

L'esprit campus du Grand Paris

Rapport annuel
2012



silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

Foncière
**GRAND
PARIS**

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

Avec un patrimoine tertiaire unique en Île-de-France, SILIC met depuis quarante ans son expérience et son savoir-faire au service des entreprises en concevant et en exploitant des immeubles de grande qualité, implantés dans les principaux pôles économiques du Grand Paris. Son concept de campus d'entreprises offre un cadre de vie et de travail très apprécié tant des sociétés franciliennes que de leurs salariés.

1 224 000 m²

de patrimoine
en exploitation

183,8 M€

de loyers
en 2012

22 000 m²

en cours de
développement

206

immeubles

752

entreprises
locataires

35 000

salariés

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 26 avril 2013, 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 sociaux et consolidés 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 comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011 et les rapports de nos Commissaires aux Comptes y afférents figurant respectivement aux pages 79 à 111 et 112 à 114, 115 à 138 et 139 du Document de Référence n° D.12-0209 déposé auprès de l'AMF le 23 mars 2012.
- 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).

SOMMAIRE

L'esprit campus du Grand Paris

silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR



02 Entretien avec Philippe Lemoine,
Directeur Général

04 Un acteur majeur de l'immobilier tertiaire du Grand Paris

Pôle La Défense-A86

Pôle Orly – Rungis

Pôle Roissy – Paris Nord 2

Pôle Paris – Saint-Denis

22 Un spécialiste de l'immobilier d'entreprise

Un modèle économique unique

Une stratégie de croissance maîtrisée

28 Un partenaire inscrit au cœur de la vie locale

L'esprit campus

La force d'un partenariat réussi

34 Une foncière créatrice de valeur

Un portefeuille de projets ambitieux

Un développement pérenne et responsable

40 Une gouvernance respectueuse
des bonnes pratiques

42 Les chiffres clés de l'année 2012

44 L'action SILIC

46 Nos références

47 Rapport financier et autres informations

Entretien avec Philippe Lemoine,
Directeur Général



PHILIPPE LEMOINE,
Directeur Général,
devant l'immeuble Montréal
sur le parc SILIC Orly - Rungis

Les entreprises recherchent des bureaux qui évoluent avec elles

Comment SILIC a-t-elle fait face aux difficultés économiques de 2012 ?

Malgré un contexte économique peu favorable, nous avons signé plus de 120 000 m² sur nos parcs d'affaires, enregistrant ainsi une hausse de 30% de notre activité commerciale. Sur le parc SILIC Paris – Saint-Denis, le groupe ArcelorMittal a rejoint la société du Grand Paris et la compagnie Lufthansa dans l'immeuble Le Cézanne, tandis que Siemens louait la totalité du Sisley avant même sa livraison, prévue au deuxième trimestre 2014. Enfin, SNCF a intégralement pré loué Le Monet, dont les travaux commenceront au premier trimestre 2013. Avec ces signatures, le parc SILIC Paris – Saint-Denis est désormais commercialisé à 95%. Nous avons également loué 26 500 m² sur le parc SILIC d'Orly – Rungis et accueilli, sur notre pôle La Défense-A86, deux sociétés nouvelles, Locatel et Tunzini, dans l'immeuble Axe Seine Défense à Nanterre-Seine. Enfin, 10 150 m² ont été commercialisés sur le parc de Colombes. Cette progression du nombre des surfaces louées et l'arrivée d'entreprises de premier plan confirme l'attractivité de nos parcs d'affaires et la pertinence de leur développement dans un esprit campus. Nos indicateurs financiers se sont inscrits durant cet exercice et, comme annoncé, dans une perspective de retour progressif à la croissance. Les loyers sont en hausse de 4,8%. La sinistralité locative reste très faible, à 0,4% du chiffre d'affaires. L'excédent brut opérationnel est en hausse de 4% sur un an, avant frais non récurrents.

Qu'en est-il des investissements ?

Nous sommes en ligne avec nos projections, notamment en ce qui concerne la livraison d'opérations nouvelles. Notre parc de Saint-Denis, le plus récent de nos pôles et l'un des plus prometteurs, se développe rapidement : la construction de l'immeuble Le Sisley est en cours, avec une livraison prévue en mai 2014, et nous avons acquis en 2012 les 22 000 m² de foncier nécessaires à la construction d'un troisième bâtiment, Le Monet, qui sera livré dès 2015.

Vous restez donc plus que jamais la foncière du Grand Paris ?

