734)	450 882
Total 2009	567 150	479 978	(13 651)		466 327

(1) Les autres variations concernent la VNC de l'écart de réévaluation des actifs cédés sur l'exercice, pour 2011, il s'agit de la VNC de l'écart de réévaluation de l'immeuble 4 Rio de Janeiro.

10. IMMEUBLES EN COURS DE PRODUCTION

Des travaux immobiliers ont été réalisés en 2011 pour 93,9 millions d'euros (139,9 millions d'euros en 2010) :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours Ouverture	Travaux Période	Mise en exploitation	Encours Clôture	Reste à financer ⁽¹⁾
Développement					
Rungis – 15 000 m ² de bureaux	45 206	3 159	48 365	0	
Saint-Denis – 23 000 m ² de bureaux	50 472	17 113	67 585	0	
Saint-Denis – 22 000 m ² de bureaux	7 447	2 283		9 730	52 092
Études	11 740	11 541		23 281	
Total développement	114 865	34 096	115 950	33 011	52 092
Restructurations	42 080	28 835	68 712	2 203	4 599
Modernisations	4 458	20 819	24 384	893	2 935
Équipements généraux	3 452	1 483	3 804	1 131	4 315
Remplacement d'équipements	2 684	8 658	8 560	2 782	1 085
TOTAL 2011	167 539	93 891	221 410	40 020	65 026
Total 2010	184 576	139 973	157 010	167 539	61 581
Total 2009	126 636	157 244	99 304	184 576	123 178

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

Outre les constructions et les restructurations d'immeubles en cours fin 2010, livrées sur l'exercice, les travaux réalisés en 2011 ont concerné le lancement d'une nouvelle opération de 22 000 m² de bureaux située à Saint-Denis, le Sisley. La rentabilité de cet investissement estimé à 80,0 millions d'euros, y compris foncier et frais financiers, est prévue à 7,9 %. La livraison est programmée au premier trimestre 2014.

Les études et travaux préparatoires relatifs aux projets de développement à lancer dès commercialisation des immeubles nouvellement livrés se sont poursuivies pour 11,5 millions d'euros au cours de l'exercice et représentent 23,3 millions d'euros à fin 2011.

Les travaux de restructuration et de modernisation restant en cours au 31 décembre 2011 concernent essentiellement la modernisation d'un immeuble de 3 500 m² sur le site d'Antony. Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 65,0 millions d'euros.

11. VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Patrimoine immobilier	2 097 827	1 978 374	1 817 404
Travaux en cours	40 021	167 539	184 577
Valeur comptable nette totale	2 137 848	2 145 913	2 001 981
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 510 191	3 459 960	3 183 518
VALEUR DE RÉALISATION	3 337 253	3 313 896	3 049 622

(Selon expertise BNP Paribas Real Estate Valuation réalisée sur la totalité du patrimoine.)

12. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

	Note	Traitement comptable ⁽¹⁾	Valeur comptable	Impact résultat	Impact capitaux propres	Juste valeur ⁽²⁾
Actifs financiers non courants						
Immobilisations financières		CA/R	298			298
Instruments dérivés – couverture		JV/CP	43			43
Actifs courants						
Créances clients	13	CA/R	22 719			22 719
Autres créances	14	CA/R	12 018			12 018
Instruments dérivés – trading	14	JV/R	4	1 492		4
Trésorerie et équivalents	15	JV/R	6 599			6 599
Total actifs financiers			41 681	1 492	0	41 681
Passifs non courants						
Dettes financières	19	CA/R	989 628			989 628
Instruments dérivés – couverture	19	JV/CP	135 419	(2 459)	(57 907)	135 419
Dépôts et cautionnements		CA/R	37 313			37 313
Exit tax	21	JV/R	978	(37)		978
Passifs courants						
ORNANE	19	JV/R	169 403	(2 099)		169 403
Dettes financières	19	CA/R	207 657			207 657
Instruments dérivés – trading	22	JV/R	5 285	(1 812)		5 285
Fournisseurs		CA/R	10 716			10 716
Dettes fiscales et sociales	21	CA/R	5 114			5 114
Exit tax	21	JV/R	1 020	(80)		1 062
Autres passifs	22	CA/R	62 778			62 778
Total passifs financiers			1 625 311	(6 487)	(57 907)	1 625 353
TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS⁽³⁾				(4 995)	(57 907)	1 583 672

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

(2) La juste valeur des instruments financiers non dérivés, hors ORNANE, est assimilable à leur valeur nominale au 31 décembre 2011 du fait soit, pour les dettes financières non courantes, de leur rémunération à taux variable, soit, pour les actifs et passifs courants, de la proximité de leur échéance.

(3) Le montant de réserve recyclé sur l'exercice 2011 s'élève à 24 millions d'euros. La part inefficace des couvertures est passée en compte de résultat pour 0,8 million d'euros.

13. CRÉANCES CLIENTS

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Produits non facturés	17 665	14 369	11 865
Retard de paiement (note 8.2)	4 699	2 110	1 583
Créances douteuses	2 122	2 137	1 371
Provisions pour dépréciation	(1 767)	(1 772)	(1 144)
CRÉANCES NETTES	22 719	16 844	13 675

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 16,8 millions d'euros, et des charges locatives courues non échues.

La dépréciation des comptes clients ainsi que les créances irrécouvrables représentent 0,5 million d'euros, soit 0,2 % du chiffre d'affaires HT.

14. AUTRES CRÉANCES

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Avances et acomptes versés	373	331	1 069
TVA déductible	9 321	12 860	10 847
Instruments dérivés (note 12)	4	705	185
Autres créances	2 213	2 708	829
Charges constatées d'avance	111	76	64
TOTAL AUTRES CRÉANCES	12 022	16 680	12 994

15. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Valeurs mobilières			-
Disponibilités	4 513	5 270	4 888
Total Trésorerie disponible (note 19)	4 513	5 270	4 888
Fonds détenus pour compte de tiers	2 086	1 854	2 094
TRÉSORERIE TOTALE	6 599	7 124	6 982

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

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Trésorerie	6 599	7 124	6 982
Découverts bancaires utilisés (note 19)	(50 072)	(51 352)	(42 753)
TRÉSORERIE DE CLÔTURE – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	(43 473)	(44 228)	(35 771)

16. CAPITAL, ACTIONS ET RÉSERVES DISTRIBUABLES

	2011	2010	2009
Capital social	69 875	69 744	69 235
Primes, réserves et résultat distribuables	190 918	202 050	219 103
Réserves et résultat non distribuable	295 796	378 639	401 783
Actions autodétenues	(2 064)	(675)	(247)
TOTAL CAPITAUX PROPRES	554 525	649 758	689 874

Le capital social est composé de 17 468 682 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

En 2011, 32 746 actions nouvelles ont été créées conduisant à une augmentation de capital de 0,13 million d'euros :

- 3 768 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée ;
- 28 978 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

Les opérations sur actions autodétenues ont porté sur l'acquisition de 89 629 actions pour un montant de 8,0 millions d'euros, et la vente de 70 408 actions pour un montant de 6,6 millions d'euros.

7 955 actions autodétenues 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 31 décembre 2011, SILIC détient 27 336 de ses propres actions (0,16 % du capital social).

17. TITRES ET OPTIONS DONNANT UN ACCÈS DIFFÉRÉ AU CAPITAL

ORNANE

En 2010 SILIC a émis 1 404 608 obligations à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes d'une valeur nominale de 124,59 euros à échéance du 1^{er} janvier 2017 et offrant un coupon annuel de 2,50 %. Ces obligations pourront être exercées au gré du porteur à compter du 15 janvier 2014 dans la mesure où le cours de Bourse serait supérieur à la valeur de conversion (pair), SILIC pouvant, à son choix :

- rembourser l'obligation au pair et remettre des actions nouvelles ou existantes à hauteur du surplus ;
- remettre exclusivement des actions nouvelles ou existantes.

La dilution maximale résultant de l'Ornane est 8 % du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement totale en actions nouvelles.

Plans d'attribution d'actions

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

Plans d'attribution d'options de souscription

	Plan 1	Plan 2	Plan 3
Durée de l'autorisation	3 ans, du 01/12/1999 au 13/05/2002	3 ans, du 14/05/2002 au 10/05/2005	26 mois, du 11/05/2005 au 10/07/2007
Montant maximal	2 % du capital social		
Modalités d'attribution	Par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations		
Délai d'exercice	Minimum 4 ans, maximum 9 ans		
Modalités de règlement	Remise d'actions		

Nombre d'options de souscription d'actions	2011	2010	2009
Solde à l'ouverture⁽¹⁾	236 476	355 314	418 728
Options accordées			0
Options exercées	(28 978)	(118 838)	(63 414)
Options annulées			
SOLDE À LA CLÔTURE⁽¹⁾	207 498	236 476	355 314
Dont Comité de Direction ⁽²⁾	95 909	122 187	202 699

(1) Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26 mai 2003.

(2) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des options.

Valorisation des options en circulation	Nombre		Paramètres d'évaluation			Estimation (par option)
	Total	Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	Volatilité	Cours d'attribution	Prix d'exercice	
Plan 2 – 06/05/2007 – 05/05/2012	800		21 %	42,53 €	37,48 €	4,048 €
Plan 2 – 07/05/2008 – 06/05/2013	18 320	5 499	20 %	55,20 €	53,98 €	6,231 €
Plan 2 – 11/05/2009 – 10/05/2014	51 968	6 000	20 %	77,95 €	70,03 €	13,244 €
Plan 3 – 10/05/2010 – 09/05/2015	65 410	38 410	23 %	92,70 €	87,00 €	20,166 €
Plan 3 – 10/05/2011 – 09/05/2016	71 000	46 000	26 %	129,00 €	126,98 €	33,759 €
SOLDE À LA CLÔTURE	207 498	95 909				

(1) 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 07/05/2008 au 06/05/2011
Montant maximal	0,25 % du capital social
Modalités d'attribution	Par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations
Délais	Attribution définitive : 2 ans – Conservation : 2 ans
Modalités de règlement	Remise d'actions

Nombre d'actions gratuites	2011	2010	2009
SOLDE À L'OUVERTURE	15 955	13 830	6 000
Actions attribuées	12 000	8 000	8 000
Actions annulées			(170)
Actions définitivement acquises	(7 955)	(5 875)	
SOLDE À LA CLÔTURE	20 000	15 955	13 830
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	5 550	6 600	5 900

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des actions.

Valorisation des actions gratuites	Nombre		Paramètres d'évaluation		Estimation (par action)
	Total	Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	Cours d'attribution	Indisponibilité	
Date d'acquisition définitive					
Plan 1 – 09/02/2012	8 000	3 300	80,67	4 ans	69,99 €
Plan 1 – 08/02/2013	12 000	2 250	99,31	4 ans	87,93 €
SOLDE À LA CLÔTURE	20 000	5 550			

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des actions.

Les charges de personnel comptabilisées au titre des plans d'options sont mentionnées en note 28.

La dilution maximale résultant de ces instruments est de 1,4 % du capital.

18. ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION

		2011	2010	2009
Capitaux propres consolidés	(milliers d'euros)	554 525	649 758	689 874
Réévaluation des instruments financiers		135 058	75 964	62 745
Réévaluation des actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(milliers d'euros)	1 372 343	1 314 047	1 181 537
Actif net réévalué – Valeur de reconstitution		2 061 926	2 039 769	1 934 156
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 441	17 428	17 306
Actif net réévalué de reconstitution, par action	(euros/action)	118,22	117,04	111,76
Droits d'enregistrement	(euros/action)	(9,92)	(8,38)	(7,74)
Réévaluation des instruments financiers	(euros/action)	(7,74)	(4,36)	(3,63)
Ajustement des instruments dilutifs	(euros/action)	(0,26)	(0,37)	(0,54)
EPRA NNAV	(EUROS/ACTION)	100,30	103,93	99,86

19. ENDETTEMENT NET

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

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

(milliers d'euros)	2011		2010	2009
Emprunts obligataires	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
ORNANE 01/2017	175 000	175 000	175 000	–
Emprunts bancaires				
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	277 834	277 834	298 688	319 541
Lignes de crédit	918 000	802 933	749 333	748 333
Découverts bancaires	80 490	50 072	51 352	42 753
Sous-total	1 276 324	1 130 839	1 099 373	1 110 627
Crédit bail	70 757	70 757	73 486	59 925
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	1 522 081	1 376 596	1 347 859	1 170 552
Frais d'émission d'emprunt		(4 310)	(5 169)	(5 596)
Instruments dérivés qualifiés de couverture (note 12)		135 419	78 289	58 371
Mise en juste valeur ORNANE (note 12)		(5 598)	(7 697)	–
Total des passifs financiers		1 502 107	1 413 282	1 223 327
Dont courant		377 060	24 133	22 780
Dont non courant		1 125 047	1 389 149	1 200 547

(1) Garanties par des sûretés réelles (Note 39).

L'ORNANE a été reclassée en dette courante compte tenu de la probabilité d'un changement de contrôle.

Net de la trésorerie disponible, l'endettement bancaire s'établit à 1 372,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 :

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Endettement financier brut	1 376 596	1 347 859	1 170 552
Trésorerie disponible (note 15)	(4 513)	(5 270)	(4 888)
ENDETTEMENT FINANCIER NET	1 372 083	1 342 589	1 165 664

Le coût global de financement ressort à 4,18 % en 2011 contre 4,08 % en moyenne en 2010 :

	2011	2010	2009
Euribor 3 mois moyen	1,35 %	0,78 %	1,52 %
Coût du financement	Coût réel	Coût réel	Coût réel
À taux variable	2,24 %	1,59 %	2,18 %
À taux variable plafonné	2,80 %	2,86 %	2,17 %
À taux fixe	4,53 %	4,40 %	4,53 %
COÛT MOYEN	4,18 %	4,08 %	4,06 %

Sur la base de l'endettement utilisé au 31 décembre 2011, et du taux de l'Euribor 3 mois, les flux d'intérêt calculés sur les ressources financières actuelles jusqu'à leur échéance seraient les suivants :

Flux financiers par échéance ⁽¹⁾	À 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Intérêts sur dettes bancaires et obligataires	30 798	68 585	18 359
Intérêts sur instruments dérivés	25 185	97 725	56 309
TOTAL	55 983	166 310	74 668

(1) Flux calculés sur la base de l'endettement utilisé, soit 1 372,1 millions d'euros et de l'Euribor 3 mois au 28 novembre 2011, soit 1,387 %.

20. PROVISIONS

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

	2011	2010	Dotations	Reprises		Autres
(milliers d'euros)				utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges	1 274	1 959	34	(318)	(401)	-
Engagements de retraite et assimilés	1 274	1 617	34	(58)	(319)	-
Autres	0	342	-	(260)	(82)	-
TOTAL	1 274	1 959	34	(318)	(401)	-

À 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 1,3 million d'euros d'avantages au personnel évalués par SILIC comme suit :

Paramètres d'évaluation	2011	2010	2009
Date de la dernière estimation	31/12/11	31/12/2010	31/12/2009
Taux de révision des salaires	4,81 %	5,68 %	5,36 %
Turn-over	3,64 %	2,45 %	3,89 %
Taux d'actualisation	3,60 %	3,05 %	3,61 %

Leur utilisation probable est la suivante :

Échéance	2011	2010	2009
Moins de 1 an	102	150	108
1 à 5 ans	231	260	342
5 à 10 ans	219	247	239
Plus de 10 ans	722	960	755
TOTAL	1 274	1 617	1 444

21. DETTES FISCALES ET SOCIALES

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Impôt de sortie (Exit tax)	1 998	2 943	250
• dont part à plus de 1 an	978	1 923	125
• dont part à moins de 1 an	1 020	1 020	125
Autres dettes fiscales et sociales (moins de 1 an)	5 114	4 881	4 644
TOTAL	7 112	7 824	4 894

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

22. AUTRES PASSIFS

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Avances et acomptes reçus	39 084	29 349	28 473
Dettes sur Immobilisations	20 830	34 660	37 603
Instruments dérivés (note 12)	5 285	5 364	4 615
Dettes diverses	2 313	2 662	2 335
Produits constatés d'avance	551	121	73
TOTAL	68 063	72 156	73 099

23. FORMATION DU RÉSULTAT

(milliers d'euros)	Note	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires				
• Revenus locatifs	25	175 287	172 296	167 672
• Charges locatives refacturées	26	56 623	49 664	48 590
• Honoraires	27	5 557	5 807	4 829
• Autres		551	528	899
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		238 018	228 295	221 990
Valeur ajoutée		190 221	184 641	179 820
Excédent brut d'exploitation		156 971	156 587	149 620
Résultat opérationnel		97 077	86 128	82 615
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		42 596	49 460	44 749

24. RÉPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES

2011

(milliers d'euros)	Notes	Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers	25	175 287	175 287		
Honoraires	27	5 379	5 379		
Charges locatives refacturées	26	56 623			56 623
Charges locatives	26	(64 703)	(8 080)		(56 623)
Personnel et frais généraux	28/29	(19 065)	(16 487)	(2 578)	
Amortissements et provisions		(75 666)	(75 666)		
Frais financiers	30	(61 284)	(54 481)	(6 803)	
Autres		16 644	16 644		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ			42 596	(9 381)	0

2010

(milliers d'euros)	Notes	Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers		172 296	172 296		
Honoraires		5 472	5 472		
Charges locatives refacturées		49 664			49 664
Charges locatives		(55 403)	(5 739)		(49 664)
Personnel et frais généraux		(18 457)	(15 333)	(3 124)	
Amortissements et provisions		(72 042)	(72 042)		
Frais financiers		(47 303)	(36 668)	(10 635)	
Autres		1 474	1 474		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ			49 460	(13 759)	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

25. REVENUS LOCATIFS

À 175,3 millions d'euros, les revenus locatifs enregistrent une croissance de 1,7 % sur un an, du fait de la livraison au second semestre 2010 de l'immeuble « Grand Axe 2 » à Nanterre-Préfecture. La conjoncture, induisant une pression sur les prix, conduit à une légère baisse des loyers à périmètre identique.

26. CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxes sur les bureaux en Île-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)	2011	2010	2009
Charges récupérables par nature			
• Charges locatives	38 559	34 935	33 711
- Consommations ⁽¹⁾	11 309	9 825	9 122
- Entretien courant et gardiennage	22 497	20 855	20 092
- Autres prestations	4 753	4 255	4 497
• Assurances	1 178	980	1 124
• Impôts et taxes ⁽²⁾	24 966	19 488	18 354
Total charges récupérables par nature	64 703	55 403	53 189
Refacturations	56 623	49 664	48 590
Charges et taxes non récupérées	8 080	5 739	4 599
TAUX DE RÉCUPÉRATION	87,5 %	89,6 %	91,4 %

(1) Les charges locatives concernent, à hauteur de 1,8 million d'euros, les immeubles nouvellement livrés et en cours de commercialisation.

(2) La révision, en 2011, des barèmes et de la sectorisation de la taxe sur les bureaux induit une charge complémentaire de 4,0 millions d'euros (6,8 millions d'euros en 2011, contre 2,8 millions d'euros en 2010, soit une augmentation de 143 %).

27. REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Honoraires			
• Gestion immobilière	4 353	4 214	4 185
• Commercialisation	1 026	1 258	569
• Divers	178	335	75
TOTAL	5 557	5 807	4 829

28. FRAIS DE PERSONNEL

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Salaires et traitements	6 060	6 253	6 048
Charges sociales	3 005	3 088	2 964
Autres frais de personnel	735	635	830
Options de souscription d'actions et actions gratuites	1 189	1 403	1 536
Total	10 989	11 379	11 378
Frais attribuables aux opérations de développement	(1 934)	(2 343)	(1 701)
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	9 055	9 036	9 677

29. FRAIS GÉNÉRAUX

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Consommations	310	382	319
Entretien et maintenance	472	355	302
Honoraires et autres frais de structure ⁽¹⁾	5 798	4 985	5 001
Assurances	329	253	377
Impôts et taxes	1 167	1 103	1 009
Total	8 076	7 078	7 008
Frais attribuables aux opérations de développement	(644)	(781)	(567)
TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX	7 432	6 297	6 441

(1) Y compris en 2011, frais de certification HQE, Exploitation de 6 immeubles pour 0,5 million d'euros.

30. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Rémunération de placements	7	13	13
Intérêts sur la dette obligataire et bancaire	(29 906)	(17 999)	(20 943)
Intérêts sur instruments dérivés	(26 246)	(32 384)	(21 504)
Autres produits et charges	715	69	1 934
Intérêts sur dette financière	(55 430)	(50 301)	(40 500)
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	6 803	10 635	7 573
Frais financiers nets	(48 627)	(39 666)	(32 927)
Étalement des frais d'émission d'emprunt	(859)	(968)	(607)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(49 486)	(40 634)	(33 534)

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Variation de valeur de marché de l'ORNANE, hors coupon couru ⁽¹⁾	(2 099)	4 777	-
Variation de la valeur de marché des dérivés hors couverture	(2 779)	(1 054)	(4 332)
Actualisation des créances et dettes	(117)	243	
TOTAL	(4 995)	3 966	(4 332)

(1) Au 31 décembre 2011, le cours de l'Ornane reste inférieur de 5,6 millions d'euros à sa valeur de remboursement (note 19).

31. RÉSULTAT DE CESSION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Cessions et sorties (milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette comptable	Prix de vente
Cession – 4 Rio	23 742	1 648	22 094	39 100
TOTAL 2011	23 742	1 648	22 094	39 100
Total 2010	2 956	1 367	1 589	3 150
Total 2009				

32. SITUATION FISCALE – IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Les sociétés SILIC et JCB2 ont fait l'objet de vérification de comptabilité portant sur les exercices 2008 et 2009. Les redressements initialement notifiés dans ce cadre ont été intégralement abandonnés.

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Impôts exigibles	–	–	–
Impôts différés	–	–	–
IMPÔT	0	0	0

33. RÉSULTAT NET

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

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Résultat net social de SILIC	64 569	56 071	64 711
Résultat des filiales non appréhendé	2 302	(253)	(1 202)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles			
Imputation de l'impôt de sortie sur les capitaux propres			
Amortissements complémentaires (note 9)	(12 428)	(13 788)	(13 651)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles	(7 017)	(1 656)	
Autres retraitements de consolidation			
Variation des valeurs de marché et actualisation	(4 052)	3 966	(3 755)
Valorisation des paiements en actions (note 28)	(178)	(1 053)	(1 631)
Autres	(600)	6 173	277
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	42 596	49 460	44 749

34. RÉSULTAT PAR ACTION

		2011	2010	2009
Résultat net part du Groupe	(milliers d'euros)	42 596	49 460	44 749
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 441	17 428	17 306
RÉSULTAT PAR ACTION	(euros/action)	2,44	2,84	2,59
Résultat net part du Groupe	(milliers d'euros)	42 596	49 460	44 749
Ajustements				
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action		42 596	49 460	44 749
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 441	17 428	17 306
Ajustements liés aux options de souscription d'actions et actions gratuites ⁽¹⁾		92	181	369
Nombre d'actions après dilution		17 533	17 609	17 675
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	(euros/action)	2,43	2,81	2,53

(1) Hors éléments hors de la monnaie.

35. CASH-FLOW NET – EPRA EARNINGS

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Résultat net part du Groupe	42 596	49 460	44 749
Amortissement des immeubles de placement comptabilisés au coût amorti	75 862	70 531	65 726
Plus et moins-values de cession d'immeubles de placement	(15 772)	(1 583)	0
Variation de juste valeur des instruments financiers	4 995	(3 966)	4 332
EPRA Earnings	107 681	114 442	114 807
Autres charges calculées	1 936	4 068	3 517
CASH-FLOW COURANT (ADJUSTED EPRA EARNINGS)	109 617	118 510	118 324
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 441	17 428	17 306
Par action (euros/action)	6,29	6,80	6,84

36. DIVIDENDE – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Lors de sa séance du 8 février 2012, le Conseil d'Administration a arrêté les comptes sociaux et consolidés de SILIC. La proposition d'affectation du résultat ainsi que les projets de texte de résolutions à présenter à l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires seront arrêtés lors d'un prochain Conseil d'Administration.

37. PARTIES LIÉES – ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

Le groupe Groupama, qui détenait 44,0 % des actions de la Société au 31 décembre 2010, a accepté, en date du 30 décembre 2011, l'offre de la Caisse des Dépôts et Consignations visant au rapprochement d'Icade et de SILIC par échange de titres. Dans le cadre de ce protocole, 6,5 % du capital de SILIC ont été apportés à une holding contrôlée par la CDC, le groupe Groupama perdant de ce fait le contrôle de la Société.

SILIC n'est plus incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de Groupama SA depuis le 31 décembre 2011.

À la connaissance de SILIC, le transfert du solde de la participation du groupe Groupama devrait intervenir dès obtention de l'accord des autorités de la concurrence sur l'opération envisagée.

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

Transactions effectuées avec le groupe Groupama

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Groupama Val-de-Loire			
Assurances multirisques immeubles	1 200	1 010	1 175
Dommages-ouvrage	457	31	185

Rémunération des organes de direction et d'administration

		2011	2010	2009
Rémunération des organes de direction				
Salaires et traitements (hors charges sociales)	(milliers d'euros)	996	1 009	1 399
Indemnités de fin de carrière	(milliers d'euros)		551	
Indemnités de fin de carrière provisionnée	(milliers d'euros)	132	131	173
Options de souscription d'actions accordées	(nombre)			
Actions gratuites attribuées	(nombre)	2 250	3 300	3 300
Rémunération des organes d'administration				
Jetons de présence	(milliers d'euros)	163	183	105

38. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(milliers d'euros)	PriceWaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Audit						
Commissariat aux comptes						
• Émetteur	105	105	95	104	104	95
• Filiales intégrées	39	37	29	27	28	27
Diligences directement liées	–	60			64	
Sous-total	144	202	124	131	196	122
Autres prestations						
TOTAL	144	202	124	131	196	122

39. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan de l'activité courante (milliers d'euros)	2011	2010	2009
Engagements donnés			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles ⁽¹⁾	14 560	14 560	14 560
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	65 026	61 581	123 178
Dettes garanties par des sûretés réelles	348 591	372 174	379 467
Autres engagements donnés ⁽²⁾		52 200	53 360
Total	428 177	500 515	570 565
Engagements reçus			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	65 026	61 581	123 178
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	10 351	10 669	6 454
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)	115 067	285 667	321 667
TOTAL	195 064	414 737	509 279

(1) Promesses d'achat d'un terrain à Saint-Denis (22 000 m² SHON – lot 1).

(2) Contrat de promotion immobilière relatif au projet Saint-Denis (lot 3).

Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dettes garanties résiduelles	VNC d'actif nanté
Hypothèques sur actifs corporels				
Immeuble locatif Nanterre-Seine (Sarl du Nautile)	19/03/1999	30/06/2014	708	7 211
Parc d'affaires de Roissy-Paris Nord 2 (SILIC)	30/06/2003	30/06/2018	91 248	209 744
Nanterre-Préfecture – Grand Axe (SILIC)	21/09/2004	31/12/2021	185 878	218 807
Crédit-bail immobilier				
Nanterre-Seine – Axe Seine (SILIC)	30/11/2009	31/03/2022	70 757	71 787
TOTAL			348 591	507 549
Total actifs non courants				2 139 770
%				24 %

Revenus et charges liés aux contrats de location	Loyers	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Loyers des contrats de location simple à recevoir ⁽¹⁾	540 455	175 625	323 532	41 298
Loyers des contrats de location simple à payer ⁽²⁾	43 245	1 394	5 576	36 275

(1) Loyers 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 trente et un ans.

À 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.

40. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

À la date d'arrêté des comptes, le 8 février 2012, 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans la note 5.1 aux états financiers, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes 5.1 et 11 donnent une information appropriée ;
- comme indiqué dans la note 5.10 aux états financiers, l'obligation à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles ou existantes (Ornane) émise en novembre 2010 est évaluée à chaque clôture à sa juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2011 et à apprécier les évaluations qui en résultent. Compte tenu du contexte explicité dans la note 3, l'Ornane a été reclassée en passif financier courant au 31 décembre 2011. Nous avons vérifié le caractère approprié de cette présentation et de l'information donnée dans les notes 3, 5.10, 12, 17, 19 et 30 ;
- comme indiqué dans la note 5.11 aux états financiers, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Comme indiqué dans la note 7, pour déterminer cette juste valeur, la société a recours à des experts indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et revu les calculs effectués par la Société et ses experts. Nos travaux ont par ailleurs également consisté à vérifier que les notes 5.11, 12, 19 et 30 donnent une information appropriée.

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

3. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengoat
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

RAPPORT CONDENSÉ (SOCIÉTÉ COTÉE)
CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

CADRE GENERAL

La Société **BNP Paribas Real Estate Valuation France**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (Afrexim), adhérent à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée dans le cadre de la convention en date du 15 juillet 2009, couvrant les périodes de décembre 2009 à juin 2012 inclus.

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, société par actions simplifiée, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, en valeur de reconstitution ou en valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention susmentionnée.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,45 % du chiffre d'affaires annuel de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Ladite mission s'inscrivant dans le cadre d'une convention de trois ans, renouvelée, il a été organisé en décembre 2009 une rotation interne de l'équipe affectée à l'estimation des biens immobiliers dépendant de ce portefeuille d'actifs.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

MISSION

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles :

- estimer la valeur vénale, avec visite, des actifs immobiliers des sites de Rungis, Évry, Courcouronnes, Fresnes et Antony ;
- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite des actifs immobiliers des sites de place de Rio de Janeiro à Paris dans le 8^e arrondissement, de Nanterre-Seine, de Nanterre Préfecture-Défense, de Villebon, de Colombes, de Villepinte, de Cergy et de Saint Denis,

dépendant du patrimoine de la société SILIC, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2011.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé aux 30 juin et 31 décembre 2011, en totalité, par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Le périmètre d'intervention confié à BNP Paribas Real Estate Valuation France porte sur 223 biens immobiliers, dont 212 immeubles de placement, 2 immeubles en développement (Nanturra et Landy 4-Sisley) et 9 terrains à bâtir.

Une visite de chaque site est organisée tous les trois ans, Rungis étant visité chaque année.

Mode de détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	216	Bureaux	85	Île-de-France	223
Bail à construction	6	Mixtes activités-bureaux	99		
Preneur à crédit bail	1	Commerces	7		
		Activité	16		
		Parkings	7		
		Terrains	9	(Brasília, Vauban-Lisbonne, Dakar, Canberra, Rome et Québec pour le site de Rungis, un terrain pour le site d'Évry, Camélia et Lilium pour le site de Villebon.)	

NB : Les actifs sont classés comme étant mixtes si la surface de la typologie principale n'atteint pas 70 % de la surface totale.

La constructibilité résiduelle de Rungis (redéveloppement) n'est pas incluse dans ces tableaux alors qu'elle figure bien dans le tableau de synthèse.

CONDITIONS DE RÉALISATION

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis en date du 04 novembre 2011, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière ;
- les « European Valuation Standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- le « Appraisal and Valuation Manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode classique par le revenu : capitalisation du revenu ;
- méthode dite du « bilan promoteur » (appliquée aux seuls immeubles en développement).

VALEUR VÉNALE GLOBALE AU 31 DÉCEMBRE 2011

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier :

- **3 337 252 756 euros hors frais et droits de mutation ;**
- **3 510 190 302 euros frais et droits de mutation inclus ;**

NB : Cette valeur ne comprend pas le site de Paris (place de Rio) en cours de vente à la date de signature du présent rapport et dont la signature de l'acte authentique est prévue avant le 31 décembre 2011. À titre indicatif, nous estimons sa valeur vénale au 31 décembre 2011 à :

- **38 445 000 euros hors frais et droits de mutation ;**
- **40 828 590 euros frais et droits de mutation inclus ;**

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même, il n'a pas été tenu compte des modes de financement particuliers qui ont pu être conclus par les structures propriétaires. Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 20 décembre 2011.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Didier Louge,
Directeur Général

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011

BILANS COMPARÉS	116
COMPTES DE RÉSULTAT COMPARÉS	118
RÉPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES	119
NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX	120
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	139
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	140

BILANS COMPARÉS

ACTIF

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2011			31/12/2010	31/12/2009
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains		258 522	9 144	249 378	252 439	250 753
Constructions		1 656 757	466 302	1 190 455	1 045 239	1 012 128
Autres		1 285	1 116	169	255	321
Immobilisations corporelles en cours		42 829		42 829	167 896	122 928
Avances et acomptes				0	0	0
	6.1	1 959 393	476 562	1 482 831	1 465 829	1 386 130
Immobilisations financières						
Participations		41 885		41 885	41 885	25 220
Créances rattachées à des participations		112 882		112 882	113 006	61 828
Prêts		0		0	4	4
Autres		2 282	430	1 852	941	514
	6.2	157 049	430	156 619	155 836	87 566
TOTAL I		2 116 442	476 992	1 639 450	1 621 665	1 473 696
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	6.3	22 014	1 728	20 286	16 004	13 098
Créances diverses	6.4	23 477	5 043	18 434	23 048	35 808
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités		3 961		3 961	4 660	4 622
Charges constatées d'avance		52		52	16	16
TOTAL II		49 504	6 771	42 733	43 728	53 544
TOTAL GÉNÉRAL		2 165 946	483 763	1 682 183	1 665 393	1 527 240

PASSIF

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres	6.5			
Capital		69 875	69 744	69 235
Primes de fusion – émission – apport		100 444	123 286	130 841
Réserves et report à nouveau		29 608	29 679	30 538
Résultat net de l'exercice		64 568	56 071	64 711
Subventions d'investissement		3 653	1 801	1 050
Provisions réglementées		506	380	255
TOTAL I		268 654	280 961	296 630
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6.6	310	297	791
TOTAL II		310	297	791
Dettes				
Autres emprunts obligataires	6.5	175 000	175 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6.7	1 130 130	1 098 350	1 109 271
Dépôts de garantie des locataires		34 276	34 084	33 613
Emprunts et dettes financières divers		89	120	92
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.8	10 694	7 659	8 390
Autres dettes	6.8	63 030	68 922	78 453
TOTAL III		1 413 219	1 384 135	1 229 819
TOTAL GÉNÉRAL		1 682 183	1 665 393	1 527 240

COMPTES DE RÉSULTAT COMPARÉS

(milliers d'euros)	Notes	2011	2010	2009
Produits d'exploitation				
Prestations de services	7.2	213 240	202 641	202 127
• Loyers		159 849		
• Prestations diverses		53 391		
Montant net du chiffre d'affaires		213 240	202 641	202 127
Reprises sur provisions, amortissements		635	860	234
Transferts de charges			2 980	25
Autres produits		3 652	2 122	1 173
TOTAL I		217 527	208 603	203 559
Charges d'exploitation	7.3			
Consommation en provenance de tiers		49 714	46 568	40 673
• Matières et fournitures consommées		10 558		
• Services extérieurs		39 156		
Impôts, taxes, versements assimilés		23 843	18 324	17 572
Charges de personnel		2 907	3 054	2 382
• Salaires et traitements		1 530		
• Charges sociales		1 377		
Dotations aux amortissements et provisions		60 511	53 033	52 188
• Sur immobilisations		58 040		
• Sur charges à répartir		0		
• Sur actif circulant		2 015		
• Pour risques et charges		456		
Autres charges		684	369	414
TOTAL II		137 659	121 348	113 229
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)		79 868	87 255	90 330
Produits financiers				
De participations et autres immobilisations		9 861		
Autres intérêts et produits assimilés		752		
Reprises sur provisions				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières		0		
Transferts de charges		7 495		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0		
TOTAL III		18 108	22 320	20 317
Charges financières				
Dotations aux amortissements et provisions		457		
Intérêts et charges assimilées		54 448		
Autres charges financières		770		
TOTAL IV		55 675	51 496	45 820
2 – RÉSULTAT FINANCIER (III – IV)	7.4	(37 567)	(29 176)	(25 503)
3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (1 + 2)		42 301	58 079	64 827
Produits exceptionnels				
Sur opérations en capital		39 100	10 709	66 958
Sur opérations de gestion		76	177	4
TOTAL V		39 176	10 886	66 962
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements		125	125	
Sur opérations en capital		16 347	8 416	66 876
Sur opérations de gestion		361	4 325	172
TOTAL VI		16 833	12 866	67 048
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V – VI)	7.5	22 343	(1 980)	(86)
Participation des salariés		76	28	30
Impôt sur les bénéfices (VII)		0	0	0
RÉSULTAT NET		64 568	56 071	64 711

RÉPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES

(milliers d'euros)	Notes	2011			2010		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Loyers		159 849		159 849	156 310		156 310
Charges locatives refacturées			50 277	50 277		44 106	44 106
Autres prestations diverses		3 114		3 114	2 225		2 225
CHIFFRE D'AFFAIRES	7.2	162 963	50 277	213 240	158 535	44 106	202 641
CHARGES IMMOBILIÈRES	7.3.1	(13 160)	(60 053)	(73 213)	(13 389)	(51 176)	(64 565)
Consommations		(95)	(10 463)	(10 558)	(196)	(9 116)	(9 312)
Entretien courant et gardiennage		(375)	(21 015)	(21 390)	(179)	(19 444)	(19 623)
Assurances		(195)	(1 113)	(1 308)	(46)	(923)	(969)
Autres services extérieurs		(11 705)	(4 409)	(16 114)	(12 356)	(3 981)	(16 337)
Impôts et taxes		(790)	(23 053)	(23 843)	(612)	(17 712)	(18 324)
TRAVAUX GROS ENTRETIEN ET RÉNOVATIONS LÉGÈRES	7.3.2	(344)	0	(344)	(327)	0	(327)
CHARGES DE PERSONNEL	7.3.3	(2 907)		(2 907)	(3 054)		(3 054)
CHARGES NON RÉCUPÉRÉES	7.3.4	(9 126)	9 126	0	(6 524)	6 524	0
Charges locatives		(4 710)	4 710	0	(3 399)	3 399	0
Assurances		(206)	206	0	(152)	152	0
Impôts et taxes		(4 210)	4 210	0	(2 973)	2 973	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES		2 318	650	2 968	4 188	546	4 734
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION		139 744	0	139 744	139 429	0	139 429
Reprises sur provisions		635		635	859		859
Dotations aux amortissements		(59 386)		(59 386)	(52 060)		(52 060)
Dotations aux provisions		(1 125)		(1 125)	(973)		(973)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		79 868		79 868	87 255		87 255

1. INFORMATION GÉNÉRALE

N° 1 des parcs tertiaires en Île-de-France, SILIC est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec un patrimoine bâti de 1 122 000 m² au 31 décembre 2011.

Le développement, la gestion immobilière et la commercialisation des parcs tertiaires sont confiés à Socomie, filiale de SILIC, qui exerce également son activité pour le compte de tiers.

La Société emploie neuf personnes.

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

2. FAITS CARACTÉRISTIQUES

Dans un contexte de crise économique, l'activité de SILIC s'est maintenue à un bon niveau avec un excédent brut d'exploitation stable par rapport à 2010.

Les investissements, d'un montant de 91,9 millions d'euros, ont été consacrés à l'achèvement des opérations en cours à Orly-Rungis (15 000 m²) et Saint-Denis (23 000 m²), un nouvel immeuble de 22 000 m² ayant été lancé au quatrième trimestre sur ce site. L'immeuble du 4, place Rio-de-Janeiro, à Paris, a été cédé fin décembre pour 39,1 millions d'euros.

Les ressources financières atteignent 1 450,6 millions d'euros et sont utilisées à hauteur de 1 301,1 millions d'euros à fin 2011.

Le patrimoine immobilier est expertisé à 3 232,3 millions d'euros droits inclus.

3. PROJET DE RAPPROCHEMENT AVEC ICADE

Par communiqués des 13 et 30 décembre 2011, Groupama SA, la Caisse des Dépôts et Consignations et Icade ont annoncé la signature d'un accord visant au rapprochement entre Icade, filiale de la CDC, et SILIC, détenue à hauteur de 44 % par Groupama SA.

Dans ce cadre, Groupama SA a transféré, dès le 30 décembre 2011, 6,5 % des actions de SILIC à une holding contrôlée par la CDC, Groupama SA ne détenant plus, à cette date, le contrôle de SILIC.

Sous réserve de l'avis favorable de l'Autorité de la concurrence, le solde de la participation de Groupama SA dans SILIC serait transféré à la holding dans les mêmes conditions de parité que le premier bloc (cinq titres Icade pour quatre titres SILIC), une offre publique d'échange étant consécutivement déposée par Icade sur le solde du capital de SILIC.

À compter de ce transfert, les porteurs de l'Ornane pourraient demander le remboursement anticipé de leurs titres dans les conditions prévues dans la documentation. L'Ornane a été reclassée en passif courant dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

4. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices, et ce, dans l'hypothèse de la continuité de l'exploitation.

Tous les éléments se rapportant à l'activité ordinaire de la Société, même exceptionnels eu égard à leur fréquence ou à leur montant, sont compris dans la détermination du résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas à l'activité ordinaire sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

5. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

5.1. Patrimoine immobilier

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

L'ensemble du patrimoine immobilier suit les règles comptables suivantes.

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 de maîtrise d'ouvrage et frais financiers supportés pendant la période de construction).

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers 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.

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

- la restructuration consiste en 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.

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,
 - équipements techniques et étanchéité : 20 à 25 ans,
 - aménagements : 10 ans.

Les immeubles acquis « anciens » 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 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 trois ans renouvelables, les équipes d'expertise étant en tout état de cause renouvelées tous les six ans. La rémunération de l'expert est forfaitaire et ne dépend pas du niveau des valeurs d'expertise.

Les méthodes de valorisation mises en œuvre sont conformes aux référentiels professionnels que sont la Charte de l'expertise en estimation immobilière et les normes européennes d'expertise immobilières (TEGoVA), ainsi qu'aux recommandations du Conseil national de la comptabilité et de l'AMF en la matière.

Pour déterminer la valeur vénale, qui correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de

l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande, l'expert s'appuie sur deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe : la valorisation est effectuée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation ;
- la méthode par capitalisation : les revenus nets des immeubles sont capitalisés en fonction des rendements⁽¹⁾ observés sur le marché.

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

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

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

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

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 précommercialisation inférieure à 60 % des surfaces à la date d'expertise, un abattement complémentaire est effectué par rapport à la valeur à terminaison pour tenir compte du risque inhérent à l'activité de développement.

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 million de mètres carrés environ, l'expertise est réalisée sur la base d'un scénario de redéveloppement limité à vingt ans et qui porte sur la construction de 500 000 m² et la démolition de 200 000 m² d'immeubles d'activités.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011, date de la dernière expertise indépendante, comme au cours des exercices précédents, la valeur de reconstitution de chacun des parcs tertiaires était supérieure à sa valeur nette comptable.

5.2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de participations dans des sociétés immobilières ayant une activité comparable à celle de la Société ainsi que dans Socomie, société de prestations de services immobiliers.

Ces titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.

Les créances rattachées correspondent à des comptes courants d'associés.

Les participations dans des sociétés foncières sont évaluées par référence à la valeur de marché des immeubles qu'elles exploitent, selon les mêmes principes et méthodes que pour les immeubles détenus directement par SILIC.

5.3. Chiffre d'affaires et créances d'exploitation

Le **chiffre d'affaires** est constitué des loyers ainsi que de prestations diverses, notamment liées à la refacturation aux locataires des charges locatives, assurances et taxes.

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

Les **créances clients** 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 dettes d'exploitation (« Autres dettes »).

5.4. Trésorerie

Les **disponibilités** comprennent la caisse et les soldes bancaires créditeurs.

5.5. Impôts

SILIC est soumise au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2003.

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

- 85 % de son résultat fiscal courant ;
- 50 % de ses plus-values, dans les deux ans⁽¹⁾.

Ses autres activités éventuelles resteraient soumises à l'IS.

5.6. Provisions pour risques et charges

PROVISION POUR RISQUES

Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

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 67 ans.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu en 2011 est de 3,60 %.

5.7. Emprunts bancaires, obligataires et instruments financiers

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

L'**Ornane** (obligation à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 est comptabilisée en dette obligataire pour son montant nominal.

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

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

(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.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

5.8. Gestion des risques sectoriels et financiers

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent aux risques suivants.

5.8.1. RISQUES SECTORIELS

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

• Le risque de fluctuation du marché immobilier

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

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

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

• Le risque de fluctuation des loyers

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

À l'expiration des baux existants (trois, six, neuf voire douze ans), éventuellement renouvelés, la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés.

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

Au 31 décembre 2011, l'échéancier contractuel des baux est le suivant.

Échéancier des baux	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pourcentage des loyers susceptibles d'être dénoncés contractuellement	13	22	19	33	2	4	7

Ainsi, des clients représentant 22% des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2013, avec un préavis de six mois. En pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seules un tiers des facultés théoriques de sortie sont réellement exercées. Compte tenu des mouvements locatifs négociés, ce sont au total entre 8% et 10% des surfaces louées qui sont soumises annuellement aux fluctuations du marché locatif.

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

(milliers d'euros)	Absence de relocation	Relocation loyer ancien (-) 10%	Relocation loyer ancien (+) 10%
Impact sur les loyers annualisés de la libération de 10% des locaux	(17,0)	(1,7)	1,7

• Les risques environnementaux

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

• Le risque de développement

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

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

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

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

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

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

5.8.2. RISQUES DE CONTREPARTIE

• Le risque clients

Bénéficiant d'un portefeuille clients de plus de 705 entreprises locataires (939 baux), d'une grande diversité sectorielle, la Société n'est pas exposée à un risque de crédit spécifique, même si des défauts ou retards de paiement significatifs ne peuvent être exclus.