SILIC a fait le pari depuis plusieurs décennies du développement de Paris et de l'Île-de-France, avec des implantations qui sont au cœur du maillage actuel du Grand Paris : nous sommes présents à Orly – Rungis depuis plus de quarante ans, à Nanterre-Préfecture depuis trente-trois ans, à Roissy – Paris Nord 2 depuis trente ans et Saint-Denis depuis trois ans. Mais Paris a aujourd'hui pour concurrentes les grandes métropoles européennes, Londres, Berlin, Madrid ou Amsterdam. Les entreprises recherchent un cadre qui optimise leurs performances et évolue avec elles : des bureaux aux normes internationales, bien desservis en transports en commun et axes routiers mais aussi en réseaux de communication (fibre optique, fibre noire...). Le projet du Grand Paris est un atout essentiel pour renforcer l'attractivité et la compétitivité de Paris comme destination phare

des entreprises. Confiants dans cette nouvelle dynamique, nous investissons de façon ciblée dans nos quatre grands pôles, avec des projets d'envergure.

Où en est le rapprochement entre ICADE et SILIC ?

À ce jour, le capital de SILIC est détenu à 56,1% par du flottant et à 43,9% par une filiale du groupe Caisse des Dépôts, cette filiale étant détenue à 24,9% par Groupama et à 75,1% par le groupe Caisse des Dépôts. Dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel de Paris, qui statuera sur les recours engagés, l'offre publique initiée par ICADE en décembre 2011 est prorogée.

Les conditions sont donc réunies pour que SILIC poursuive son développement dans la durée ?

Nous avons des atouts solides – un business model unique, une capacité de développement propre grâce à nos réserves foncières et une équipe restreinte, à forte expertise, capable d'une réactivité importante. Très autonomes dans la gestion de notre développement, nous avons la chance de pouvoir ralentir nos investissements ou les accélérer en fonction de la conjoncture du marché. C'est ce qui nous a permis de traverser les années de crise. Et c'est aussi ce qui nous permettra de saisir les opportunités dès le retour de la croissance.



Un acteur majeur de l'immobilier tertiaire du Grand Paris

Précurseur du Grand Paris, SILIC a très tôt réalisé ses parcs d'affaires au cœur des pôles économiques stratégiques de La Défense-A86, Roissy – Paris Nord et Orly – Rungis. Aujourd'hui, la foncière s'inscrit résolument dans cette logique d'avenir et développe son quatrième pôle, Paris – Saint-Denis. Si chacun de ces pôles possède ses spécificités, tous ont en commun une grande accessibilité, un cadre professionnel de qualité et de nombreux équipements et services.





Pôle La Défense-A86

► Implanté au sein du plus grand quartier d'affaires en Europe, le pôle La Défense-A86 regroupe trois parcs d'affaires SILIC : La Défense – Nanterre-Préfecture, La Défense – Nanterre-Seine et Colombes. Cet ensemble exceptionnel est engagé dans une véritable dynamique de développement, adossé notamment au renforcement du maillage des transports en commun.





Pôle La Défense-A86







Pôle Orly – Rungis

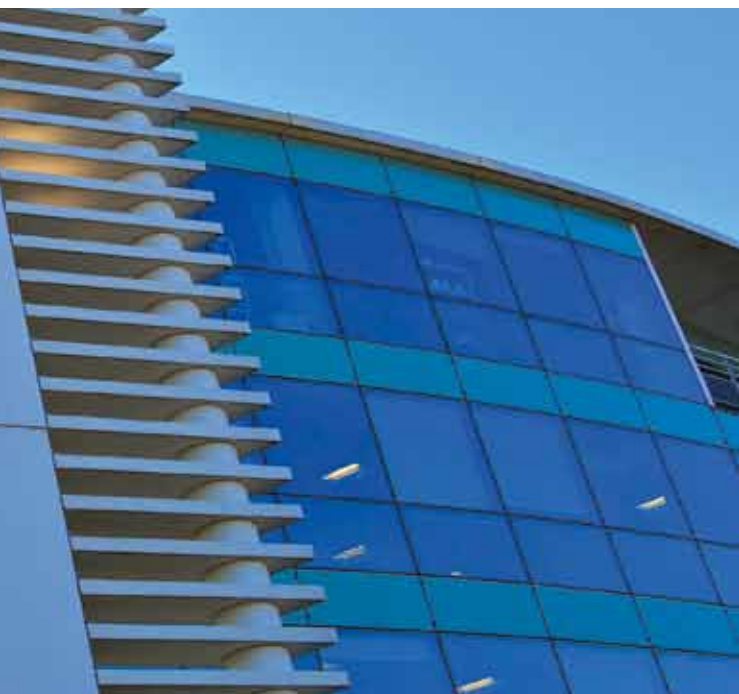


► Pôle de référence du croissant sud de Paris, Orly – Rungis mène, pour renforcer son attractivité, une ambitieuse mutation conciliant développement immobilier et respect de l'environnement. Désormais relié au Tramway T7, avec trois stations sur son territoire, il est le premier parc privé à avoir fait l'objet d'un plan local d'urbanisme.