Le premier locataire (AXA France, noté AA- S&P) représente 24% des loyers annuels, tandis que les neuf suivants 19%.

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

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

Au 31 décembre 2011, l'antériorité des retards de paiement est la suivante.

(milliers d'euros)	Moins de 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Retards de paiement (note 6.3)	797	1 669	375	430	3 271

Au 31 décembre 2011, SILIC disposait de 1 450,6 millions d'euros de ressources financières disponibles dont les échéances sont les suivantes :

Échéance des ressources financières	Total	À 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	175 000				175 000
Emprunts amortissables	277 125	19 751	40 816	40 816	175 742
Lignes de crédit	918 000	249 000	529 000	100 000	40 000
TOTAL RESSOURCES CONFIRMÉES	1 370 125	268 751	569 816	140 816	390 742
DÉCOUVERTS BANCAIRES	80 490	80 490			
TOTAL	1 450 615				

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

• Le risque de contrepartie bancaire

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

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

Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par SILIC.

Compte tenu de sa position bancaire débitrice et de la valeur de marché des instruments dérivés au 31 décembre 2011, SILIC n'est pas exposée à un risque de crédit.

• Le risque de contrepartie d'assurance

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

5.8.3. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

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

Les besoins de financement et de refinancement sont anticipés dans le cadre des plans pluriannuels de développement sur une période de quatre 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 »).

À court terme, la liquidité est assurée par recours à des lignes de crédit bancaire 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.

Toutefois, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner, voire mettre en cause le développement du Groupe.

Au 31 décembre 2011, les ratios applicables à plus de 10% de l'endettement autorisé, tous concours bancaires et obligataires confondus et en cumul, sont les suivants :

Ratios financiers	Dettes concernées ⁽¹⁾	Covenants	2011	2010	2009
Endettement bancaire net	82 %	Ratio < 0,45 pour 15 %	39,1 %	38,8 %	36,6 %
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 0,50 pour 67 %			
EBE (Ebitda)	74 %	Ratio > 2,5 pour 53 %	2,82-3,22	3,11-3,95	3,69-4,54
Intérêts bancaires ⁽²⁾		Ratio > 2,0 pour 21 %			
Actif immobilier réévalué	12 %	Ratio > 2	4,03	4,15	3,96
Actif immobilier gagé					
Dettes gagées	35 %	Ratio < 0,20 pour 16 %	9,9 %	10,8 %	12,4 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 0,25 pour 19 %			
Actif immobilier réévalué	30 %	Montant > 1 000 M€ pour 17 %	3 510	3 460	3 184
		Montant > 1 500 M€ pour 13 %			
Actif net réévalué	15 %	Montant > 800 M€	2 067	2 040	1 934

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

(2) Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des « Intérêts bancaires ».

Au 31 décembre 2011, comme les exercices précédents, le Groupe respectait l'ensemble de ces « covenants ». Ces ressources, utilisées à hauteur de 1 301,1 millions d'euros, laissaient disponibles 149,5 millions d'euros de financements confirmés et découverts bancaires non utilisés.

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

Au regard de ces ressources disponibles, les engagements résiduels sur les programmes immobiliers en cours de construction s'élèvent à 64,8 millions d'euros.

5.8.4. LE RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long termes 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, sur la dette future issue du plan d'investissement.

Trois horizons de couverture sont définis.

À long terme : jusqu'à dix ans

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

• À moyen terme : trois à quatre ans

À horizon de trois à quatre 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.

• À court terme : un an à dix-huit mois

À 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 FRA (*Forward Rate Agreement*) 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.

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011

Au 31 décembre 2011, SILIC dispose de la couverture du risque de taux suivante.

(milliers d'euros)	Cumul ⁽¹⁾ 2011	Encours moyen couvert		
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans ⁽²⁾
Instruments de long terme				
Swaps (2 à 10 ans)	1 430 000	930 000	916 667	524 583
Instruments de moyen terme				
Caps/tunnels (1 à 4 ans)	1 230 000	430 000	226 667	–
Floors adossés à des swaps	–			
Instruments d'optimisation				
Fras (3 mois)	50 000	50 000	–	–
Swaps de base E1M/E3M	500 000	312 500	–	–
TOTAL	3 210 000	1 722 500	1 143 334	524 583
Rappel 2010	2 910 000	1 642 500	1 140 000	614 583

(1) Cumul des nominaux, quelle que soit la maturité des instruments (de trois mois à dix ans).

(2) Les swaps de maturité de cinq à dix ans assurent une couverture de l'endettement prévisionnel à hauteur de 56 % en 2016 à 37 % en 2019.

Après prise en compte des instruments dérivés en portefeuille, le risque de taux résiduel est le suivant.

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position finale	2010	2009
Endettement bancaire					
À taux variable	1 126 168	(1 126 168)	0	0	0
À taux variable plafonné (caps)		196 168	196 168	163 690	34 649
À taux fixe	175 000	930 000	1 105 000	1 105 000	1 070 000
TOTAL	1 301 168		1 301 168	1 268 690	1 104 649
Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)			100%	100%	100%

5.8.5. AUTRES RISQUES

• Risques juridiques et réglementaires

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

• Risque de perte du statut fiscal SIIC

La Société est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour son activité immobilière sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si la Société ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices

concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas d'atteinte par un ou plusieurs Actionnaires non SIIC, agissant de concert, du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote. À cet égard, il est rappelé qu'Icade a opté pour le régime SIIC en 2007 et qu'à la connaissance de SILIC l'opération de rapprochement projetée n'est pas de nature à remettre en cause le statut.

• Risque associé à la structure actionariale

Les différentes entités du groupe Groupama détiennent, directement ou indirectement, 37,5 % du capital et des droits de vote de la Société. Elles sont ainsi susceptibles d'exercer une influence notable sur les Assemblées Générales d'Actionnaires, leur permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale.

Par ailleurs, les entités du groupe Groupama et leurs apparentés disposent de trois sièges au Conseil d'Administration de la Société (sur un total de neuf). Il est possible que les objectifs économiques de la Société et ceux de Groupama SA ne soient pas toujours convergents et puissent donner lieu à des conflits d'intérêts. Une telle situation pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses résultats ou sa situation financière.

6. NOTES SUR LE BILAN

6.1. Immobilisations corporelles

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

Patrimoine SILIC

	Activité foncière				Total
	Orly-Rungis	La Défense-A86	Paris Nord Saint-Denis	Autres parcs	
Surface en m ² au 31 décembre 2010	492 166	227 275	155 236	214 422	1 089 099
Variations de la période	14 725	(39)	20 823	(2 681)	32 828
SURFACE EN M² AU 31 DÉCEMBRE 2011	506 891	227 236	176 059	211 741	1 121 927
Nombre de bâtiments	89	27	29	49	194
Nombre de baux	458	164	113	202	937
Années d'entrée en patrimoine	1970-2009	1985-2010	1985-2011	1972-2008	

VARIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES

(milliers d'euros)	Activité foncière	Autres	Total 2011	Total 2010	Total 2009
VALEUR NETTE À L'OUVERTURE	1 465 575	255	1 465 830	1 386 131	1 265 253
Acquisitions		5	5	2 663	82 050
Avances et acomptes					
Honoraires commerciaux	2 940		2 940	1 391	863
Travaux immobilisés	91 889		91 889	127 362	152 960
Cessions et sorties	(15 114)		(15 114)	(856)	(10)
Amortissements et provisions	(57 950)	(91)	(58 041)	(51 093)	(50 333)
Autres mouvements	(4 677)		(4 677)	232	(64 652)
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	1 482 663	169	1 482 832	1 465 830	1 386 131

L'ancien siège social (2 700 m² à Paris 8^e) a été cédé, au cours de l'exercice, pour 39,1 millions d'euros. La plus-value dégagée à cette occasion est de 22,7 millions d'euros.

IMMEUBLES EN COURS DE PRODUCTION

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours ouverture	Travaux période	Mise en exploitation	Autres mouvements	Encours clôture	Reste à financer ⁽¹⁾
Développement						
Rungis – 15 000 m ² de bureaux	45 169	3 341	48 510		0	
Saint-Denis – 23 000 m ² de bureaux	50 677	17 273	67 950		0	
Saint-Denis – 22 000 m ² de bureaux	7 345	2 283	–		9 628	52 092
Études	11 729	12 073	–		23 802	–
TOTAL DÉVELOPPEMENT	114 920	34 970	116 460	0	33 430	52 092
Restructuration et modernisation	46 633	46 469	90 080		3 022	7 476
Équipements généraux	5 282	2 933	3 396		4 819	4 315
Remplacement d'équipements techniques	1 062	7 517	7 021		1 558	934
Autres	–	–	–		–	–
TOTAL 2011	167 897	91 889	216 957	0	42 829	64 817
Total 2010	122 927	127 362	82 393	0	167 896	58 461
Total 2009	127 778	152 960	97 248	60 564	122 926	110 163

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

Les travaux immobiliers ont été réalisés pour 91,9 millions d'euros en 2011 (127,3 millions d'euros en 2010).

Outre les constructions et les restructurations d'immeubles en cours fin 2010, livrées sur l'exercice, les travaux réalisés en 2011 ont concerné le lancement d'une nouvelle opération de 22 000 m² de bureaux située à Saint-Denis, le « Sisley ». La rentabilité de cet investissement, estimé à 80,0 millions d'euros y compris frais financiers, est prévue à 7,9%. La livraison est programmée au premier trimestre 2014.

- **Les études et travaux préparatoires relatifs aux projets de développement** à lancer dès commercialisation des immeubles nouvellement livrés se sont poursuivis pour 12,1 millions d'euros au cours de l'exercice et représentent 23,8 millions d'euros à fin 2011.

- **Les travaux de restructuration et de modernisation** restant en cours au 31 décembre 2011 concernent essentiellement la modernisation d'un immeuble de 3 500 m² sur le site d'Antony.

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 64,8 millions d'euros.

Les mises en exploitation, pour 216,9 millions d'euros, ont essentiellement porté sur deux immeubles neufs situés à Orly-Rungis et Saint-Denis ainsi que sur la restructuration du parc commercial de Fresnes.

- **À Orly-Rungis, « Montréal », immeuble neuf de 15 000 m² de bureaux**, a été livré au début du troisième trimestre. D'un coût total de 48,5 millions d'euros y compris frais financiers, cet ensemble générera un loyer annuel de 3,6 millions d'euros à complète commercialisation.

- **À Saint-Denis, « Cézanne », immeuble neuf de 23 000 m² de bureaux**, a été livré à la fin du quatrième trimestre 2011 pour 67,9 millions d'euros de travaux auxquels s'ajoute le foncier pour 13,5 millions d'euros. À complète commercialisation, cet ensemble générera un loyer annuel de 6,3 millions d'euros.

- **Les travaux de restructuration et d'agrandissement du parc commercial de Fresnes**, dont la surface s'élève désormais à 46 500 m², ont été achevés en juin, pour 55,4 millions d'euros y compris frais financiers.

- **À Paris Nord, deux immeubles de bureaux représentant 9 535 m²** ont été remis en exploitation dans le courant de l'exercice après restructuration, pour un montant total de 13,7 millions d'euros.

- **Les surfaces remises en exploitation** après travaux de modernisation ont représenté 20 569 m², essentiellement à Cergy-Pontoise, Évry, Colombes et Petit-Nanterre pour un coût total de 21,0 millions d'euros.

- **L'entretien et le remplacement des équipements techniques** (étanchéité, éléments de climatisation...), ainsi que la remise en état des locaux, ont été réalisés pour un coût de 10,4 millions d'euros.

VALEUR DE MARCHÉ DU PATRIMOINE IMMOBILIER ⁽¹⁾

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Patrimoine immobilier	1 439 834	1 297 678	1 262 882
Travaux en cours	42 829	167 896	122 927
Valeur comptable nette totale	1 482 663	1 465 574	1 385 809
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 232 351	3 189 138	2 991 667
Valeur de réalisation	3 075 634	3 058 884	2 868 971

(1) Selon expertise BNPParibas Real Estate Valuation, réalisée sur la totalité du patrimoine.

6.2. Immobilisations financières

(milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2011
Participations	41 885			41 885
Créances rattachées	113 006	36 967	(37 091)	112 882
Prêts	3		(3)	-
Autres immobilisations financières	941	8 022	(6 681)	2 282
TOTAL	155 835	44 989	(43 775)	157 049

Les autres immobilisations financières sont essentiellement constituées d'actions autodétenues.

Au cours de l'exercice, ces opérations sur actions autodétenues ont porté sur l'acquisition de 89 629 actions pour un montant de 8,0 millions d'euros (dont 79 634 actions au titre du contrat de liquidité), et la vente de 62 453 actions pour un montant de 5,9 millions d'euros au titre du contrat de liquidité. En outre, 7 955 actions autodétenues pour 0,7 million d'euros ont été attribuées gratuitement, définitivement, aux salariés du Groupe.

Au 31 décembre 2011, SILIC détient 27 336 de ses propres actions (0,16% du capital social).

La valeur nette de ces actions est de 1,6 million d'euros compte tenu de la constatation, au 31 décembre 2011, d'une dotation aux provisions pour un montant de 0,4 million d'euros relative à 5 460 actions autodétenues dont l'attribution gratuite et définitive aux salariés du Groupe est prévue en 2012.

6.3. Créances clients et comptes rattachés

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Produits non facturés	16 668	13 862	11 392
Retards de paiement (note 5.8)	3 271	1 814	1 494
Créances douteuses	2 075	2 010	1 285
Comptes clients	22 014	17 686	14 171
Provision pour dépréciation	(1 728)	(1 681)	(1 073)
CRÉANCES NETTES	20 286	16 005	13 098

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 16,0 millions d'euros, le solde correspondant aux charges locatives courues non échues. La dotation nette aux

provisions pour dépréciation (100% des créances douteuses HT) ainsi que les créances irrécouvrables sont non significatives.

6.4 Autres créances

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Avances et acomptes versés	354	295	1 051
TVA déductible	8 613	11 769	10 016
Autres créances ⁽¹⁾	9 467	10 984	24 741
TOTAL	18 434	23 048	35 808

(1) Dont, en 2011, 9,4 millions d'euros correspondant aux frais d'émission d'emprunt et primes de caps.

6.5. Capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(milliers d'euros)	Nombre de titres émis	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et bénéfices non distribués	Autres	Total des capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2009	17 447 615	69 790	161 869	88 040	472	320 171
Variations de capital	(138 774)	(555)	(14 439)			(14 994)
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(16 590)	(57 781)		(74 371)
Aux actions propres						
Résultat				64 711		64 711
Autres variations				279	833	1 112
AU 31 DÉCEMBRE 2009	17 308 841	69 235	130 840	95 249	1 305	296 629
Variations de capital	127 095	509	7 287			7 796
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(14 841)	(64 711)		(79 552)
Aux actions propres						
Résultat				56 071		56 071
Autres variations				(859)	876	17
AU 31 DÉCEMBRE 2010	17 435 936	69 744	123 286	85 750	2 181	280 961
Variations de capital	32 746	131	2 090			2 221
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(24 931)	(56 146)		(81 077)
Aux actions propres						
Résultat				64 568		64 568
Autres variations				4	1 977	1 981
AU 31 DÉCEMBRE 2011	17 468 682	69 875	100 445	94 176	4 158	268 654

ACTIONS ORDINAIRES, PRIME D'ÉMISSION ET ACTIONS D'AUTODÉTENTION

Le capital social est composé de 17 468 682 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours de l'exercice 2011, 32 746 actions nouvelles ont été créées :

- 3 768 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée ;
- 28 978 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

TITRES ET OPTIONS DONNANT UN ACCÈS DIFFÉRÉ AU CAPITAL

• Orname

En 2010, SILIC a émis 1 404 608 obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles ou existantes d'une valeur nominale de 124,59 euros à échéance du 1^{er} janvier 2017 et offrant un coupon annuel de 2,50%. Ces obligations pourront être exercées au gré du porteur à compter du 15 janvier 2014 dans la mesure où le cours de Bourse serait supérieur à la valeur de conversion (pair), SILIC pouvant, à son choix :

rembourser l'obligation au pair et remettre des actions nouvelles ou existantes à hauteur du surplus ;

remettre exclusivement des actions nouvelles ou existantes.

La dilution maximale résultant de l'Orname est 8% du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

• Plans d'attribution d'actions

Les dirigeants et salariés du Groupe ont bénéficié jusqu'en 2007 de plans d'options de souscription d'actions nouvelles de SILIC et, depuis cette date, d'un plan d'attribution d'actions gratuites. 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 01/12/1999 au 13/05/2002	3 ans, du 14/05/2002 au 10/05/2005	26 mois, du 11/05/2005 au 10/07/2007
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	2011	2010	2009
SOLDE À L'OUVERTURE ⁽¹⁾	236 476	355 314	418 728
Options accordées	0	0	0
Options exercées	(28 978)	(118 838)	(63 414)
Options annulées			
SOLDE À LA CLÔTURE ⁽¹⁾	207 498	236 476	355 314
DONT COMITÉ DE DIRECTION ⁽²⁾	95 909	122 187	202 699

(1) Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26 mai 2003.

(2) 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 7/05/2008 au 6/05/2011
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	2011	2010	2009
SOLDE À L'OUVERTURE ⁽¹⁾	15 955	13 830	6 000
Actions attribuées	12 000	8 000	8 000
Actions annulées			(170)
Actions définitivement acquises	(7 955)	(5 875)	
SOLDE À LA CLÔTURE	20 000	15 955	13 830
DONT COMITÉ DE DIRECTION ⁽²⁾	5 550	6 600	5 900

(1) Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26 mai 2003.

(2) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des options.

6.6. Provisions pour risques et charges

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

(milliers d'euros)	2009	2010	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant au 31/12/2011
				Utilisées	Non utilisées		
PROVISIONS POUR RISQUES	510	0					0
PROVISIONS POUR CHARGES	282	297	26	(13)	-	-	310
Engagements de retraite et assimilés	282	297	26	(13)			310
Autres	0	0					0
TOTAL	792	297	26	(13)	-	-	310

À 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 et qui n'ait pas fait l'objet des provisions estimées nécessaires.

Les provisions pour charges, comptabilisées pour 26 000 euros, sont destinées, pour l'essentiel, à la couverture des engagements de retraite et de médailles du travail envers l'ensemble du personnel, et les reprises correspondent à des départs en retraite de salariés courant de l'année 2011.

Paramètres d'évaluation	2011	2010	2009
Date de la dernière estimation	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Taux de révision des salaires	4,81%	5,68%	5,36%
Turnover	3,64%	2,45%	3,89%
Taux d'actualisation	3,60%	3,05%	3,61%

L'utilisation probable de la provision est définie comme suit.

Échéance	2011	2010	2009
Moins de 1 an	47	39	18
1 à 5 ans	127	130	161
5 à 10 ans	41	41	35
Plus de 10 ans	95	87	68
TOTAL	310	297	282

6.7. Emprunts et dettes financières

L'endettement bancaire net de la trésorerie disponible ressort à 1 301,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Il est essentiellement constitué d'emprunts amortissables, de lignes de crédit bancaire à moyen et long termes, d'un emprunt obligataire de type Ornane, et de découverts bancaires négociés auprès d'établissements financiers de premier plan.

(milliers d'euros)	2011		2010	2009
	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
Emprunts obligataires				
Ornane janvier 2017	175 000	175 000	175 000	–
Emprunts bancaires				
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	277 125	277 125	297 665	318 204
Lignes de crédit	918 000	802 933	749 333	748 333
Découverts bancaires	80 490	50 071	51 352	42 734
TOTAL	1 450 615	1 305 129	1 273 350	1 109 271
TRÉSORERIE DISPONIBLE		3 961	4 660	4 622
DETTES BANCAIRES NETTES		1 301 168	1 268 690	1 104 649

(1) Garanties par des sûretés réelles.

Les échéances applicables aux 1 259,4 millions d'euros d'emprunts et dettes financières, sont les suivantes.

Échéance des emprunts et lignes de crédit utilisées (milliers d'euros)	2011	2010	2009
Moins de 1 an	4 375		
1 à 2 ans			
2 à 5 ans	859 942	800 848	770 087
Plus de 5 ans	390 742	421 150	296 558
TOTAL	1 255 059	1 221 998	1 066 645
MATURITÉ RÉSIDUELLE MOYENNE (HORS DÉCOUVERTS)	3,4 ANS	4,0 ANS	4,4 ANS

6.8. Dettes d'exploitation

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Fournisseurs	10 694	7 659	8 390
Autres dettes	63 030	68 922	78 453
• Avances et acomptes reçus	35 379	28 315	27 385
• Dettes sur immobilisations	22 404	34 222	38 243
• Dettes diverses	4 696	6 264	5 193
• Produits constatés d'avance	551	121	7 632
TOTAL	73 724	76 581	86 843

Au 31 décembre 2011, l'échéancier des dettes fournisseurs est le suivant.

(milliers d'euros)	Moins de 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Paiement fournisseurs	5 022	90			5 112
Paiement fournisseurs d'immobilisations	3 830	2 749	1	86	6 666

6.9. Échéance créances et dettes

(milliers d'euros)	Total	À 1 an au plus	À plus de 1 an	À plus de 5 ans	Dont produits à recevoir et charges à payer	Dont entreprises liées à moins de 1 an	Dont entreprises liées de 1 à 5 ans
CRÉANCES	164 667	51 566	112 882	219	16 817	491	112 882
Créances immobilisées	115 163	2 062	112 882	219			112 882
Clients et comptes rattachés	22 014	22 014			16 668	491	
Créances diverses	23 477	23 477			149		
Disponibilités	3 961	3 961					
Charges constatées d'avance	52	52					
DETTES	1 413 219	452 069	745 408	215 742	22 963	4 656	1 151
Autres emprunts obligataires	175 000	175 000					
Emprunts bancaires	1 130 130	204 407	709 981	215 742			
Dépôts de garantie	34 276	0	34 276				
Dettes rattachées à des partic. Groupe	89		89				89
Fournisseurs et comptes rattachés	10 694	10 694			5 583	2 279	
Avances reçues	35 379	35 379			2 838		
Dettes sur immobilisations	22 404	22 404			14 542	1 315	
Dettes diverses	4 696	3 634	1 062			1 062	1 062
Produits constatés d'avance	551	551					

7. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

7.1. Formation du résultat et soldes intermédiaires de gestion

Soldes intermédiaires de gestion (milliers d'euros)	2011	2010	2009
Prestations de services	213 239	202 641	202 127
Valeur ajoutée	163 525	156 073	161 454
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	139 743	139 428	142 284
Résultat d'exploitation	79 868	87 255	90 329
Résultat courant	42 302	58 079	64 826
Résultat exceptionnel	22 342	(1 980)	(85)
Résultat avant impôts	64 568	56 071	64 711
RÉSULTAT NET	64 568	56 071	64 711

7.2. Chiffre d'affaires – Prestations de services

Les loyers se sont élevés à 159,8 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 156,3 millions d'euros en 2010.