Pôle Orly – Rungis







Pôle Roissy – Paris Nord 2



▶ À proximité immédiate des aéroports Charles-de-Gaulle et Le Bourget, le pôle Roissy – Paris Nord 2 figure aujourd'hui parmi les premiers pôles d'affaires européens. C'est aussi un site pilote sur le plan environnemental, particulièrement tourné vers le maintien ou la restauration d'un cadre naturel propice à la biodiversité.



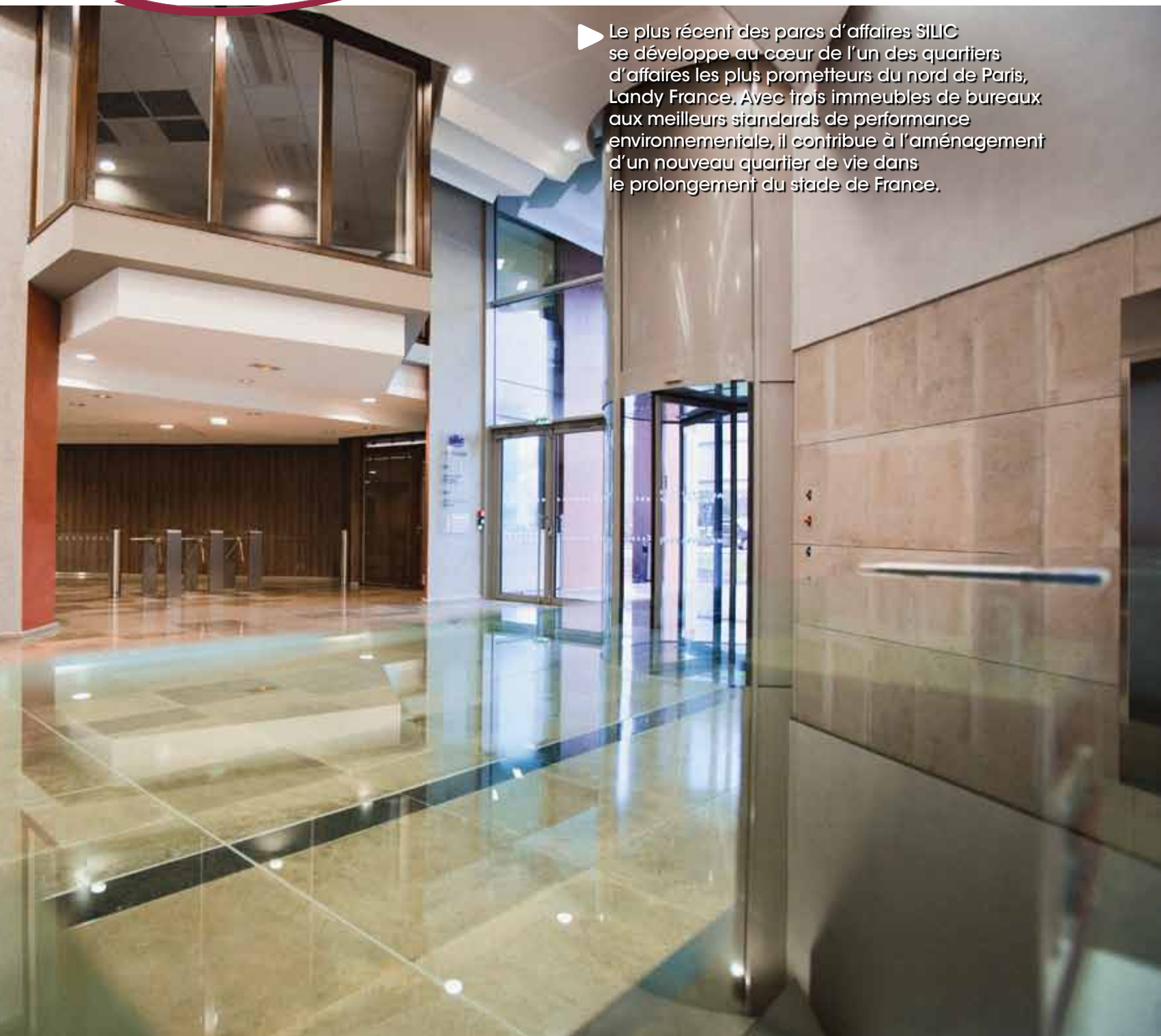






Pôle Paris – Saint-Denis

► Le plus récent des parcs d'affaires SILIC se développe au cœur de l'un des quartiers d'affaires les plus prometteurs du nord de Paris, Landy France. Avec trois immeubles de bureaux aux meilleurs standards de performance environnementale, il contribue à l'aménagement d'un nouveau quartier de vie dans le prolongement du stade de France.





Pôle Paris – Saint-Denis







Un spécialiste de l'immobilier d'entreprise

SILIC se distingue de nombre d'acteurs de l'immobilier tertiaire par sa maîtrise de l'ensemble de la chaîne immobilière. Elle possède une expertise historique et reconnue dans l'immobilier d'entreprise qu'elle exerce sur un territoire ciblé. Ce positionnement unique sur le marché lui permet de déployer une stratégie de long terme et d'accompagner ses entreprises locataires en leur offrant des solutions adaptées à leur développement.

Un modèle économique unique

200 000 m²

de projets prêts à être développés

3,6 Md€

de valorisation du patrimoine
au 31 décembre 2012

SILIC possède et gère un patrimoine de 206 immeubles accueillant 752 entreprises et 35 000 salariés. La foncière a signé en 2012 plus de 120 000 m² sur ses parcs d'affaires, enregistrant ainsi une hausse de 30 % de ses commercialisations.



COMMERCIALISATION ET GESTION
POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Propriétaire de l'ensemble de ses parcs d'affaires, SILIC contrôle la totalité de la chaîne immobilière, de la construction à la gestion de ses immeubles. Cette maîtrise globale lui permet de proposer une offre de grande qualité, unique en Ile-de-France, à des niveaux de loyers attractifs.

ACTEUR MAJEUR DU GRAND PARIS