7.3. Excédent brut d'exploitation

La décomposition analytique des charges d'exploitation est donnée par la répartition fonctionnelle des produits et des charges.

7.3.1. CHARGES IMMOBILIÈRES

Les charges immobilières regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles du patrimoine.

Ces charges sont constituées à hauteur de 60,1 millions d'euros des charges locatives (entretien, fluides...) et des impôts et taxes (taxes sur les bureaux en Île-de-France et taxes foncières), qui sont par nature refacturables aux locataires en fonction de l'occupation effective des locaux.

Les charges immobilières propres recouvrent essentiellement les frais engagés pour la gestion et la commercialisation du patrimoine.

7.3.2. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS LÉGÈRES

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Rénovations légères	324	310	486
Entretien	20	17	44
IMPACT RÉSULTAT DE L'EXERCICE	344	327	530

7.3.3. PERSONNEL

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Charges de personnel			
Salaires et traitements	1 500	1 804	1 666
Charges sociales	1 377	1 242	691
Intéressement	30	8	25
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	2 907	3 054	2 382
PARTICIPATION	76	29	30

7.3.4. CHARGES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Charges récupérables par nature	59 403	50 739	49 679
Refacturations	50 277	44 106	44 002
Charges et taxes non récupérées	9 126	6 524	5 677
TAUX DE RÉCUPÉRATION	85 %	87 %	89 %

7.4. Résultat financier

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Revenus des participations	9 861	10 832	8 534
Intérêts bancaires	(54 448)	(49 642)	(44 025)
Autres produits et charges	752	76	3 563
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	6 725	10 586	7 573
Frais financiers nets	(37 110)	(28 148)	(24 355)
Amortissement des frais d'émission et primes sur dérivés	(457)	(1 028)	(1 149)
RÉSULTAT FINANCIER	(37 567)	(29 176)	(25 504)

7.5. Résultat exceptionnel

(milliers d'euros)	2011	2010	2009
Cessions d'actifs			
Prix de cession	39 100	10 709	66 741
Valeur comptable	(16 347)	(8 416)	(66 751)
PLUS-VALUES BRUTES	22 753	2 293	(10)
Autres opérations en capital			
Autres produits et charges exceptionnels	(411)	(4 273)	(75)
TOTAL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS	22 342	(1 980)	(85)

Une cession a été réalisée sur 2011 et a porté sur un immeuble de 2 700 m² à Paris pour un montant de 39,1 millions d'euros. La plus-value dégagée à cette occasion est de 22,7 millions d'euros.

Les autres produits et charges exceptionnels comprennent les moins-values nettes sur cessions d'actions propres pour 290 milliers d'euros, la dotation des amortissements dérogatoires pour 125 milliers d'euros, et la quote-part de la subvention d'équipement virée en résultat pour 4 milliers d'euros.

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

Le groupe Groupama, qui détenait 44,0% des actions de la Société au 31 décembre 2010, a accepté, en date du 30 décembre 2011, l'offre de la Caisse des Dépôts et Consignations visant au rapprochement d'Icade et de SILIC par échange de titres. Dans le cadre de ce protocole, 6,5% du capital de SILIC a été apporté à une holding contrôlée par la CDC, le groupe Groupama perdant de ce fait le contrôle de la Société.

SILIC n'est plus incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de Groupama SA

À la connaissance de SILIC, le transfert du solde de la participation du groupe Groupama devrait intervenir dès validation de l'opération par les autorités de la concurrence.

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

RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

	2011	2010	2009
Rémunérations des organes de direction			
Salaires et traitements (hors charges sociales) (milliers d'euros)	996	855	1 255
Indemnité de fin de carrière		551	
Indemnité de fin de carrière provisionnée (milliers d'euros)	131	119	161
Options de souscription d'actions accordées (nombre)	0	0	0
Actions gratuites attribuées (nombre)	2 250	3 000	3 000
Rémunération des organes d'Administration			
Jetons de présence (milliers d'euros)	163	183	105

RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE CONTRÔLE

(milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Audit						
Commissariat aux comptes	105	105	95	104	104	95
Missions accessoires	0	60		0	64	
Sous-total	105	165	95	104	168	95
Autres prestations						
TOTAL	105	165	95	104	168	95

8. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan de l'activité courante	2011	2010	2009
Engagements donnés (milliers d'euros)			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles ⁽¹⁾	14 560	14 560	14 560
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	64 817	58 461	110 163
Dettes garanties par des sûretés réelles	277 126	297 665	318 204
Engagements de crédit-bail ⁽²⁾	89 781	95 079	98 993
Instruments de couverture du risque de taux			
• Swaps	1 930 000	1 830 000	1 870 000
• FRA	50 000	0	200 000
Autres engagements donnés ⁽³⁾	0	52 200	60 920
TOTAL	2 426 284	2 347 965	2 672 840
Engagements reçus (milliers d'euros)			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	64 817	58 461	110 163
Avals, cautions et garanties			
• Cautions reçues des locataires	8 135	8 544	5 476
Autres engagements reçus ⁽³⁾	0	52 200	60 920
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	115 067	285 667	321 667
Instruments de couverture du risque de taux			
• Swaps	1 930 000	1 830 000	1 870 000
• FRA	50 000	0	200 000
Options	1 230 000	1 080 000	930 000
TOTAL	3 398 019	3 314 872	3 498 226

(1) Promesses d'achat d'un terrain à Saint-Denis.

(2) Crédit-bail en refinancement de l'opération « Axe Seine » (cf. tableau ci-dessous).

(3) Contrat de promotion immobilière relatif au projet Saint-Denis (lot 3).

(milliers d'euros)	Engagements de crédit-bail							Total
	Redevances payées			Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel	
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total		
Opération « Axe Seine »	4 418	7 351	5 403	22 714	32 664	60 781	29 000	89 781

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011

Les sûretés réelles comprennent :

Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dettes garantie résiduelle	VNC d'actif nanté
Hypothèques sur actifs corporels				
• Parc d'affaires de Roissy-Paris Nord 2	30/06/2003	30/06/2018	91 248	163 306
• Nanterre-Préfecture – Grand Axe	21/09/2004	31/12/2021	185 878	220 209
TOTAL			277 126	383 515
Total actif immobilisé				1 639 450
%				23 %

Les instruments de couverture du risque de taux se décomposent comme suit.

Instruments dérivés (milliers d'euros)	Cumul dérivés ⁽¹⁾	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements fermes				
Swaps	1 930 000	500 000	790 000	640 000
FRA	50 000	50 000	0	0
Sous-total	1 980 000	550 000	790 000	640 000
Options	1 230 000	1 230 000	0	
TOTAL	3 210 000	1 780 000	790 000	640 000
Total 2010	2 910 000	1 480 000	790 000	640 000
Total 2009	3 000 000	690 000	1 420 000	890 000

(1) Le cumul des dérivés présente le total des nominaux des dérivés souscrits, quelle que soit leur durée.

À la connaissance de SILIC, il n'existe pas d'engagement hors bilan susceptible d'affecter de façon significative les résultats ou la situation financière et qui n'ait pas fait l'objet d'une mention.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- comme indiqué dans la note 5.1 aux états financiers, la société fait évaluer, à chaque clôture, son patrimoine immobilier par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes 5.1 et 6.1 de l'annexe donnent une information appropriée.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengoat
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil d'Administration du 26 février 2008 a autorisé la conclusion d'une convention d'indemnisation de la société SCI JCB2 des conséquences financières de son option pour l'assujettissement au régime SIIC. Cette convention, signée le 17 mars 2008, a fixé forfaitairement le montant de cette indemnisation à 499 735 euros, payables par quart les 31 décembre 2008, 15 décembre 2009, 15 décembre 2010 et 15 décembre 2011.

Le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a autorisé la conclusion d'une convention d'indemnisation de la société SAS 21/29 rue des Fontanot des conséquences financières de son option pour l'assujettissement au régime SIIC. Cette convention, signée le 21 juin 2010, a fixé forfaitairement le montant de cette indemnisation à 4 248 682 euros, payables par quart les 15 décembre 2010, 15 décembre 2011, 15 décembre 2012 et 15 décembre 2013.

En application des dispositions des articles L. 225-42-1 et L. 225-22-1 du Code de commerce, votre Conseil d'Administration en date du 9 février 2010 a autorisé et l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 7 mai 2010 a approuvé l'engagement pris par la société au bénéfice de Monsieur Philippe Lemoine, en sa qualité de mandataire social, de bénéficiaire, en cas de rupture de son mandat social, de la reprise de son contrat de travail de « Directeur Général Adjoint chargé du Développement », suspendu le temps de l'exercice de son mandat. En cas de licenciement – et sauf cas de faute lourde ou grave – il lui serait par ailleurs versé, sous condition de performance, en complément de ses droits légaux et réglementaires, une indemnité de licenciement spécial d'un montant égal à deux ans de rémunération (fixe et variable).

Toutefois, cette indemnité n'est due qu'à la condition expresse que la moyenne annuelle des cash-flows de la SIIC constatés sur la base des bilans certifiés par les Commissaires aux Comptes des exercices clos depuis le début du mandat social (le 10 février 2010) jusqu'au 31 décembre de l'année précédant le terme forcé du mandat social soit au moins égale au cash-flow au 31 décembre 2009, soit 118,3 millions d'euros.

Cet engagement n'a pas eu d'effet sur l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengoat
Associé

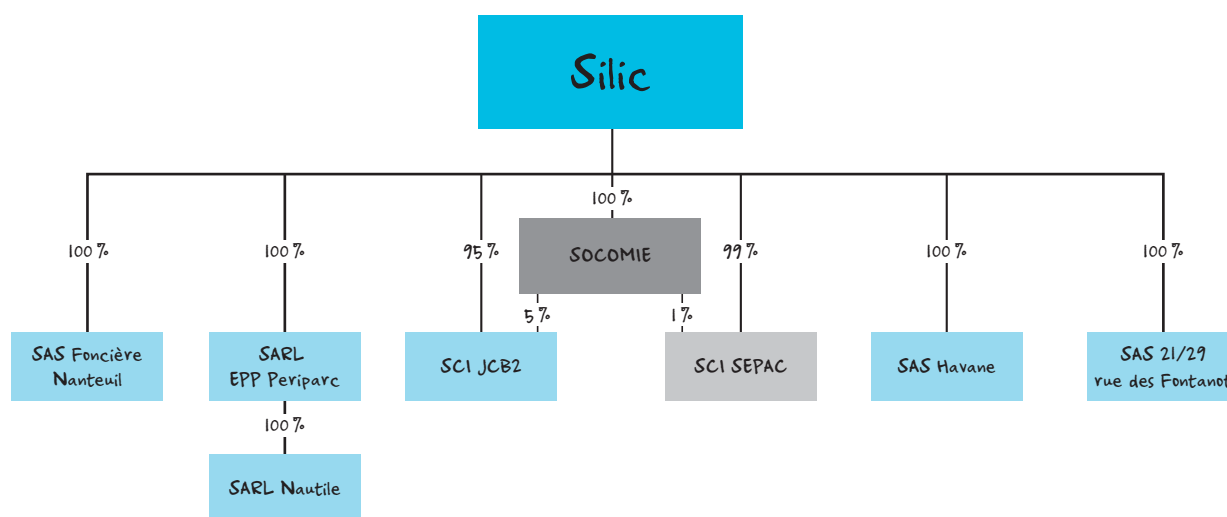
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales détenues à plus de 50% du capital (milliers d'euros)	Capital	Autres capitaux propres	Nombre de titres détenus	Quote-part du capital	Valeur comptable des titres		Avances non remboursées	Chiffre d'affaires	Résultat net	Dividendes encaissés
					Brute	Nette				
SAS Socomie	697	(205)	36 660	100,00%	2 058	2 058	1 967	14 614	1 156	0
SAS Foncière Nanteuil	38	336	2 500	100,00%	0	0	4 802	989	332	357
Sarl EPP Périparc	8	24	500	100,00%	2 816	2 816	3 820	0	24	137
SCI JCB2	3	(67)	20	95,00%	1 533	1 533	1 760	318	33	0
SCI Sepac	229	4 092	14 850	99,00%	18 713	18 713	57 370	12 896	4 092	4 703
SAS Havane	100	(9)	10 000	100,00%	100	100	0	0	0	0
SAS 21-29, rue des Fontanot	37	(9 923)	37 000	100,00%	16 665	16 665	43 163	6 477	2 136	0

GROUPE SILIC



RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des informations	2007	2008	2009	2010	2011
I - Capital en fin d'exercice					
a) Capital social	69 648	69 790	69 235	69 744	69 875
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 412 034	17 447 615	17 308 841	17 435 936	17 468 682
II - Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires	172 456	187 000	202 127	202 641	213 239
(dont Loyers)	(133 562)	(143 756)	(156 640)	(156 310)	(159 849)
b) Résultat avant impôt, participation, amortissements et provisions	95 838	105 310	117 970	109 426	125 102
c) Impôt sur les bénéfices	0	30	0	0	0
d) Participation des salariés	14	22	30	28	76
e) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	51 405	57 781	64 711	56 071	64 568
f) Résultat distribué	69 868	58 435	65 644	56 146	64 572
III - Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôt et participation, mais avant amortissements et provisions	5,50	6,03	6,81	6,27	7,16
b) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	2,95	3,31	3,74	3,22	3,70
c) Dividende net distribué à chaque action	4,00	4,30	4,65	4,65	4,65 ⁽¹⁾
d) Dividende brut distribué à chaque action	4,00	4,30	4,65	4,65	4,65 ⁽¹⁾
IV - Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés de l'exercice	7	7	8	8	9
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	1 299	1 244	1 691	1 812	1 530
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	528	558	691	706	712

(1) Proposition à l'AGM pour les 17 468 682 actions composant le capital social.

RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1.1. Dénomination

SILIC – Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce.

1.2. Forme juridique et législation

Société anonyme à Conseil d'Administration, régie par le Code de commerce, par tous textes concernant ces sociétés et par les statuts de la Société.

Le Conseil d'Administration du 25 septembre 2003 a décidé d'opter pour le nouveau statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées prévu par l'article 208-C du Code général des impôts. Cette option a pris effet le 1^{er} janvier 2003.

1.3. Date de constitution et expiration

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du 27 mai 1931, jour de sa constitution définitive.

1.4. Objet social

Conformément aux termes de l'article 3 de ses statuts, SILIC a pour objet la construction ou l'acquisition, puis la gestion et l'exploitation d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial. À cet effet, la Société réunit les fonds nécessaires à l'acquisition ou la prise à bail par tous moyens d'immeubles bâtis ou de terrains à bâtir et à la construction d'immeubles destinés à la location.

La Société peut réaliser cet objet de toutes les manières, et notamment acquérir lesdits biens soit directement, soit indirectement par voie d'apports en nature, de constitution de sociétés immobilières civiles ou commerciales, ou de prises de participation dans de telles sociétés déjà existantes.

Elle peut également prendre à bail tous terrains ou immeubles bâtis dans le cadre de la législation générale régissant le louage et, plus spécialement, de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964

instituant le bail à construction. Et, plus généralement, elle peut faire toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à cet objet social ou susceptibles d'en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

1.5. Registre du commerce et des sociétés

N° RCS : 572 045 151 RCS Nanterre.

Code Siret : 572 045 151 00063.

Activité principale exercée (APE) : 6820B Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

1.6. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social.

1.7. Siège social

31, boulevard des Bouvets à Nanterre (92000).

Tél. : + 33 (0)1 41 45 79 79 – Fax : + 33 (0)1 41 45 79 50

1.8. Exercice social

Il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.9. Répartition statutaire des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué éventuellement des pertes antérieures et du prélèvement effectué au titre de la réserve légale et augmenté, le cas échéant, du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée Générale, qui, sur proposition du Conseil d'Administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux Actionnaires à titre de dividende.

Toutefois, hors le cas de réduction du capital social, aucune distribution ne peut être faite aux Actionnaires lorsque l'actif net est, ou deviendrait à la suite de celle-ci, inférieur au montant du capital augmenté de la réserve légale ainsi que des réserves indisponibles en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

L'Assemblée Générale peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; dans ce cas, la résolution doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués, étant toutefois précisé que les dividendes doivent être prélevés, par priorité, sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle. L'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque Actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, ou des acomptes sur dividende, une option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société à titre d'augmentation de son capital social, dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée Générale Ordinaire est habilitée à fixer le montant de l'augmentation du capital social ainsi que toutes modalités complémentaires relatives aux actions nouvelles et à modifier les dispositions statutaires relatives au montant du capital social et au nombre d'actions qui le composent. Ces pouvoirs peuvent être délégués au Conseil d'Administration. En tout état de cause, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation accordée par le président du tribunal de commerce statuant sur requête du Conseil d'Administration.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des Actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci, ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

1.10. Organes de gestion et de direction

Le Conseil d'Administration du 9 février 2010 s'est prononcé sur le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, en choisissant de dissocier à compter du 10 février 2010 les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général.

1.11. Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires. En application de l'article R. 225-85 du Code de commerce, il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'Actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par l'établissement bancaire prestataire ;
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

Si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Une attestation de participation constatant l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur est délivrée par l'intermédiaire habilité à l'Actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

1.12. Droit de vote double

Chaque Actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'existe pas de droit de vote double.

1.13. Franchissements de seuils

La Société a instauré une obligation statutaire de déclaration de franchissement de seuil, en vertu de laquelle tout Actionnaire agissant seul ou de concert qui franchit à la hausse ou à la baisse le seuil de 2% du capital social ou des droits de vote doit informer l'Émetteur du nombre total d'actions et de droits de vote qu'il possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de cinq jours de Bourse, à compter de la date du franchissement de seuil.

Le non-respect de cette obligation d'information pourra être sanctionné par la privation des droits de vote attachés aux titres excédant le seuil de 2% non déclaré jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de l'information, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs Actionnaires détenant au moins 5% du capital.

À la connaissance de la Société, les franchissements de seuils légaux intervenus au cours de l'exercice 2011 sont les suivants :

- la société par actions simplifiée Holdco SIIC (56, rue de Lille, 75007 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 décembre 2011, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société SILIC et détenir 1 135 336 actions SILIC représentant autant de droits de vote, soit 6,50% du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature par Groupama SA d'une partie de ses titres SILIC au profit de la société Holdco SIIC.

Il est précisé que la société Holdco SIIC est contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations (avis AMF n° 212C0031).

- la société anonyme Gan Eurocourtage (8-10, rue d'Astorg, 75008 Paris), contrôlée par Groupama SA, a déclaré avoir franchi en baisse, le 28 décembre 2011, les seuils de 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société SILIC et ne plus détenir aucun titre SILIC.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions SILIC hors marché au profit de la société Groupama SA.

Groupama SA n'a franchi directement et indirectement aucun seuil et détenait à titre direct et indirect (hors Crama), au 28 décembre 2011, 7 386 036 actions SILIC représentant autant de droits de vote, soit 42,35% du capital et des droits de vote de cette société.

Il est précisé que la société Groupama SA détenait, à titre direct et indirect, au 6 janvier 2012, 6 541 901 actions SILIC représentant autant de droits de vote (compte tenu, notamment, de l'apport le 30 décembre 2011 par Groupama SA de 1 135 336 actions SILIC qu'elle détenait au profit de la société Holdco SIIC), soit 37,45% du capital et des droits de vote de cette société (avis AMF n°212C0061).

À la connaissance de la Société, les franchissements de seuils légaux intervenus depuis le début de l'exercice 2012 et à la date d'établissement du présent document de référence sont les suivants :

- la société anonyme Groupama (8-10, rue d'Astorg, 75008 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 février 2012, les seuils de un tiers, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société SILIC et ne plus détenir aucun titre SILIC. Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature par Groupama SA de la totalité de ses titres SILIC au profit de la société Holdco SIIC (avis AMF n°212C0277).
- la société par actions simplifiée Holdco SIIC (56, rue de Lille, 75007 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 février 2012, les seuils de 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et un tiers du capital et des droits de vote de la société SILIC et détenir 7 677 237 actions SILIC représentant autant de droits de vote, soit 43,95% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature, intervenu le 16 février 2012, par Groupama SA de la totalité de ses titres SILIC (soit 6 541 901 actions SILIC rémunérées par remise de cinq actions Icade pour quatre actions SILIC apportées) au profit de la société Holdco SIIC (avis AMF n°212C0289).

1.14. Titres au porteur identifiables

Le Conseil d'Administration est habilité à demander à tout moment, contre rémunération, au dépositaire central, les nom, dénomination, nationalité et adresse des détenteurs des titres émis par la Société, conférant immédiatement, ou à terme, le droit de vote dans ses propres Assemblées d'Actionnaires, ainsi que la quantité des titres détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont ces titres peuvent être frappés.

1.15. Conseil d'Administration

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est administrée par un Conseil composé de 3 membres au moins et de 18 membres au plus choisis parmi les actionnaires, sauf décision de porter ce maximum à un chiffre supérieur en cas de fusion dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-19 du Code de commerce, le nombre des Administrateurs ayant atteint la limite d'âge fixée par ledit article ne pourra être supérieur au tiers.

Au cours de la vie sociale, les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La durée de leurs fonctions est de quatre ans ; elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'Administrateur.

Tout Administrateur sortant est rééligible. Le renouvellement a lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou de plusieurs sièges d'Administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne reste en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les nominations effectuées par le Conseil à titre provisoire sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises par le Conseil d'Administration et les actes accomplis antérieurement par lui ou les Administrateurs n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des Administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les Administrateurs doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale, en vue de compléter l'effectif du Conseil d'Administration.

Une personne morale peut être nommée Administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent, personne physique, qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était Administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Sa désignation ainsi que la cessation de son mandat sont soumises aux mêmes formalités de publicité que s'il était Administrateur en son nom propre.

Le mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale Administrateur. Il doit être confirmé à chaque renouvellement du mandat de celle-ci. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, ou si

celui-ci décède ou démissionne, elle est tenue de notifier cette modification sans délai à la Société, par lettre recommandée, et de préciser l'identité de son nouveau représentant.

ACTIONS D'ADMINISTRATEURS

Les Administrateurs, personnes physiques ou morales, doivent être propriétaires chacun de 40 actions au moins, à l'exception des Actionnaires salariés Administrateurs nommés en application de la loi.

Si, au jour de sa nomination, un Administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

ORGANISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, obligatoirement personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur; le Président est rééligible. Tout ancien Président peut, même s'il n'est plus Administrateur, être nommé par le Conseil d'Administration aux fonctions de Président d'Honneur. Le Président d'Honneur assiste aux réunions du Conseil d'Administration, avec voix consultative.

Le Conseil d'Administration peut également élire trois Vice-Présidents, obligatoirement personnes physiques, choisis parmi les membres Administrateurs ou représentants permanents des personnes morales Administrateurs; les Vice-Présidents sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration désigne également un Secrétaire, qui peut ne pas être Administrateur ou Actionnaire, soit pour une durée déterminée, soit sans limitation de durée. Le Conseil d'Administration se réunit au siège social ou en tout autre endroit sur la convocation de son Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les convocations sont réalisées soit par lettre adressée à chacun des Administrateurs et Censeurs, soit verbalement en cas d'urgence.

En cas d'absence du Secrétaire, l'un des Administrateurs ayant assisté à la réunion du Conseil d'Administration concourt, avec le Président, à la rédaction du procès-verbal constatant les délibérations du Conseil d'Administration.

Le Président organise et dirige les travaux de celui-ci. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration constitue un bureau composé du Président et du Secrétaire. Le Président, ou, en son absence, l'un des Vice-Présidents, ou, en leur absence, un Administrateur choisi par le Conseil d'Administration, préside les séances.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les Administrateurs participant à la séance. La présence de la moitié au moins des Administrateurs est nécessaire pour la validité des délibérations.

Tout Administrateur ou représentant permanent d'une personne morale Administrateur peut donner pouvoir à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil,

mais chaque Administrateur, ou représentant permanent d'une personne morale Administrateur, ne peut représenter qu'un seul Administrateur, personne physique ou morale.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Règlement Intérieur prévoit que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions réglementaires.

Toutefois, la présence effective ou par représentation est nécessaire pour toutes délibérations du Conseil relatives à la nomination et à la révocation du Président ou du Directeur Général, à l'arrêté des comptes annuels et des comptes consolidés ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et, s'il y a lieu, du rapport sur la gestion du Groupe.

POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'Actionnaires et dans la limite de l'objet social; il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Toute limitation des pouvoirs du Conseil d'Administration est inopposable aux tiers, conformément à la loi.

Le Conseil d'Administration peut décider, sur proposition de son Président, la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces Comités, qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

1.16. Direction Générale

CHOIX ENTRE LES DEUX MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La Direction Générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général, selon la décision du Conseil d'Administration, qui choisit entre les deux modalités l'exercice de la Direction Générale. Il en informe les Actionnaires dans les conditions réglementaires. Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur Général peut être choisi parmi les Administrateurs ou non. Le Conseil détermine la durée de son mandat ainsi que sa rémunération. Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au

nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué, dont il détermine la rémunération.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut être supérieur à cinq.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ceux-ci disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

2.1. Conditions spécifiques de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions sont régies par les prescriptions légales, sans restriction particulière.

2.2. Capital souscrit au 15 janvier 2012

MONTANT : 69 874 728 EUROS

Divisé en 17 468 682 actions, d'une valeur nominale unitaire de 4 euros, entièrement libérées.

Durant l'exercice 2011, les modifications du capital ont été les suivantes :

- le 5 janvier 2011, le capital social a été porté de 69 268 392 euros à 69 743 744 euros suite aux levées d'option de souscription d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010;

- le 28 avril 2011, le capital social a été porté de 69 743 744 euros à 69 758 816 euros suite à l'augmentation de capital social réservée aux salariés des sociétés SILIC et Socomie par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».

Concernant la participation collective des salariés au sein du capital de la Société, il est précisé qu'au 31 décembre 2011 le « FCPE SILIC » détenait 53 897 actions SILIC représentant 0,33% du capital.

Postérieurement à la clôture de l'exercice 2011, le capital a été modifié comme suit :

- le 6 janvier 2012, le capital social a été porté de 69 758 816 euros à 69 874 728 euros suite aux levées d'option de souscription d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

2.3. Capital autorisé non émis

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2010 les délégations suivantes :

- une délégation d'une durée de vingt-six mois aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou par la combinaison de ces deux modalités;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le capital – par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux Actionnaires;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et délai de priorité obligatoire;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé;
- une autorisation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le montant des émissions susvisées en cas de demandes excédentaires;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour procéder à toute augmentation de capital, dans la limite de 10% du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour réaliser toute augmentation de capital d'un montant maximal de 320 000 euros, réservée aux adhérents d'un PEE et effectuée dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, par l'émission d'actions ordinaires de numéraire.

Ces délégations et autorisations arrivant à échéance le 6 juillet 2012, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte de juin 2012 de les renouveler.

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011 la délégation suivante :

- une autorisation d'une durée de trente-huit mois pour attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou à certains mandataires sociaux.

Tableau récapitulatif des délégations et autorisations en cours en matière d'augmentation de capital

Nature de la délégation et/ou autorisation	AGE	Échéance	Montant nominal autorisé	Utilisations au cours des exercices antérieurs	Utilisations au cours de l'exercice 2011	Montant résiduel au 31/12/2011
Délégation de compétence pour augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices et/ou primes	07/05/2010	06/07/2012	25 000 000 €	Néant	Néant	25 000 000 €
Délégation pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux Actionnaires	07/05/2010	06/07/2012	25 000 000 € (augmentation de capital) 500 000 000 € (valeurs mobilières représentatives de créances sur la société)	Néant	Néant	25 000 000 € (augmentation de capital) 500 000 000 € (valeurs mobilières)
Délégation pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et délai de priorité obligatoire	07/05/2010	06/07/2012	17 000 000 € ⁽¹⁾ (augmentation de capital) 500 000 000 € ⁽²⁾ (valeurs mobilières représentatives de créances sur la société)	Néant	Néant	11 381 568 € (augmentation de capital) 324 999 889 € (valeurs mobilières)
Délégation pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé	07/05/2010	06/07/2012	13 000 000 € ⁽¹⁾ 20% du capital par an (augmentation de capital) 500 000 000 € ⁽²⁾ (valeurs mobilières représentatives de créances sur la société)	5 618 432 € (augmentation de capital) 175 000 110,72 € (valeurs mobilières représentatives de créances sur la société) ⁽³⁾	Néant	7 381 568 € (augmentation de capital) 324 999 889,28 € (valeurs mobilières) ⁽³⁾
Délégation pour procéder à toute augmentation de capital, dans la limite de 10% du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	07/05/2010	06/07/2012	10% du capital social	Néant	Néant	10% du capital social
Autorisation d'augmenter le capital en faveur des adhérents d'un PEE	07/05/2010	06/07/2012	320 000 €	Néant	15 072 € ⁽⁴⁾	304 928 €
Autorisation d'attribuer des actions gratuites au personnel et/ou aux mandataires sociaux	06/05/2011	05/07/2014	0,25% du capital social	N/A	Néant	0,25% du capital social

(1) Plafond commun.

(2) Plafond commun.

(3) Suite à l'émission de 1 404 608 obligations à options de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes (Ornane).

(4) Augmentation de capital social réservée aux salariés des sociétés SILIC et Socomie par l'intermédiaire du « FCPE SILIC », décidée par le Conseil d'Administration du 8 février 2011.

2.4. Capital potentiel

En dehors des options de souscription d'actions et des actions gratuites attribuées et exposées ci-après, il n'existe pas d'autres titres ou droits donnant accès au capital.

Plan d'options de souscription d'actions

Date d'attribution	Options consenties	Nombre de personnes	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées		Nombre d'options restant
					en 2011	en cumul	
Plan 1 – AGM du 1^{er} décembre 1999							
CA du 6 juin 2000	73 800	21	35,99 €	6 juin 2004 - 5 juin 2009	0	73 800	0
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	46 400	4			0	46 400	0
• dont 10 premiers salariés	24 000	10			0	24 000	0
CA du 29 mai 2001	69 800	20	41,06 €	29 mai 2005 - 28 mai 2010	0	69 800	0
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	33 600	4			0	33 600	0
• dont 10 premiers salariés	34 600	10			0	34 600	0
CA du 14 mai 2002	102 200	20	41,00 €	14 mai 2006 - 13 mai 2011	0	102 200	0
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	56 000	4			0	56 000	0
• dont 10 premiers salariés	47 200	10			0	47 200	0
Plan 2 – AGM du 14 mai 2002							
CA du 6 mai 2003	83 600	20	37,48 €	6 mai 2007 - 5 mai 2012	2 000	82 800	800
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	44 000	4			0	44 000	0
• dont 10 premiers salariés	38 800	10			2 000	38 800	0
CA du 7 mai 2004	127 600	20	53,98 €	7 mai 2008 - 6 mai 2013	8 250	109 280	18 320
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	80 000	4			8 000	74 501	5 499
• dont 10 premiers salariés	47 800	10			8 000	36 880	10 920
CA du 11 mai 2005	130 000	19	70,03 €	11 mai 2009 - 10 mai 2014	13 138	78 032	51 968
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	66 000	3			12 688	60 000	6 000
• dont 10 premiers salariés	51 000	10			0	10 775	40 225
Plan 3 – AGM du 11 mai 2005							
CA du 10 mai 2006	71 000	9	87,00 €	10 mai 2010 - 9 mai 2015	5 590	5 590	65 410
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	44 000	3			5 590	5 590	38 410
• dont 10 premiers salariés	35 000	7			0	0	35 000
CA du 10 mai 2007	72 000	12	126,98 €	10 mai 2011 - 9 mai 2016	0	0	71 000⁽²⁾
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	46 000	4			0	0	46 000
• dont 10 premiers salariés	35 000	10			0	0	35 000

NB : Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenu le 26 mai 2003.

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution.

(2) 1 000 options ont fait l'objet d'une annulation, du fait du départ d'un collaborateur. Sur les options consenties et levées par les mandataires sociaux, voir § 4.2.

Les options ont une durée de neuf ans et peuvent être exercées au plus tôt quatre ans après leur date d'attribution. Le nombre total des options consenties à fin 2011 s'élève à 730 000 ; le solde des options non exercées, soit 207 498 options, représente 1,19 % du capital avant dilution. À cette date, 521 502 options avaient été exercées et 1 000 annulées. Aucune option n'a été attribuée en 2011.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 7 mai 2008, les Conseils d'Administration du 9 février 2010 et du 8 février 2011 ont décidé d'attribuer gratuitement respectivement 8 000 et 12 000 actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux, dans les conditions suivantes :

- 1 200 actions gratuites – sous condition de performance – attribuées à chacun des deux mandataires sociaux en 2010 et 1 600 actions gratuites – sous condition de performance – attribuées au Directeur Général en 2011. Il est en outre précisé que la moitié des actions gratuites consenties aux mandataires sociaux doivent être conservées jusqu'au terme de leur mandat social;
- 5 600 actions gratuites attribuées en 2010 et 10 400 en 2011 à l'ensemble des collaborateurs ayant au moins deux ans d'ancienneté à la date d'attribution, la répartition desdites actions se faisant par tranches, en fonction du niveau de responsabilité et de participation à la création de valeur de chacun des collaborateurs. Il est précisé que la quotité individuelle minimale est de 10 actions gratuites;
- toute attribution définitive est soumise à l'existence d'un contrat de travail et/ou d'un mandat liant le bénéficiaire au Groupe au terme du délai d'acquisition de deux ans (par exception, bien que n'étant plus lié par un contrat de travail et/ou par un mandat social, les bénéficiaires pourront conserver leur droit à attribution en cas de départ à la retraite ou d'invalidité);

- les actions attribuées gratuitement pourront être cédées à l'expiration du délai d'indisponibilité de deux ans, à compter de leur acquisition;
- en cas de départ et hormis le cas de licenciement pour faute grave ou lourde, le bénéfice des actions attribuées gratuitement peut être maintenu, sur décision expresse du Président du Conseil d'Administration. En cas de cessation de fonctions d'un mandataire social, sauf en cas de révocation pour faute lourde, le Comité des Rémunérations pourra examiner l'opportunité du maintien du bénéfice des actions accordées. Il en rendra compte au Conseil d'Administration, qui statuera dans les conditions légales.

Le Conseil d'Administration du 6 mai 2011 a constaté l'acquisition définitive de 7 955 actions attribuées gratuitement, au titre du plan 2009. Conformément à la volonté du Conseil, qui a souhaité que cette opération soit réalisée par affectation d'actions autodétenues – et non pas par augmentation de capital –, la Société a acquis, préalablement à cette date, 7 955 actions sur le marché, pour un montant total de 665 038 euros. Les actions ainsi attribuées définitivement ont été inscrites en compte nominatif pur des bénéficiaires.

Le Conseil d'Administration du 8 février 2012 a constaté l'acquisition définitive de 5 460 actions attribuées gratuitement au titre du plan 2010, opération réalisée par affectation d'actions auto-détenues.

Date d'attribution	Actions gratuites consenties	Nombre de personnes	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Nombre d'actions acquises	Nombre d'actions gratuites restant
Plan 1 – AGM du 7 mai 2008						
CA du 7 mai 2008	6 000	82	7 mai 2010	7 mai 2012	5 875	0
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	2 600	4			2 600	0
• dont 10 premiers salariés	3 800	10			3 800	0
CA du 6 mai 2009	8 000	82	6 mai 2011	6 mai 2013	7 955	0
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	3 300	4			3 300	0
• dont 10 premiers salariés	5 080	10			5 080	0
CA du 9 février 2010	8 000	86	9 février 2012	9 février 2014	5 460	0
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	3 300	4			900	0
• dont 10 premiers salariés	4 780	10			4 780	0
CA du 8 février 2011	12 000	85	8 février 2013	8 février 2015	0	12 000
• dont Comité de Direction ⁽¹⁾	2 250	2			0	2 250
• dont 10 premiers salariés	5 285	10			0	5 285

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution.

Dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011, le Conseil d'Administration du 12 mars 2012 a décidé d'attribuer gratuitement 12 000 actions aux membres du personnel et au mandataire social sous les mêmes conditions que précédemment.

À la date du présent document, compte tenu du nombre total d'actions attribuées gratuitement et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une attribution définitive, le capital potentiel lié aux attributions gratuites d'actions serait de 24 000 actions représentant 0,14 % du capital (sur une base non diluée), si le Conseil décidait de couvrir ces attributions définitives au moyen d'actions nouvelles et non d'actions existantes.

ÉMISSION D'ORNANE

En 2010, SILIC a émis 1 404 608 obligations à option de remboursement en numéraire et ou en actions nouvelles et/ou existantes (Ornane) d'une valeur nominale de 124,59 euros à échéance du 1^{er} janvier 2017 et offrant un coupon annuel de 2,50 % (voir note d'opération visée par l'AMF sous le n° 10-386). Ces obligations pourront être exercées au gré du porteur à compter du 15 janvier 2014 dans la mesure où le cours de Bourse serait supérieur à la valeur de conversion (pair), SILIC pouvant, à son choix :

- rembourser l'obligation au pair et remettre des actions nouvelles ou existantes à hauteur du surplus ;
- remettre exclusivement des actions nouvelles ou existantes.

La dilution maximale résultant de l'émission d'Ornane est 8 % du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

L'Ornane est admise aux négociations sur Euronext Paris.

En conséquence de la réalisation de l'apport par Groupama SA du solde de sa participation dans SILIC (voir section 1.13 ci-avant) et conformément à ce qui est mentionné dans la note d'opération visée par l'AMF le 3 novembre 2010 sous le n° 10-386, les porteurs d'Ornane émises par SILIC en novembre 2010 pourront, s'ils le souhaitent, demander à SILIC le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie de leurs Ornane à un prix égal au pair (soit 124,59 euros) majoré des intérêts courus (au taux annuel de 2,50 %) depuis la dernière date de paiement d'intérêts précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date d'amortissement effectif. Les modalités et le calendrier relatifs à cette procédure de remboursement anticipé facultatif ont été précisés par SILIC dans le cadre d'un avis publié le 16 mars 2012 conformément aux dispositions de la note d'opération susvisée.

Conformément à la réglementation applicable, Icade a déposé le 12 mars 2012 une offre publique d'échange sur le solde des actions SILIC ainsi qu'une offre publique d'achat sur les Ornane émises par SILIC en novembre 2010, Holdco SIIC s'étant engagée à apporter à l'offre publique d'échange lancée par Icade la totalité de sa participation dans SILIC.

L'offre publique d'échange vise également les actions susceptibles d'être le cas échéant émises par SILIC en cas d'exercice par les porteurs d'Ornane du droit à l'attribution d'actions prévu aux termes de la note d'opération susvisée.

2.5. Titres non représentatifs du capital

Néant.

2.6. Nantissement de titres de capital de la société mère ou de ses filiales

Néant, à la connaissance de la Société.

2.7. Autorisation de rachat d'actions de la Société

L'Assemblée Générale du 6 mai 2011 a autorisé le Conseil d'Administration à acquérir en Bourse ses propres actions, dans la limite de 5 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Cette autorisation a été donnée pour une durée de dix-huit mois.

Le prix maximal d'achat a été fixé à 200 euros, et le montant maximal de l'opération a ainsi été fixé à 174 359 360 euros.

Au 31 décembre 2011, la Société détenait 27 336 actions propres (représentant 0,16 % du capital social), à savoir :

- 9 995 actions, au titre des achats directs réalisés pour un montant de 829 milliers d'euros, soit au coût unitaire moyen de 82,97 euros ;
- 20 296 actions au titre de l'exécution du contrat de liquidité confié à SG Securities. Les opérations réalisées ont été les suivantes :
 - 79 634 actions ont été achetées, au cours unitaire moyen de 90,33 euros hors frais,
 - 62 453 actions ont été cédées au prix unitaire moyen de 95,60 euros.

Les actions propres détenues au 31 décembre 2011 sont portées au bilan en déduction des capitaux propres, pour leur coût d'acquisition (2 061 703,73 euros). Elles représentent une valeur nominale globale de 109 344 milliers d'euros.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de juin 2012 de donner au Conseil une nouvelle autorisation de rachat par la Société de ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

2.8. Évolution du capital depuis le 1^{er} janvier 1983

Date	Nature	Opérations sur capital			Après opérations	
		Nombre de titres créés/annulés	Nominal (en milliers de francs)	Primes brutes (en milliers de francs)	Nombre de titres total	Montants successifs du capital (en milliers de francs)
Situation au 1^{er} janvier 1983					1 207 360	120 736
Effet 1 ^{er} janvier 1983	Souscription en numéraire	201 226	20 123	32 196	1 408 586	140 859
Effet 1 ^{er} janvier 1983	Conversion d'obligations	1 438	144	345	1 410 024	141 002
Situation au 31 décembre 1983					1 410 024	141 002
Effet 1 ^{er} janvier 1984	Conversion d'obligations	53 886	5 389	12 923	1 463 910	146 391
Situation au 31 décembre 1984					1 463 910	146 391
Effet 1 ^{er} janvier 1985	Conversion d'obligations	28 413	2 841	6 820	1 492 323	149 232
Effet 1 ^{er} juillet 1985	Paiement du dividende en actions	44 030	4 403	25 934	1 536 353	153 635
Effet 1 ^{er} octobre 1985	Apports d'actifs immobiliers	1 007 658	100 766	403 063	2 544 011	254 401
Situation au 31 décembre 1985					2 544 011	254 401
Effet 1 ^{er} janvier 1986	Conversion d'obligations	24 268	2 427	5 827	2 568 279	256 828
Effet 1 ^{er} juillet 1986	Paiement du dividende en actions	58 412	5 841	47 373	2 626 691	262 669
Situation au 31 décembre 1986					2 626 691	262 669
Effet 1 ^{er} janvier 1987	Conversion d'obligations	23 522	2 352	5 645	2 650 213	265 021
Effet 1 ^{er} juillet 1987	Paiement du dividende en actions	80 350	8 035	70 226	2 730 563	273 056
Situation au 31 décembre 1987					2 730 563	273 056
Effet 1 ^{er} janvier 1988	Conversion d'obligations	4 502	450	1 082	2 735 065	273 507
Situation au 31 décembre 1988					2 735 065	273 507
Effet 1 ^{er} juillet 1990	Paiement du dividende en actions	142 576	14 258	94 670	2 877 641	287 764
Situation au 31 décembre 1990					2 877 641	287 764
Effet 1 ^{er} juillet 1994	Paiement du dividende en actions	132 187	13 219	83 278	3 009 828	300 983
Situation au 31 décembre 1994					3 009 828	300 983
Effet 1 ^{er} janvier 1995	Apports d'actifs immobiliers	490 950	49 095	260 400	3 500 778	350 078
Effet 1 ^{er} janvier 1996	Apports d'actifs	823 461	82 346	721 697	4 324 239	432 424
Situation au 31 décembre 1995					4 324 239	432 424
23 septembre 1999	Conversion du capital en euros par arrondi de la valeur nominale des actions à 16 euros		21 418	(21 418)	4 324 239	453 842
Situation au 31 décembre 1999					4 324 239	453 842

Date	Nature	Opérations sur capital			Après opérations	
		Nombre de titres créés/annulés	Nominal (en milliers d'euros)	Primes brutes (en milliers d'euros)	Nombre de titres total	Montants successifs du capital (en milliers d'euros)
Situation au 31 décembre 1999					4 324 239	69 188
Effet 1 ^{er} janvier 2000	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	3 339	53	332	4 327 578	69 241
Effet 1 ^{er} janvier 2001	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	3 190	51	360	4 330 768	69 292
Effet 1 ^{er} janvier 2002	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	4 076	65	444	4 334 844	69 357
Effet 1 ^{er} janvier 2003	Division du nominal des actions par 4	13 004 532	–	–	17 339 376	69 357
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	15 924	64	467	17 355 300	69 421
	Annulation d'actions	(161 036)	(645)	(5 528)	17 194 264	68 777
Effet 1 ^{er} janvier 2004	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	14 859	59	572	17 209 123	68 836
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	58 360	233	1 867	17 267 483	69 070
Effet 1 ^{er} janvier 2005	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	9 800	39	543	17 277 283	69 109
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	94 496	378	3 375	17 371 779	69 487
Effet 1 ^{er} janvier 2006	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	9 451	38	570	17 381 230	69 525
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	85 811	343	3 174	17 467 041	69 868
Effet 1 ^{er} janvier 2007	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	5 996	24	609	17 473 037	69 892
	Annulation d'actions	(106 668)	(427)	(9 107)	17 366 369	69 465
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	45 665	183	1 548	17 412 034	69 648
Effet 1 ^{er} janvier 2008	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	9 641	39	627	17 421 675	69 687
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	25 940	104	1 080	17 447 615	69 790
Effet 1 ^{er} janvier 2009	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	8 691	35	435	17 456 306	69 825
	Annulation d'actions	(210 879)	(844)	(17 835)	17 245 427	69 982
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	63 414	254	2 961	17 308 841	69 235
Effet 1 ^{er} janvier 2010	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	8 257	33	524	17 317 098	69 268
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	118 838	475	6 763	17 435 936	69 744
Effet 1 ^{er} janvier 2011	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	3 768	15	279	17 439 704	69 759
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	28 978	116	1 811	17 468 682	69 875
SITUATION AU 29 FÉVRIER 2012					17 468 682	69 875

3. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

3.1. Capital et droits de vote

3.1.1. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Répartition du capital au 31 décembre 2011

	Nombre d'actions	% du capital	% du capital		
			au 31/12/2010	au 31/12/2009	au 31/12/2008
Groupama SA	5 864 714	33,57	30,05	30,27	30,03
Gan Eurocourtage IA (Groupama)	0	0	10,09	10,17	10,09
Holdco SIIC ⁽¹⁾	1 135 336	6,50	N/A	N/A	N/A
Caisse centrale de prévoyance mutuelle agricole (CCPMA Prévoyance)	987 512	5,65	5,66	5,71	5,66
Mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics (SMAVie BTP)	693 353	3,97	3,98	5,13	5,29
Generali France Assurances	100	NS	NS	2,30	2,28
FCPE SILIC (salariés)	55 127	0,32	0,33	0,33	0,28
Actions autodétenues par la Société	27 336	0,16	0,03	0,02	1,21
Autres	8 705 204	49,83	49,86	46,07	45,16
TOTAL	17 468 682	100	100	100	100

(1) Contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations qui détenait, au 31 décembre 2011, 95,32% du capital de Holdco SIIC, Groupama SA détenant pour sa part 4,68% du capital de cette société.

Répartition des droits de vote au 31 décembre 2011

	Nombre de droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote		
			au 31/12/2010	au 31/12/2009	au 31/12/2008
Groupama SA	864 714	33,63	30,06	30,28	30,40
Gan Eurocourtage IA (Groupama)	0	0	10,10	10,17	10,21
Holdco SIIC ⁽¹⁾	1 135 336	6,50	N/A	N/A	N/A
Caisse centrale de prévoyance mutuelle agricole (CCPMA Prévoyance)	987 512	5,66	5,67	5,71	5,73
Mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics (SMAVie BTP)	693 353	3,98	3,98	5,13	5,35
Generali France Assurances	100	NS	NS	2,30	2,31
FCPE SILIC (salariés)	55 127	0,32	0,33	0,33	0,28
Actions autodétenues par la Société	0	-	-	-	-
Autres	8 705 204	49,91	49,86	46,08	45,72
TOTAL	17 441 346	100	100	100	100

(1) Contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations qui détenait, au 31 décembre 2011, 95,32% du capital de Holdco SIIC, Groupama SA détenant pour sa part 4,68% du capital de cette société.

Répartition du capital au 29 février 2012

	Nombre d'actions	% du capital
Holdco SIIC ⁽¹⁾	7 677 237	43,94
Caisse centrale de prévoyance mutuelle agricole (CCPMA Prévoyance)	987 512	5,65
Mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics (SMAVie BTP)	693 353	3,97
FCPE SILIC (salariés)	52 467	0,30
Actions autodétenues par la Société	21 477	0,12
Autres	8 038 836	46,01
TOTAL	17 470 882	100

(1) Contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations, qui détient à ce jour 75,07% du capital de Holdco SIIC, Groupama SA détenant pour sa part 24,93% du capital de cette société.

Répartition des droits de vote au 29 février 2012

	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Holdco SIIC ⁽¹⁾	7 677 237	44,00
Caisse centrale de prévoyance mutuelle agricole (CCPMA Prévoyance)	987 512	5,66
Mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics (SMAVie BTP)	693 353	3,97
FCPE SILIC (salariés)	52 467	0,30
Actions autodétenues par la Société	0	0
Autres	8 038 836	46,07
TOTAL	17 449 405	100

(1) Contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations, qui détient à ce jour 75,07% du capital de Holdco SIIC, Groupama SA détenant pour sa part 24,93% du capital de cette société.

Il n'existe pas de droit de vote double.

Au 31 décembre 2011, aucune clause de convention prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions SILIC et portant sur au moins 0,5% de son capital ou de ses droits de vote n'avait été portée à la connaissance de SILIC en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce.

À la connaissance de la Société, aucun autre Actionnaire ne détient directement, indirectement, seul ou de concert plus de 2% du capital ou des droits de vote de la Société. À la date du 31 décembre 2011, le nombre total d'Actionnaires identifiés s'élevait à 5 409, étant précisé que cette étude a fait ressortir que :

- les Actionnaires résidents représentent 69,26% par rapport aux Actionnaires non résidents, qui représentent le solde ;
- les Actionnaires particuliers représentent 3,96% par rapport aux investisseurs institutionnels, qui représentent le solde.

À la connaissance de la Société, Groupama SA a apporté le 16 janvier 2012 le solde de sa participation de 37,45% du capital de SILIC à Holdco SIIC, société contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations. Au résultat de cet apport, Holdco SIIC détient de concert avec Icade et la Caisse des Dépôts 43,94% du capital et des droits de vote de SILIC.

En application de l'article L. 233-11 du Code de commerce, l'AMF a été destinataire d'un pacte d'Actionnaires, conclu le 6 février 2012, entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la société Groupama SA, qui a vocation à régir leurs relations au sein de la Holdco SIIC par l'intermédiaire de laquelle ils détiennent leurs participations dans Icade et, jusqu'au règlement-livraison de l'offre publique initiée par Icade sur SILIC, dans SILIC (avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le n° 212C0291).

La Société n'a pas été destinataire du pacte. Sur la base des informations publiées dans l'avis AMF, la CDC et Groupama SA

ont indiqué ne pas entendre agir de concert vis-à-vis des sociétés SILIC ou ICADE.

Le pacte, conclu pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama SA pendant une durée de 30 mois ;
- un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama SA au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ;
- une liquidité au profit de Groupama SA à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- des règles de gouvernance : HoldCo SIIC est gérée et administrée par un président placé sous le contrôle d'un comité de surveillance de 3 à 8 membres. Tant que Groupama SA détiendra au moins 10% du capital et des droits de vote de HoldCo SIIC, les parties se sont engagées à ce que Groupama SA puisse être représentée par un membre au comité de surveillance.

3.1.2. MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES

À la suite d'un reclassement intervenu au sein de Groupama, la CCAMA (Caisse centrale des assurances mutuelles agricoles) a cédé, en 2002, 440 000 actions, représentant 10,2% du capital, à Gan Eurocourtage IA. Dans le cadre de la réorganisation des structures opérée en 2003 par Groupama, les titres de SILIC précédemment détenus par la CCAMA ont été apportés à Groupama SA.

Au cours de l'exercice 2005, CCPMA Retraite a cédé 550 000 titres, ramenant ainsi sa participation au capital de SILIC de 8,96% à 5,74% à fin 2005.

Au cours de l'exercice 2007, Groupama SA a acquis sur le marché 105 098 titres supplémentaires.

Au cours de l'exercice 2008, Groupama SA a acquis sur le marché 160 704 titres supplémentaires.

Au cours de l'exercice 2010, Gan Assurances a acquis 100 000 titres.

Au cours de l'exercice 2011, les principales modifications ont été les suivantes :

- par courrier reçu le 5 janvier 2012, la société par actions simplifiée Holdco SILIC (56, rue de Lille, 75007 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 décembre 2011, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société SILIC et détenir 1 135 336 actions SILIC représentant autant de droits de vote, soit 6,50% du capital et des droits de vote de cette Société. Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature par Groupama SA d'une partie de ses titres SILIC au profit de la société Holdco SILIC (cf. notamment les communiqués diffusés les 13, 23 et 30 décembre 2011).

Il est précisé que la société Holdco SILIC est contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations, qui détenait à cette date 95,32% du capital de Holdco SILIC, Groupama SA détenant pour sa part 4,68% du capital de cette société (avis AMF n° 212C0031) ;

- par courrier reçu le 9 janvier 2012, complété par un courrier reçu le 10 janvier 2012, la société anonyme Gan Eurocourtage (8-10, rue d'Astorg, 75008 Paris), contrôlée par Groupama SA, a déclaré avoir franchi en baisse, le 28 décembre 2011, les seuils de 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société SILIC et ne plus détenir aucun titre SILIC.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions SILIC hors marché au profit de la société Groupama SA.

Groupama SA n'a franchi directement et indirectement aucun seuil et détenait à titre direct et indirect (hors Crama), au 28 décembre 2011, 7 386 036 actions SILIC représentant autant de droits de vote, soit 42,35% du capital et des droits de vote de cette Société.

Il est précisé que la société Groupama SA détenait, à titre direct et indirect, au 6 janvier 2012, 6 541 901 actions SILIC représentant autant de droits de vote (compte tenu, notamment, de l'apport le 30 décembre 2011 par Groupama SA de 1 135 336 actions SILIC qu'elle détenait au profit de la société Holdco SILIC), soit 37,45% du capital et des droits de vote de cette société (Avis AMF n° 212C0061).

Depuis le début de l'exercice 2012, les principales modifications ont été les suivantes :

- la société anonyme Groupama (8-10, rue d'Astorg, 75008 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 février 2012, les seuils de un tiers, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société SILIC et ne plus détenir aucun titre SILIC. Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature par Groupama SA de la totalité de ses titres SILIC au profit de la société Holdco SILIC (Avis AMF n° 212C0277) ;
- la société par actions simplifiée Holdco SILIC (56, rue de Lille, 75007 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 février 2012, les seuils de 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et un tiers du capital et des droits de vote de la société SILIC et détenir 7 677 237 actions SILIC représentant autant de droits de vote, soit 43,95% du capital et des droits de vote de cette société.
- Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature, intervenu le 16 février 2012, par Groupama SA de la totalité de ses titres SILIC (soit 6 541 901 actions SILIC rémunérées par remise de cinq actions Icade pour quatre actions SILIC apportées) au profit de la société Holdco SILIC (Avis AMF n° 212C0289).

3.1.3. DÉPÔT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE VISANT LES ACTIONS DE SILIC ET D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT VISANT LES ORNANES ÉMISES PAR SILIC

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement de l'article 234-2 du Règlement général de l'AMF, la banque BNP Paribas et la banque Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, agissant pour le compte de Icade SA, ont déposé le 13 mars 2012 auprès de l'AMF un projet d'offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital de Silic, soit la totalité des actions émises par Silic et ORNANES émises par Silic (l'« Offre »).

L'Offre est composée d'une offre publique d'échange visant les actions Silic (l'« Offre d'Échange ») et d'une offre publique d'achat visant les ORNANES (l'« Offre d'Achat »).

Dans le cadre de l'Offre d'Échange, Icade offre aux actionnaires de Silic d'échanger leurs Actions Silic selon une parité de 5 actions nouvelles Icade (coupon 2011 attaché) pour 4 Actions Silic (coupon 2011 attaché) apportées à l'Offre (les actions Silic portant jouissance au 1er janvier 2012 seront échangées contre des actions Icade portant jouissance au 1er janvier 2012 ; en conséquence, aucune de ces actions ne donnera droit aux coupons 2011 de Silic ou d'Icade, selon le cas).

Dans le cadre de l'Offre d'Achat, Icade offre aux porteurs d'ORNANES d'acquérir leurs ORNANES en contrepartie d'une somme en numéraire de 125,79 euros par ORNANE.

Les projets de notes d'information se rapportant à cette Offre sont pour le projet de note établie par Icade SA disponible sur le site internet d'Icade SA (www.licade.fr) et pour le projet de note en réponse établie par Silic sur le site internet de Silic (www.silic.fr). Ils sont également disponibles sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF, les membres du Conseil d'administration de Silic se sont réunis le 12 mars 2012 afin de rendre un avis motivé sur le projet d'Offre.

Le Conseil d'administration de Silic, composé pour la circonstance de ses administrateurs indépendants, a ainsi pris acte de l'ensemble des travaux qui lui ont été présentés notamment par HSBC et l'expert indépendant.

Après en avoir délibéré, il a estimé à l'unanimité, que le projet d'Offre correspond à l'intérêt de la Société et de ses salariés. Connaissance prise de la position de l'un de ses administrateurs et après en avoir débattu, il a estimé à la majorité (3 votes pour, 1 vote contre et 1 abstention), que le projet d'Offre correspond à l'intérêt des actionnaires de Silic et des porteurs d'ORNANES et a recommandé aux actionnaires qui le souhaitent d'apporter leurs titres à l'Offre.

3.1.4. PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES EXERÇANT UN CONTRÔLE SUR L'ÉMETTEUR

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus, toutefois la Société estime qu'il n'y pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, compte tenu :

- de la présence d'Administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités ;
- de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général ;
- des mesures prévues par le Règlement Intérieur en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

3.1.5. DÉCLARATION DES TRANSACTIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES SILIC EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

En application du Code monétaire et financier (article L. 621-18-2), du règlement général de l'AMF (article 223-22 et suivants) et de l'Instruction AMF 2006-5 du 3 février 2006 et à la connaissance de la Société, les membres du Conseil d'Administration, le Directeur Général, ainsi que les autres personnes qui ont, d'une part, au sein de la Société, le pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant son évolution et sa stratégie, et ont, d'autre part, un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société procèdent directement aux déclarations de leurs opérations sur titres auprès de l'AMF et de l'Émetteur, dans un délai de cinq jours de négociation suivant la réalisation de l'opération.

3.1.6. RESTRICTIONS EN MATIÈRE D'OPÉRATIONS SUR TITRES

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 26 juillet 2006, a défini un ensemble de règles relatives aux restrictions en matière d'opérations sur titres (dites « fenêtres négatives »). Celles-ci ont été portées à la connaissance des hauts responsables et des bénéficiaires de stock-options.

Le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration en date du 10 novembre 2010 comprend également des mesures en matière de prévention de manquements d'initiés imputables aux dirigeants de sociétés cotées, conformément aux recommandations de l'AMF en la matière publiées le 3 novembre 2010.

3.2.3. MARCHÉ DU TITRE

L'évolution mensuelle des caractéristiques boursières en 2010, 2011 et début 2012 est présentée ci-dessous (source : Euronext Paris).

Évolution des caractéristiques boursières

Mois	Plus haut (en euros)	Plus bas (en euros)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de Bourses (B)	Moyenne (A) / (B)	Dernier cours (en euros)
2010						
Janvier	86,290	82,620	654 180	20	32 709	83,300
Février	85,000	79,390	479 999	20	24 000	84,500
Mars	94,590	83,570	674 411	23	29 322	93,490
Avril	95,000	87,570	288 956	20	14 448	88,700
Mai	90,230	71,000	1 978 398	21	94 209	78,900
Juin	82,500	75,250	455 417	22	20 701	81,000
Juillet	90,600	78,570	343 654	22	15 621	86,230
Août	88,190	84,000	580 441	22	26 384	86,900
Septembre	95,000	86,550	432 214	22	19 646	94,710
Octobre	100,000	93,170	412 675	21	19 651	96,460
Novembre	97,800	86,880	585 482	22	26 613	87,010
Décembre	93,690	87,560	272 453	23	11 846	92,670
TOTAL 2010			7 158 280	258	27 745	

Capitaux échangés à fin décembre : 614,81 millions d'euros.

Un contrôle déontologique a été mis en place, destiné à prévenir le délit d'initié au niveau du Conseil d'Administration, du Comité de Direction Générale et de certaines Directions du Groupe exposées à ce risque. Cette fonction est exercée par un déontologue, personnalité extérieure au Groupe, avec l'aide d'un correspondant au sein de la Société.

3.1.7. LISTE D'INITIÉS

Conformément à l'article L. 621-18-4 du Code monétaire et financier et aux articles 223-27 à 223-31 du règlement général de l'AMF, la Société a établi une liste d'initiés périodiquement actualisée.

3.2. Marché des titres de l'Émetteur

3.2.1. LIEU DE COTATION

« Euronext Paris » de NYSE Euronext.

Compartiment A.

Valeur des indices SBF 120, CAC Mid 100 et CAC Mid and Small 190, GPR 250.

Code Euroclear : 5091.

Code Isin : FR 000005091 6.

L'action SILIC est éligible au SRD depuis le 28 mars 2006.

3.2.2. TITRES NON ENCORE ADMIS À LA COTE OFFICIELLE

Néant.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Mois	Plus haut (en euros)	Plus bas (en euros)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de Bourses (B)	Moyenne (A) / (B)	Dernier cours (en euros)
2011						
Janvier	99,030	91,160	353 673	20	17 684	98,610
Février	99,980	92,210	475 563	20	23 778	93,590
Mars	100,000	91,260	427 659	23	18 594	98,900
Avril	103,200	96,000	358 281	19	18 857	101,250
Mai	104,000	97,400	675 128	22	30 688	101,000
Juin	103,950	96,080	384 397	22	17 473	98,950
Juillet	99,940	88,800	284 434	21	13 544	90,450
Août	91,400	68,000	408 968	23	17 781	81,480
Septembre	82,350	69,000	457 751	22	20 807	72,460
Octobre	79,150	68,500	426 655	21	20 317	76,010
Novembre	78,480	65,460	543 494	22	24 704	75,000
Décembre	81,220	65,170	665 346	21	31 683	74,930
TOTAL 2011			5 461 349	256	21 333	

Capitaux échangés à fin décembre : 474,57 millions d'euros.

Mois	Plus haut (en euros)	Plus bas (en euros)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de Bourses (B)	Moyenne (A) / (B)	Dernier cours (en euros)
2012						
Janvier	78,480	67,580	552 435	22	25 111	77,560
Février	81,500	75,390	410 357	21	19 541	78,050

Capitaux échangés à fin février : 72,29 millions d'euros.

3.2.4. EXISTENCE D'UN CONTRAT DE LIQUIDITÉ

SILIC a signé, le 12 octobre 2005, avec SG Securities un contrat de liquidité conforme aux dispositions :

- du règlement européen 2273-2003 du 22 décembre 2003 ;
- des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce ;
- du règlement général de l'AMF et de la décision AMF du 1^{er} octobre 2008 ;
- et de la charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (Amafi).

Ce contrat, qui s'est substitué au précédent, signé en date du 18 février 2003, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Intermédiaire intervient sur le marché pour le compte de l'Émetteur en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

3.3. Dividendes

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des dividendes versés par SILIC sur les six derniers exercices.

ÉVOLUTION DES DIVIDENDES (en euros)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dividende	3,50	3,73	4,00	4,30	4,65	4,65

La totalité du dividende distribué a été le cas échéant éligible à la réfaction pour les Actionnaires personnes physiques domiciliés en France.

Jusqu'au 31 décembre 1990, date d'effet des mesures fiscales touchant au statut des Sicomi, SILIC n'était pas imposable à l'impôt sur les sociétés. Le dividende, jusqu'à cette même date, n'était en conséquence pas assorti d'impôt fiscal. Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits et sont reversés, conformément aux articles L. 27 et R. 46 du Code du domaine de l'État, au Trésor public.

SILIC a opté en septembre 2003, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier, pour le nouveau statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). En contrepartie du paiement par quart d'un « impôt de sortie » de 99 millions d'euros (intervenu sur les années 2003 à 2006), SILIC bénéficie de l'exonération d'impôt sur les sociétés pour l'ensemble de ses activités immobilières sous réserve de la distribution de :

- 85 % du résultat courant ;
- et de 50 % des plus-values de cession dans les deux ans qui suivent leur réalisation.

La loi de finances pour 2012 (article 8) supprime l'abattement de 40 % pour les dividendes distribués par les SIIC.

3.4. Intérêts des dirigeants dans le capital de l'Émetteur

Conformément à l'article 11 des statuts, chaque Administrateur doit être propriétaire de 40 actions au moins. Les Administrateurs personnes physiques et les membres de la Direction Générale détiennent moins de 1 % du capital et des droits de vote.

4. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION

4.1. Conseil d'Administration et Direction Générale

INFORMATIONS DIVERSES SUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent Document :

- le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général et l'ensemble des Administrateurs n'ont pas été associés à une quelconque faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;

- aucun d'entre eux n'a fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou sanction publique officielle, d'un empêchement par un tribunal d'intervenir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent Document, il n'existe pas de conflit d'intérêts actuel ou de conflit d'intérêts potentiel identifié entre les devoirs à l'égard du Groupe et les intérêts privés ou autres devoirs de l'un des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale, hors la situation liée au projet d'offre publique d'échange sur les titres de la Société. Les représentants de Groupama au sein du Conseil (Monsieur François Netter, Monsieur Christian Collin, Madame Marie-Charlotte Duparc et, préalablement à sa démission, Monsieur Helman Le Pas de Sécheval) ainsi que Monsieur Georges Ralli n'ont pas pris part aux délibérations du Conseil pour lesquelles ils étaient potentiellement en situation de conflit d'intérêts.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent Document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux Actionnaires, des clients ou des fournisseurs, aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent Document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'Émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Émetteur déclare se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef d'avril 2008 (mis à jour en avril 2010).

Les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration et de bonne gouvernance d'entreprise sont présentées dans le rapport du Président relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi qu'aux procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration

Membres du Conseil d'Administration	Jetons versés en 2011 au titre de 2010	Jetons à verser en 2012 au titre de 2011
Bertheau Jean-Paul ⁽¹⁾	4 710,40 €	Néant
Carraud Philippe ⁽¹⁾	1 030,40 €	Néant
Schlissinger Dominique ⁽¹⁾	2 333,44 €	Néant
CCPMA Prévoyance	13 813,33 €	14 400 €
Gauthier Jean-François	19 136,00 €	19 136 €
Generali IARD, versé à Depoux Philippe	17 811,20 €	19 136 €
Groupama SA	12 800,00 €	10 400 €
Le Pas de Sécheval Helman	9 126,40 € ⁽²⁾	18 032 €
Netter François, Président du Conseil	16 625,76 € ⁽²⁾	20 800 €
Ralli Georges	17 811,20 €	19 136 €
Sagnes-Dupont Brigitte	16 780,80 €	19 136 €
SMAVie BTP	11 360,00 €	12 400 €
Groupama Gan Vie	11 360,00 €	12 800 €

À l'exception du Président du Conseil (voir infra), les membres du Conseil d'Administration n'ont pas reçu de rémunération autre que les jetons de présence susvisés.

(1) Administrateur dont le mandat a pris fin au cours de l'exercice 2010.

(2) La totalité des jetons de présence a été, à la demande des bénéficiaires, directement versée à Groupama SA.

4.2. Présidence et Comité de Direction au 31 décembre 2011

Président du Conseil d'Administration : François Netter.

Membres du Comité de Direction :

- Directeur Général : Philippe Lemoine ;
- Directeur Général Adjoint : Bruno Meyer ;
- Secrétaire Général : Jérôme Lucchini ;

RÉMUNÉRATION DE FRANÇOIS NETTER, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur François Netter, Président du Conseil d'Administration de SILIC depuis le 10 février 2010, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 une rémunération fixe brute avant impôt de 100 000 euros au titre de son mandat social. Comme l'ensemble du personnel, Monsieur François Netter est affilié aux différents contrats Groupe (mutuelle santé prévoyance – article 83). Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, il est précisé que Monsieur François Netter a perçu au cours de l'exercice 2011 une rémunération brute avant impôt de 345 811 euros au titre de son mandat de Directeur Général de Groupama Immobilier.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement au Président du Conseil d'Administration

	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice	105 605 €	120 800 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice	–	–
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	–	–
TOTAL	105 605 €	120 800 €

Récapitulatif des rémunérations du Président du Conseil d'Administration

	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	88 979 €	88 979 €	100 000 €	100 000 €
Rémunération variable	–	–	–	–
Rémunération exceptionnelle	–	–	–	–
Jetons de présence ⁽¹⁾	16 626 €	16 626 €	20 800 €	20 800 €
Avantages en nature	–	–	–	–
TOTAL	105 605 €	105 605 €	120 800 €	120 800 €

(1) La totalité des jetons de présence a été, à la demande du bénéficiaire, directement versée à Groupama SA.

Récapitulatif des options de souscription consenties ou levées par le Président du Conseil d'Administration

Sans objet.

Récapitulatif des actions gratuites attribuées au Président du Conseil d'Administration

Sans objet.

François Netter	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Président du Conseil d'Administration		X		X		X		X
Date de début de mandat : 10 février 2010								
Date de fin de mandat : AG 2012								

RÉMUNÉRATION DE PHILIPPE LEMOINE, DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général de SILIC d'une part, Président de Socomie SAS d'autre part, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 une rémunération brute avant impôt de 440 000 euros, composée d'une partie fixe de 350 000 euros et d'une partie variable de 90 000 euros déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs de progression du cash-flow. Le niveau de réalisation attendu concernant cet objectif n'est pas divulgué pour des raisons de confidentialité. Il a également perçu une somme de 6 401 euros représentative d'avantages en nature

(il dispose d'un véhicule de fonction et bénéficie du remboursement de ses frais professionnels). En outre, il bénéficierait, en cas de rupture de son mandat social, de la reprise de son contrat de travail de Directeur Général Adjoint chargé du développement suspendu le temps de l'exercice de son mandat. En cas de licenciement, et sauf cas de faute lourde ou grave, il lui serait versé, sous condition de performance, en complément de ses droits légaux et conventionnels, une indemnité de licenciement spéciale d'un montant égal à deux ans de rémunération (fixe et variable). Au même titre que l'ensemble du personnel, Monsieur Philippe Lemoine est affilié aux différents contrats Groupe (mutuelle santé prévoyance – article 83).

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement au Directeur Général

	En 2010	En 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice	440 590 €	416 401 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice	–	–
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	83 988 €	140 685 €
TOTAL	524 578 €	557 086 €

Récapitulatif des rémunérations du Directeur Général

	Montants au titre de l'exercice 2010		Montants au titre de l'exercice 2011	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	344 536 €	344 536 €	350 000 €	350 000 €
Rémunération variable	90 000 €	120 000 €	60 000 €	90 000 €
Rémunération exceptionnelle	–	–	–	–
Jetons de présence	–	–	–	–
Avantages en nature	6 054 €	6 054 €	6 401 €	6 401 €
TOTAL	440 590 €	470 590 €	416 401 €	446 401 €

Récapitulatif des options de souscription consenties au Directeur Général

Date d'attribution	Options consenties	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées		Nombre d'options restant
				en 2011	en cumul	
Plan 1 – AGE du 1^{er} décembre 1999						
CA du 6 juin 2000	18 600	35,99 €	6 juin 2004 - 5 juin 2009	0	18 600	0
CA du 29 mai 2001	12 000	41,06 €	29 mai 2005 - 28 mai 2010	0	12 000	0
CA du 14 mai 2002	20 000	41,00 €	14 mai 2006 - 13 mai 2011	0	20 000	0
Plan 2 – AGM du 14 mai 2002						
CA du 6 mai 2003	16 000	37,48 €	6 mai 2007 - 5 mai 2012	0	16 000	0
CA du 7 mai 2004	32 000	53,98 €	7 mai 2008 - 6 mai 2013	0	32 000	0
CA du 11 mai 2005	20 000	70,03 €	11 mai 2009 - 10 mai 2014	0	20 000	0
Plan 3 – AGM du 11 mai 2005						
CA du 10 mai 2006	12 000	87,00 €	10 mai 2010 - 9 mai 2015	5 590	5 590	6 410
CA du 10 mai 2007	18 000	126,98 €	10 mai 2011 - 9 mai 2016 ⁽¹⁾	0	–	18 000

(1) Le Conseil d'Administration du 20 février 2007 a décidé que le Directeur Général devrait conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat 50 % des actions issues des levées d'options de souscription et/ou d'achat d'actions qui pourraient lui être octroyées à compter du 20 février 2007.

Récapitulatif des actions gratuites attribuées au Directeur Général

Actions gratuites attribuées	Date du plan	Nombre d'actions attribuées à l'origine	Nombre d'actions définitivement attribuées, à l'issue du délai d'acquisition	Valorisation des actions	Date d'acquisition	Date de disponibilité ⁽¹⁾
Autorisation AG du 7 mai 2008	7 mai 2008	1 000	1 000	78 030 €	7 mai 2010	7 mai 2012
	6 mai 2009	1 200	1 200	72 804 €	6 mai 2011	6 mai 2013
	9 février 2010	1 200	0	83 988 €	N/A	N/A
	8 février 2011	1 600	N/A	140 685 €	8 février 2013	8 février 2015

(1) 50% à conserver jusqu'au terme du mandat social.

Les actions attribuées en mai 2008 ne constituent pas des actions de performance au sens du Code Afep-Medef, leur attribution étant antérieure à la publication desdites recommandations.

Les actions attribuées le 6 mai 2009, le 9 février 2010 et le 8 février 2011 sont soumises à la condition de performance suivante : à la date d'attribution définitive, la moyenne du cash-flow des deux années écoulées devrait être au moins égale au cash-flow de référence.

Les actions attribuées par le Conseil du 9 février 2010 n'ont pas fait l'objet d'une attribution définitive le 9 février 2012, les conditions de performance n'étant pas remplies.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, il convient de préciser que le Conseil d'Administration du 12 mars 2012 a attribué 1600 actions gratuites au Directeur Général, selon les mêmes modalités que les deux attributions précédentes.

Philippe Lemoine	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Directeur général	X ⁽¹⁾ (suspendu)			X	X ⁽²⁾			X

Date de début de mandat : 10 février 2010

Date de fin de mandat : limite d'âge légale

(1) Le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a décidé que Monsieur Philippe Lemoine bénéficiera en cas de rupture de son mandat social, de la reprise de son contrat de travail de Directeur Général Adjoint chargé du développement, suspendu le temps de l'exercice de son mandat.

Le Conseil a souhaité maintenir le contrat de travail de Monsieur Philippe Lemoine dans la mesure où la perte de tout ou partie des avantages liés au statut de cadre salarié (régime de retraite, indemnité conventionnelle due au titre de la rupture du contrat de travail, prévoyance...) ne lui semblait pas justifiée compte tenu de la longue expérience de Monsieur Philippe Lemoine en tant que salarié au sein de la Société et du Groupe.

(2) En application des dispositions des articles L. 225-42-1 et L. 225-22-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a décidé qu'en cas de licenciement (sauf cas de faute lourde ou grave) Monsieur Philippe Lemoine, bénéficiera, sous condition de performance, en complément de ses droits légaux et conventionnels, d'une indemnité de licenciement spéciale d'un montant égal à deux ans de rémunération (fixe et variable).

Toutefois, cette indemnité ne sera due qu'à la condition expresse que la moyenne annuelle des cash-flows de la Société constatés sur la base des bilans certifiés par les Commissaires aux Comptes des exercices clos depuis le début du mandat social (le 10 février 2010) jusqu'au 31 décembre de l'année précédant le terme forcé du mandat social soit au moins égale au cash-flow au 31 décembre 2009, soit 118,3 millions d'euros.

4.3. Déclaration d'opérations sur titres des personnes visées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier

Récapitulatif des opérations sur titres au cours de l'exercice 2011

Nom	Fonction	Type	Acquisitions et souscriptions 2011		Cessions 2011	
			Nombre	Montant (en euros)	Nombre	Montant (en euros)
Lemoine Philippe	Directeur Général	Action	5 590	486 330,00	5 590	570 664,02

4.4. Conseil d'administration

Pour les besoins de l'exercice de leur mandat, les Administrateurs sont domiciliés au siège social de l'Emetteur

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/ Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
<p>M. François NETTER Né le 8 Décembre 1951 Président Actions détenues : 300</p>	2010/2012	Directeur Général de Groupama Immobilier	<p>Mandats en cours</p> <p>Directeur Général :</p> <p>Administrateur :</p> <p>RP de CFP :</p> <p>RP de CFP, Gérant :</p> <p>RP de Groupama Immobilier, Président :</p> <p>RP de Groupama Immobilier, Gérant :</p> <p>Mandats expirés *</p> <p>Président :</p> <p>Gérant :</p> <p>Co-Gérant :</p>	<p>CFP - Groupama Immobilier</p> <p>OFIGR 1 - OFIGB 1</p> <p>OFIGB 2</p> <p>SCI 261 Raspail</p> <p>Société Immobilière Rennes Vaugirard - SAS 14 Madeleine - Celeste - CNF - SAS 9 Victoire - 5/7 Percier - Ixellor - 60 rue Claude Bernard</p> <p>Gan Foncier II - Gan Foncier - Haussmann Laffitte Immobilier - SCI 12 Victoire - Sivigral - SCI 99 Malesherbes - SCI 5/7 Moncey - SCI 97 Victor Hugo - SCI 1 Bis avenue Foch - SCI 9 Malesherbes - SCI 16 Messine - SCI 40 René Boulanger - SCI 79 Champs Élysées - SCI Villa des Pins - SCI 28 Cours Albert 1er - Société Forestière Groupama - SCI 44 Théâtre - SCI 150 Rennes - SCI 10 Port Royal - SCI 3 Rossini - SCI 6 Messine - SCI 102 Malesherbes - SCI Chamalières Europe - SCI 19 Général Mangin - SCI 204 Pereire - Paris Falguière - SCI du 33 Avenue Montaigne - SCI 38 rue Le Pelletier - SCI Victor Hugo Villiers - SC de la Tour Gan - immopref 2 - SCI La Défense Astorg - SCI 43 Caumartin</p> <p>Actipar - For'gan</p> <p>Indivision 34 Opera - Sci Safragan - Haussmann Drouot Immobilier - 47 Villiers (SCI) - Les Gemeaux Residence (SCI) - Atlantis (SCI) - Immopref (SCI) - 9 Reine Blanche (SCI) - Groupama Les Massues (SCI)</p> <p>Champs Élysees Rond Point (SCI)</p>
<p>GROUPAMA SA Représentée par M. Christian COLLIN Né le 11 Mai 1954 Actions détenues : 5 864 714</p>	2004/2012	Directeur Général délégué du Groupe Groupama	<p>Mandats en cours</p> <p>Président :</p> <p>Directeur Général délégué :</p> <p>RP de Gan Prévoyance au Conseil d'Administration :</p> <p>RP de Groupama SA au Conseil d'Administration :</p> <p>Administrateur :</p> <p>RP de Groupama Investissement au Conseil de Surveillance :</p> <p>Mandats expirés *</p> <p>Président :</p> <p>Vice-Président :</p> <p>Président du Conseil d'Administration :</p> <p>Administrateur :</p> <p>RP d'Assu-Vie, Administrateur :</p>	<p>Fondation Groupama Gan pour le Cinéma</p> <p>Groupama Holding - Groupama Holding 2</p> <p>Groupama AM</p> <p>Groupama Banque - Groupama Supports et Services</p> <p>Banque Postale Assurance IARD - STAR</p> <p>Gimar Finance et Compagnie</p> <p>Cofintex 17</p> <p>Groupama Banque</p> <p>Compagnie Foncière Parisienne - Groupama Asset Management - Groupama Immobilier - Groupama Private Equity</p> <p>Capsauto - Cegid Group - Groupama International - Synaps</p> <p>Groupama Investissements</p>

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
CAISSE CENTRALE DE PREVOYANCE MUTUELLE AGRICOLE PREVOYANCE - CCPMA Prévoyance Représentée par M. François GIN Né le 20 Août 1955 Actions détenues : 987 512	1977/2014	Directeur Général d'AGRICA	Mandats en cours Directeur Général : RP de CCPMA Prévoyance : RP de CCPMA Prévoyance au Conseil de Surveillance : RP de CPCEA, Gérante : Administrateur : Gérant : Mandats expirés * NC	Groupe AGRICA - AGRICA Gestion - CPCEA - AGRICA Retraite AGIRC - CCPMA Prévoyance - CAMARCA - AGRI Prévoyance Grands Crus Investissements AGROINVEST SCI les Pins XLOG Bienfaisance Agricole - Les Abies - Les Armlles - Beaux Soleils - 67 Malesherbes - 17 Astorg
GENERALI IARD Représentée par M. Philippe DEPOUX Né le 27 Octobre 1961 Actions détenues : 100	1968/2016	Directeur Immobilier du Groupe Generali	Mandats en cours Président : Directeur Général : 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 : Mandats expirés * Directeur Général Adjoint et Chief Operating Officer puis Directeur Général Délégué (mandat) et Chief Operating Officer : Président : Directeur Général Délégué & Administrateur puis Président Directeur Général :	Generali France Immobilier SAS - Immocio GEII 100 CE Holding SAS Foncière des Murs EUROSIC Foncière Développement Logements - SCPI Generali Habitat - Foncière des Régions Société Foncière Lyonnaise Locaparis SEGPRIM
GROUPAMA GAN VIE Représentée par Mme Marie-Charlotte DUPARC Née le 3 Juin 1979 Action détenue : 0	2010/2014	Directeur Financements et Participations de Groupama SA	Mandats en cours Administrateur : Mandats expirés * Administrateur : Administrateur :	Cofintex 6 Cofintex Luxembourg Compagnie Générale de Garantie
Mme Brigitte SAGNES-DUPONT Né le 15 Février 1961 Actions détenues : 40	2010/2016	Présidente d'OFI REIM	Mandats en cours Président : Président du Conseil d'Administration : Mandats expirés * NC	OFI Reim - OFI Reim Invest - Ruby SAS RUBIS OPC
M. Jean-François GAUTHIER Né le 13 Août 1948 Actions détenues : 40	2004/2013	Président de JFA Finance	Mandats en cours Président : Mandats expirés * RP de la Société Générale au Conseil d'Administration :	JFA Finance SGAM Invest Liquidités Euro (Sicav)

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

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	Mandats en cours Président : Deputy Chairman : Associé Gérant : Administrateur : Membre du Conseil de Surveillance : Mandats expirés* Administrateur : Censeur : Membre du conseil de surveillance : Vice-Président-Directeur Exécutif : Vice-Président-Directeur Exécutif : Président-Directeur Général et Administrateur : Administrateur : Associé commandité Gérant : Associé-Gérant :	Lazard Frères Gestion (SAS) - Maison Lazard (SAS) Lazard Group LLC (USA) Lazard Frères Gestion (SAS), Lazard Frères (SAS), Compagnie Financière Lazard Frères (SAS) Chargeurs - Vente, Location, Gestion Immobilière (VLGI) - VEOLIA Environnement - Lazard & Co Srl (Italy) - Lazard Investments Srl (Italy) - Lazard Asesores Financieros S.A., Lazard AB VLGI SAS VLGI Eurazeo Bazile Telecom Compagnie Financière Lazard Frères SAS Lazard Frères SAS Lazard Frères Banque Fonds Partenaires Gestion Partena (SCS) Maison Lazard SAS
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMAVIE BTP Représentée par M. Hubert RODARIE Né le 8 Novembre 1955 Actions détenues : 693 353	1992/2014	Directeur Général Délégué de SMA BTP	Mandats en cours Président : Directeur Général - Administrateur : RP de SMABTP au Conseil d'Administration : RP d'Investimo au Conseil d'Administration : RP d'Investimo au Conseil de Surveillance : Mandats expirés* Administrateur : Gérant : Censeur : RP de SMABTP au Conseil d'Administration :	SMA Gestion Investimo Proxy Active Investors (Sicav), L2S Capital Sagévie Sagena ASEFA AIF Multiassistance France (2005) SEFRI CIME, Euro Bâtiment Plus (Sicav)

*Au cours des 5 derniers exercices

Nota : Situation au 1^{er} Janvier 2012
 nombre d'actions détenues
 au 1^{er} Janvier 2012

RP : Représentant Permanent

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR

1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

1.1. Renseignements relatifs à l'activité

1.1.1. HISTORIQUE

La création de la Société remonte à 1931, où, sous le nom de Société Foncière de la Nouvelle Ville de Rungis (SFNVR), elle avait été constituée pour exécuter une convention intervenue entre l'Immobilière Constructions de Paris et le département de la Seine en vue d'aménager 235 hectares de terrains destinés à recevoir une ville-satellite de Paris.

Le classement en zone industrielle de son domaine immobilier décida la Société à se consacrer à la location d'immeubles à usage commercial, ce qui l'amena en 1965 à modifier sa raison sociale pour prendre le nom actuel de Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce (SILIC), plus conforme à sa nouvelle vocation.

À compter de 1969, SILIC engage sur son site de Rungis la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'ateliers de moyenne dimension et à l'entreposage, suivie par la construction d'un ensemble de bureaux. Cette opération est complétée, en 1974, par le lancement des premiers bâtiments à Évry. À partir de 1979 et jusqu'en 1982, les sites exploités consolident leur développement. L'année 1982 marque le début de l'évolution du patrimoine vers des immeubles mixtes d'activités et de bureaux.

En 1985, une opération d'apports de biens immobiliers sur différents sites (la Défense, Cergy, Courtabœuf et Paris Nord/Villepinte) est réalisée en vue de renforcer l'assise financière et le patrimoine de la Société. En 1991, SILIC a acquis 95% des parts de la Société Civile d'Études du Parc d'Activités de Colombes (Sepac), propriétaire à fin 2006 de 9 bâtiments, représentant une superficie totale de 64 600 m².

L'exercice 1995 a été marqué, d'une part, par l'entrée dans le patrimoine de 92 130 m² de bâtiments d'activités après la fusion-absorption par SILIC des sociétés Sivolic et Sofilic et, d'autre part, par l'apport des titres de la Société Scima Evolic, propriétaire d'un patrimoine de 327 287 m².

Au terme de la fusion-absorption de cette dernière, réalisée courant 1996, SILIC est devenue le premier propriétaire français de parcs d'affaires locatifs avec un patrimoine de près d'un million de mètres carrés de bureaux et d'immeubles mixtes et a pris

également, à cette occasion, le contrôle de Socomie, société chargée de la gestion et de la commercialisation du patrimoine.

Au premier trimestre 2000, SILIC a recentré son patrimoine autour de ses principaux parcs d'affaires de la région Île-de-France en cédant 30 bâtiments représentant l'intégralité du patrimoine de province (102 000 m² à Lille, Lyon et Marseille) et l'ensemble des sites parisiens de moins de 20 000 m² : Asnières, Aulnay, Lognes et Verrières (46 000 m²).

Sur le même exercice, SILIC a acquis la maîtrise de l'ensemble du site d'Orly-Rungis, grâce à l'acquisition de 8 bâtiments d'une surface totale de 44 400 m², précédemment exploités par Gecina. SILIC a poursuivi en 2001 et 2002 un important programme d'investissement et de développement du patrimoine. Celui-ci s'est enrichi sur l'année 2001 de 12 nouveaux immeubles représentant 75 000 m². Sur l'année 2002, 65 900 m² d'immeubles neufs et de locaux restructurés ou modernisés ont été mis en exploitation.

L'année 2003 a été marquée par l'adoption du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées instaurant un régime de transparence fiscale. Mettant à profit ces nouvelles dispositions qui favorisent une politique de gestion active du patrimoine, SILIC a cédé le site à dominante « activités » de Cergy-Osny, représentant 44 200 m², en même temps qu'elle poursuivait son programme d'investissement et d'acquisition.

En 2006, SILIC a poursuivi sa politique de développement en mettant en exploitation un volume particulièrement important d'immeubles neufs dont 2 opérations majeures sur les sites d'Orly-Rungis et la Défense Nanterre-Préfecture. À fin 2007, SILIC a largement engagé la réalisation de son plan de développement 2007-2010 prévoyant sur quatre ans 184 000 m² d'immeubles neufs.

De 2008 à 2011, SILIC a poursuivi l'exploitation de son patrimoine de près de 1 250 000 m², et sa politique de développement et de mise en valeur de ses actifs immobiliers.

1.1.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS

SILIC a pour objet la construction ou l'acquisition, puis la gestion et l'exploitation d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial. SILIC ne pratique que la location simple, à l'exclusion de toute opération de crédit-bail.

SILIC est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec, à fin 2011, un patrimoine bâti de 1 236 786 m², localisé principalement sur les principaux pôles tertiaires de la région Île-de-France.

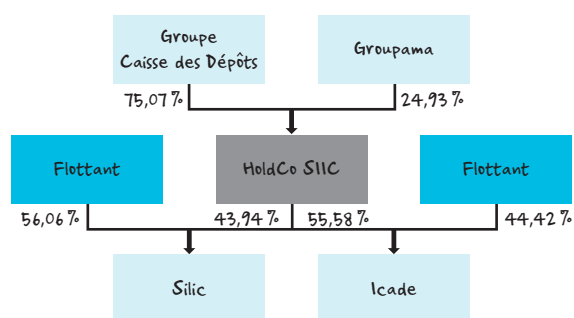
1.1.3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Par communiqués des 13, 23 et 30 décembre 2011, Groupama, la Caisse des Dépôts et Consignations et Icade ont annoncé la signature d'un accord visant au rapprochement entre Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, et SILIC, détenue alors à hauteur de 44 % par Groupama.

Dans ce cadre, Groupama a apporté, dès le 30 décembre 2011, 6,5 % des actions de SILIC à Holdco SIIC, une holding contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations, sur la base d'une parité de cinq actions Icade pour quatre actions SILIC. Holdco SIIC détient par ailleurs 55,58 % du capital et des droits de vote d'Icade.

Depuis la date d'arrêté des comptes, à la suite de l'obtention de l'autorisation de l'opération par l'Autorité de la concurrence le 13 février 2012, le solde de la participation de Groupama dans SILIC, soit 37,45 %, a été apporté le 16 février 2012 à Holdco SIIC aux mêmes conditions de parité que le premier bloc de 6,5 %.

Par suite de cet apport, Holdco SIIC détenait au 16 février 2012, de concert avec Icade et la Caisse des Dépôts et Consignations, 43,94 % du capital et des droits de vote de SILIC :



En conséquence de la réalisation de l'apport par Groupama du solde de sa participation dans SILIC et conformément à ce qui est mentionné dans la note d'opération visée par l'AMF le 3 novembre 2010 sous le n° 10-386, les porteurs d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (Ornane) émises par SILIC en novembre 2010 pourront, s'ils le souhaitent, demander à SILIC le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie de leurs Ornane à un prix égal au pair (soit 124,59 euros) majoré des intérêts courus (au taux annuel de 2,50 %) depuis la dernière date de paiement d'intérêts précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date d'amortissement effectif. Les modalités et le calendrier relatifs à cette procédure de remboursement anticipé facultatif ont été précisés par SILIC dans le cadre d'un avis publié le 16 mars 2012 conformément aux dispositions de la note d'opération susvisée.

Conformément à la réglementation applicable, Icade a déposé le 13 mars 2012 une offre publique d'échange sur le solde des actions SILIC ainsi qu'une offre publique d'achat sur les Ornane émises par SILIC en novembre 2010, Holdco SIIC s'étant engagée à apporter à l'offre publique d'échange lancée par Icade la totalité de sa participation dans SILIC.

L'offre publique d'échange vise également les actions susceptibles d'être le cas échéant émises par SILIC en cas d'exercice par les porteurs d'Ornane du droit à l'attribution d'actions prévu aux termes de la note d'opération susvisée.

1.2. Principaux clients

Le plus important locataire SILIC – le GIE Axa France (97 300 m²) – représente 22 % des loyers consolidés au 31 décembre 2011.

Hors Axa France, les cinq principaux locataires SILIC, représentant 13 % des loyers consolidés, sont les suivants :

- Thales ;
- Alcatel-Lucent Entreprise ;
- Ricoh France ;
- RTE EDF Transport ;
- Lu France.

Aucun bail n'est susceptible d'être affecté par un changement d'actionnaire majoritaire de SILIC.

1.3. Faits exceptionnels et litiges

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun fait exceptionnel ou litige (procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage), qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

1.4. Analyse des risques

Le rapport de gestion, les notes annexes aux états financiers consolidés et le rapport du Président traitent dans le détail des risques liés à l'activité immobilière, à l'environnement et à la gestion de l'entreprise. Ils sont ici rappelés.

1.4.1. LES RISQUES FINANCIERS

Risques sectoriels

La détention d'immeubles destinés à la location expose la Société au risque de fluctuation de valeur des actifs et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée :

- les actifs sont détenus à long terme et valorisés pour leur coût net d'amortissement ;
- les loyers facturés sont issus de baux dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations de marché.

Risques de crédit

Risque Client

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 738 locataires, d'une grande diversité sectorielle, la Société n'est pas exposée à un risque de crédit spécifique. Le risque de crédit est apprécié lors de la signature des baux sur la base des historiques de paiement pour les locataires déjà en place 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.

Grâce au suivi rigoureux des encaissements, la Société n'a déploré quasiment aucune défaillance parmi ses locataires, ni même de retard de paiement.

Risque de renégociation

Les renégociations de loyer intervenues dans l'exercice sont demeurées très marginales (six baux, représentant 17 000 m²) et ont entraîné un manque à gagner de 0,6 million d'euros en 2011 (1,2 million d'euros en base annuelle); les renégociations intervenues au titre des exercices 2010 en année pleine ont entraîné un manque à gagner complémentaire de 0,9 million d'euros.

Risque de contrepartie

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

Au 31 décembre 2011, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le Groupe.

Risque de liquidité financière

Les besoins de financement et de refinancement sont anticipés dans le cadre des plans sur quatre ans glissants et affinés annuellement dans le cadre du budget. Il en est de même du suivi des covenants. À 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 en cours, jusqu'à leur achèvement.

À la date de dépôt du présent document, il n'existe pas de risque lié à un remboursement anticipé de financement bancaire en cas de changement de contrôle de SILIC.

Risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, SILIC est soumise au risque de hausse des taux d'intérêt. La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long termes, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement.

1.4.2. LES RISQUES D'INADAPTATION DU PRODUIT IMMOBILIER AU MARCHÉ

La prévention du risque produit est caractérisée par une analyse préalable à tout lancement d'opération et par les procédures internes de retour d'expérience.

Différentes actions sont menées, au nombre desquelles des études de marché et/ou benchmarks, le suivi des réserves foncières, la planification des développements à quatre ans, des évaluations des contraintes en termes d'urbanisme, de fiscalité, techniques et de gestion, des programmes de modernisation, d'entretien des immeubles pour proposer un immobilier en cohérence avec le marché, etc.

La stratégie de développement est régulièrement soumise à la validation du Conseil.

1.4.3. LES RISQUES DE PRÉSENTATION INADÉQUATE DES COMPTES

Des procédures strictes de contrôle et de validation de l'information comptable et financière sont opérantes au sein du Groupe. L'environnement de contrôle repose sur :

Le rôle des organes de gouvernance

Le Conseil d'Administration arrête les états financiers semestriels et annuels de la Société et du Groupe après avoir entendu les conclusions du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques ainsi que celles des Commissaires aux Comptes.

L'organisation comptable et financière

L'organisation des équipes comptables et financières est destinée à offrir un environnement de contrôle interne de qualité, principalement caractérisé par :

- la séparation des fonctions et la définition des habilitations informatiques ;
- la formalisation des processus de circulation et de traitement de l'information ;
- la centralisation, au siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière ;
- l'automatisation des tâches récurrentes, permettant une gestion budgétaire en temps réel et participant à la fiabilité des traitements.

Le système d'information comptable et financier

Le système d'information repose sur des outils informatiques intégrés (progiciel présentant toutes les caractéristiques nécessaires en termes de traçabilité, de fiabilité et de sécurité des données et des traitements), adaptés aux activités du Groupe.

L'ensemble du système d'information comptable et financier est inclus dans le périmètre de sauvegarde et de reprise d'activité du Groupe.

L'identification et l'analyse des risques affectant l'information comptable et financière

L'identification des principaux risques, la mise en place de contrôles appropriés, le suivi des plans d'actions, la mise à jour des procédures et du référentiel sont réalisés via le système de contrôle interne avec en référence le guide d'application au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

L'activité de contrôle

Les procédures de contrôle interne visent à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite. Outre les contrôles permanents au sein des services financiers et comptables, le respect des procédures de contrôle est évalué et audité au minimum une fois par an.

La communication financière et comptable

La communication financière est placée sous l'autorité directe de la Direction Générale. La publication des communications légales périodiques est réalisée selon un calendrier formalisé ; les états annuels ou semestriels ainsi que les avis financiers sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le Conseil d'Administration.

1.4.4. LES RISQUES DE NON-RESPECT DES RÈGLES D'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ

La stratégie est présentée au moins une fois par an au Conseil et validée par celui-ci. Les projets d'investissement sont présentés au Comité Interne d'Investissement, les décisions sont ensuite prises par le Comité de Direction Générale et, suivant les seuils, soumis à l'approbation du Conseil.

Les risques liés à la maîtrise des projets de construction et de rénovation des actifs sont encadrés par des procédures :

- le choix des entreprises consultées est validé par la Direction Générale ;
- les ouvertures de plis sont collégiales ;
- des rapports de dévolution sont établis et le choix des adjudicataires est soumis à l'approbation de la Direction Générale ;
- le suivi des travaux et des budgets prévisionnels est contrôlé mensuellement lors de Comités de Développement. Toute dérive doit faire l'objet avant engagement de fiches justificatives.

Toute opération sur le capital de plus de 1 % du nombre d'actions est présentée au Conseil.

En complément des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil sur les pouvoirs du Président et du Directeur Général, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures. Des fiches métiers précisent les missions et les responsabilités de chacun.

Le Groupe a mis en place un Plan de Reprise d'Activité (PRA) en cas de sinistre majeur. Un Comité de Gestion de Crise permet de contacter et de réunir à tout moment les principaux dirigeants et managers.

Le contrôle du respect de ces règles fait partie du référentiel de contrôle interne.

1.4.5. LES RISQUES D'ATTEINTE À L'INTÉGRITÉ DES PERSONNES

Des veilles réglementaires d'environnement, d'hygiène et de sécurité couvrent les activités du Groupe. De nombreuses actions sont menées avec le concours de prestataires agréés (gestion des dossiers techniques amiante, contrôle régulier de la qualité de l'air, de l'eau et des rejets, suivi des ICPE, vérification de conformité des installations par des bureaux de contrôle agréés, recours à des professionnels de la sécurité pour toutes les opérations de construction...).

La gestion du Document Unique pour le personnel de la Société est placée sous l'autorité du Secrétaire Général. Ce document est régulièrement mis à jour et présenté au CHSCT.

1.4.6. LES RISQUES JURIDIQUES ET LES RISQUES DE FRAUDE

Les risques juridiques

La Direction Juridique a en charge le contrôle du respect des réglementations liées aux opérations de la Société. Composée de juristes généralistes et/ou spécialisés, elle a recours – en cas de besoin – à des experts externes reconnus.

Elle présente les contentieux une fois par trimestre au Comité de Gestion des Risques. Il n'existe aucune procédure gouvernemen-

tales, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle serait menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

Des veilles réglementaires de droit des sociétés, de droit social et de droit immobilier sont en place, et l'information systématiquement diffusée aux dirigeants et principaux managers.

Le système de management de la qualité certifié ISO 9001 et 14001 fixe l'ensemble des processus pour permettre le bon accomplissement des métiers.

Les risques de fraude

Les processus de règlement par virement ont été récemment renforcés et leur sécurisation accrue. À noter que des règles de conduite et d'intégrité communiquées à tous les collaborateurs sont définies dans le Règlement Intérieur, la charte relative à la déontologie et la charte informatique.

Les contrôles associés aux risques d'infraction aux dispositions légales et règles internes font partie du référentiel de contrôle interne et des évaluations annuelles.

1.4.7. LES RISQUES DE SINISTRES AFFECTANT LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Direction Juridique a en charge la gestion des assurances. Les garanties souscrites par le Groupe auprès des compagnies d'assurances de premier plan couvrent :

- les actifs du patrimoine ;
- les travaux de construction et de rénovation pour lesquels l'ensemble des opérations est assuré par des polices d'assurance construction de type « tous risques chantiers », « dommage ouvrages » et « constructeur non-réalisateur ».

Les polices souscrites couvrent les conséquences liées à la mise en jeu de la responsabilité civile propriétaire pour un montant de garantie limité à 6 100 000 euros et de l'ensemble des dirigeants (de droit, de fait et les Administrateurs) de SILIC et de ses filiales avec un plafond de garantie de 10 000 000 euros.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place des plans de gestion de crise pour les risques de type inondation, incendie, attentat, explosion, chimique, canicule, légionellose, accidents de chantier...

Le plan de reprise de l'activité en cas de sinistre majeur est régulièrement actualisé. Il intègre les plans de régénération du système d'information et de redéploiement du personnel. Ce plan a été présenté au Comité d'Audit.

Un système d'alerte interne a été formalisé. Il permet, en cas de crise, de mettre en contact ou de réunir en permanence les principaux dirigeants et Chefs de Service.

1.4.8. LES RISQUES DE DÉFAILLANCE DU SYSTÈME D'INFORMATION

Rattachée au Secrétariat Général, une équipe informatique a en charge la maintenance, l'adaptation, le développement et la protection des systèmes d'information.

Face au risque de survenance d'un sinistre majeur, l'ensemble du système est sécurisé par :

- des protections physiques des locaux (contrôle d'accès, détection incendie);
- des protections logiques d'accès au réseau;
- des pare-feu et antivirus;
- des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multisites;
- un plan de reprise souscrit avec un opérateur reconnu;
- le système d'information déployé au moyen d'un réseau privé virtuel haut débit garantissant l'accès aux informations même en cas de destruction de l'un des sites à partir d'un accès Internet sécurisé.

Ces moyens de sécurisation sont régulièrement testés par la Direction Informatique, et les résultats présentés à la Direction Générale.

Enfin, les développements des outils internes, les acquisitions de logiciels, la mise à jour des licences, le remplacement des matériels sont examinés lors des Comités Informatiques.

1.4.9. AUTRES RISQUES

Risque de perte du statut fiscal SIIC

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

Risque associé à la structure actionnariale

• Au 31 décembre 2011 :

Les différentes entités du groupe Groupama détenaient, au 31 décembre 2011, directement ou indirectement, 37,45 % du capital et des droits de vote de la Société. Elles étaient ainsi susceptibles d'exercer un pouvoir de décision sur les Assemblées Générales d'Actionnaires leur permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale.

Par ailleurs, au 31 décembre 2011, Groupama SA siège au Conseil d'Administration de la Société et deux Administrateurs de SILIC présentent des liens avec Groupama ou des sociétés du groupe Groupama et ne sont donc pas considérés comme indépendants au sens du Code Afep-Medef sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Il est possible que les objectifs économiques de la Société et ceux de Groupama SA ne soient pas toujours convergents et puissent donner lieu à des

conflits d'intérêts. Bien que la Société considère comme faible la probabilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts, elle ne peut pas l'écarter. Une telle situation pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses résultats ou sa situation financière.

Dans le cadre du projet d'offre publique obligatoire d'Icade sur les titres de la Société, les représentants de Groupama au sein du Conseil (Monsieur François Netter, Monsieur Christian Collin, Madame Marie-Charlotte Duparc et, préalablement à sa démission le 29 décembre 2011, Monsieur Helman Le Pas de Sécheval) n'ont pas pris part aux délibérations du Conseil pour lesquelles ils étaient potentiellement en situation de conflit d'intérêts.

• À la date du document de référence :

Depuis le 16 février 2012, le premier Actionnaire de la Société est la société Holdco SIIC, qui détient 43,95% de la Société. Holdco SIIC a déclaré agir de concert avec son actionnaire de contrôle, la Caisse des Dépôts et Consignations, et Icade (voir avis AMF n° 212C0289).

Conformément à la réglementation applicable, Icade a déposé le 13 mars 2012 une offre publique d'échange sur le solde des actions SILIC ainsi qu'une offre publique d'achat sur les Ornane émises par SILIC en novembre 2010, Holdco SIIC s'étant engagée à apporter à l'offre publique d'échange lancée par Icade la totalité de sa participation dans SILIC.

À l'issue de cette offre publique, Icade sera 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 ; avant cette date, Holdco SIIC sera susceptible d'exercer ce pouvoir.

Icade, la CDC et Holdco SIIC ont indiqué vouloir demander, au plus tard à l'Assemblée Annuelle de SILIC, la nomination d'un nombre de représentants au Conseil d'Administration de SILIC leur conférant au moins la majorité des sièges (voir avis AMF n° 212C0289), de sorte qu'il pourrait exister un conflit entre l'intérêt de SILIC et celui de ces sociétés.

Risque de fluctuation de valeur des instruments financiers

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

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

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

1.5. Effectifs

Au 31 décembre 2011, l'effectif du Groupe était de 93 personnes, dont deux mandataires sociaux.

PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Philippe Lemoine – Directeur Général

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL (RAPPORT ANNUEL 2011)

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant pages 38 à 60, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Fait à Nanterre, le 23 mars 2012 Le Directeur Général,
Philippe Lemoine

RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux Comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine.
Représenté par Monsieur Jean-Baptiste Deschryver.
Date d'expiration du mandat : AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.
- Grant Thornton
100, rue de Courcelles – 75017 Paris.
Représenté par Monsieur Gilles Hengoat.
Date d'expiration du mandat : AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
Grant Thornton est membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

Commissaires aux Comptes suppléants

- Monsieur Daniel Fesson
63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine.
Date d'expiration du mandat : AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Monsieur Victor Amsellem
100, rue de Courcelles – 75017 Paris.
Date d'expiration du mandat : AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

- Philippe Lemoine – Directeur Général
- Bruno Meyer – Directeur Général Adjoint
Tél. : + 33 (0)1 41 45 79 65.

Pendant la durée de validité du présent Document de Référence, les statuts, les rapports des Commissaires aux Comptes et les états financiers des trois derniers exercices, ainsi que tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques de SILIC et de ses filiales, des trois derniers exercices, évaluations et déclarations établies par un expert lorsque ces documents sont prévus par la loi, et tout autre document prévu par la loi peuvent être consultés au siège de la Société.

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Afin de faciliter la lecture du présent Document de Référence, la table de concordance présentée ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par l'annexe 1 du règlement européen 809/2004 du 29 avril 2004.

Informations	Pages
1. Personnes responsables	172
1.1. Personnes responsables des informations	172
1.2. Attestation du responsable du Document de Référence	172
2. Contrôleurs légaux des comptes	29/172
2.1. Coordonnées	172
2.2. Changements	–
3. Informations financières sélectionnées	30 à 33
3.1. Informations financières historiques	30 à 33
3.2. Informations financières intermédiaires	–
4. Facteurs de risque	69 à 77/90 à 95/123 à 126/167 à 171
5. Informations concernant l'Émetteur	38 à 60/143 à 171
5.1. Histoire et évolution de la Société	143 à 171
5.1.1. Raison sociale	143
5.1.2. Enregistrement au RCS	143
5.1.3. Date de création et durée	167
5.1.4. Siège social, forme juridique, législation applicable	143 à 147
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de la Société	166 à 168
5.2. Principaux investissements	44 à 46
5.2.1. Réalisés	44 à 46
5.2.2. En cours	44-45
5.2.3. Programmés	45-46
6. Aperçu des activités	1 à 27/38 à 60
6.1. Principales activités	1 à 27
6.1.1. Opérations et principales activités	1 à 27
6.1.2. Nouveaux produits	–
6.2. Principaux marchés	8-9/38-39
6.3. Événements exceptionnels	38/60/84 / 120/156/171
6.4. Degré de dépendance	30/72/91-92/95/109/123 à 126/154-155/168/171
6.5. Position concurrentielle	2-3
7. Organigramme	6/55/141
7.1. Description sommaire du Groupe	1/6-7/55
7.2. Liste des filiales importantes	141
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	2-3/46 à 49/95 à 97
8.1. Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	2-3/46 à 49/95 à 97
8.2. Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	24-25/57

TABLE DE CONCORDANCE

Informations	Pages
9. Examen de la situation financière et du résultat	30-31 / 39 à 43 / 50 à 53 / 79 à 111 / 115 à 138
9.1. Situation financière	50 à 53 / 92-93 / 102-103 / 124-125 / 133-134
9.2. Résultat d'exploitation	39 à 43 / 104 à 109 / 134 à 136
9.2.1. Facteurs importants	30-31
9.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	–
9.2.3. Influences extérieures	38
10. Trésorerie et capitaux	30 / 50 à 53 / 99 à 101 / 130-131 / 154-155
10.1. Capitaux de l'Émetteur	99 à 101 / 130-131 / 154-155
10.2. Flux de trésorerie	83
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	50 à 53
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	92 / 125
10.5. Sources de financement attendues	–
11. R&D, brevets et licences	57
12. Information sur les tendances	38 / 47 / 50 / 60
12.1. Principales tendances	38 / 47 / 50 / 60
12.2. Éléments susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	60
13. Prévisions ou estimations de bénéfices	NA
13.1. Principales hypothèses	NA
13.2. Rapport des Commissaires aux Comptes	NA
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	28-29 / 61 à 69 / 136-137 / 160 à 166
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	28-29 / 61 à 69 / 109 / 160 à 166
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction Générale	95 / 126
15. Rémunérations et avantages	54 à 56 / 67 à 69 / 109 / 136 / 160 à 163
15.1. Rémunérations versées	109 / 136 / 160 à 163
15.2. Provisions pour retraites ou autres	109 / 136
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	61 à 66
16.1. Durée des mandats	28-29 / 61-62 / 164 à 166
16.2. Contrats de service	NA
16.3. Comités	28-29 / 65-66
16.4. Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	61-62
17. Salariés	54 à 56
17.1. Répartition des effectifs	54
17.2. Participations et stock-options	56
17.3. Accord de participation au capital	56 / 149-150
18. Principaux Actionnaires	30 / 154 à 156
18.1. Répartition du capital	20 / 154 à 156
18.2. Droits de vote différents	154 à 156
18.3. Contrôle de l'Émetteur	84 / 109 / 120 / 136 / 156
18.4. Accords d'Actionnaires	156
19. Opération avec des apparentés	109

Informations

Pages

Informations	Pages
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société	79 à 111/115 à 138
20.1. Informations financières historiques	30 à 33
20.2. Informations financières pro forma	NA
20.3. États financiers	79 à 111/115 à 138
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	112/139/171
20.4.1. Déclarations	112/139/171
20.4.2. Autres informations vérifiées	112/139/171
20.4.3. Autres informations non vérifiées	NA
20.5. Dates des dernières informations financières	86/143
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	NA
20.7. Politique de distribution de dividendes	33/159
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	77/168
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	168
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	99/100-101/130-131/147 à 156
21.1.1. Capital souscrit et autorisé	99/147 à 156
21.1.2. Actions non représentatives du capital	–
21.1.3. Autodétention et autocontrôle	100-101/130-131/151
21.1.4. Valeurs mobilières	100-101/130-131/149 à 151
21.1.5. Conditions d'acquisition	100-101/130-131/149 à 151
21.1.6. Options ou accords	100-101/130-131/149 à 151
21.1.7. Historique du capital	152-153
21.2. Acte constitutif et statuts	143 à 147
21.2.1. Objet social	143 à 147
21.2.2. Règlement des organes de gestion et de contrôle	63/145 à 147
21.2.3. Droits et privilèges des actions	143-144
21.2.4. Modification des droits des Actionnaires	–
21.2.5. Assemblées Générales	144
21.2.6. Éléments de changement de contrôle	168
21.2.7. Seuils de participation	144
21.2.8. Conditions régissant les modifications statutaires	144
22. Contrats importants	168
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	78/112 à 114/139-140
23.1. Déclaration d'expert	113-114
23.2. Autres déclarations	NA
24. Documents accessibles au public	143/171
25. Informations sur les participations	141

ARCHITECTES : J. Amsellem, Arte-Charpentier & Associés, C. Brullmann, J.-P. Buffi & Associés, Cabannes, Chaix & Morel et Associés, J.-L. Crochon, Fiszer Atelier 41, A. Fontani, Guerin et Pedroza, Ch. Legrand, SCP Legrand-Leroy, P. Mayla, J.-J. Ory, J.-P. Rozé, G. Simonetti-Malaspina & Associés, TOA Architectes, A. Zublena. **CONCEPTION-RÉALISATION** : ✨ **EURO RSCG C&O**. **PHOTOGRAPHES** : M. Labelle, A. Meysonnier, F. Renault. **PERSPECTIVES** : C. Buchon, P. Bury, Cap Bleu 3D, Chaix & Morel et Associés, Fiszer Atelier 41, Golem. **PHOTOS COUVERTURE** : F. Renault.



silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

SOCIÉTÉ ANONYME

Capital de 69874728 euros – 572 045 151 RCS Nanterre – Siret 572 045 151 00063 – Code NAF 6820 B

SIÈGE SOCIAL

31, boulevard des Bouvets – 92000 Nanterre
Tél.: +33 (0)1 41 45 79 79 – Fax: +33 (0)1 41 45 79 50