Sur le plan géographique, SILIC dispose d'une présence forte et ancienne sur quatre pôles stratégiques : La Défense-A86, Orly - Rungis, Roissy - Paris Nord 2 et, plus récemment, Paris - Saint-Denis. SILIC y détient des unités foncières importantes, disposant chacune de leur propre capacité de croissance, grâce à des réserves constructibles étendues. Elle y a développé un concept différenciant de parcs d'entreprises qui associe immeubles de bureaux et services indispensables aux sociétés locataires et à leurs salariés (restaurants d'entreprise, conciergeries, crèches, centres de fitness, commerces de proximité...). Le tout, dans un cadre de qualité, jouissant d'une excellente desserte par les transports en commun ou les axes routiers.

TOUTE LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE

Autre spécificité majeure : l'intégration complète des métiers de l'immobilier. Avec sa filiale Socomie, SILIC développe et commercialise ses immeubles et parcs d'affaires et assure elle-même la gestion technique et administrative de ses actifs. Investisseur, la

Société acquiert du foncier, dans le cadre de son développement stratégique, et effectue les arbitrages nécessaires au sein de son portefeuille. La foncière opère également en qualité d'aménageur responsable. Elle supervise la conception et la réalisation de ses parcs d'affaires (immeubles et équipements extérieurs) dans le respect des normes environnementales et énergétiques. SILIC veille au confort et à la flexibilité des espaces proposés à la location. Elle fidélise ainsi ses entreprises locataires. Ses équipes de property management assurent la gestion et la relation au quotidien avec les locataires. Elles ont en charge l'optimisation technique des immeubles et des parcs, la gestion des prestataires ainsi que l'intégration de la dimension développement durable. Enfin, en tant que bailleur, elle s'applique à offrir la meilleure qualité de service et d'exploitation sur ses campus d'entreprises.

UN MODÈLE RENTABLE ET PÉRENNE

Cette maîtrise globale des opérations lui permet de contrôler ses coûts et d'optimiser la rentabilité de ses investissements. SILIC peut ainsi proposer aux entreprises franciliennes un immobilier de grande qualité sur des emplacements de premier plan, tout en pratiquant des niveaux de loyers compétitifs. En outre, la foncière a développé, avec son concept de parcs d'affaires, une offre étendue et variée conjuguant des immeubles aux meilleurs standards architecturaux et environnementaux, une large palette de services et une excellente accessibilité.



Une stratégie de croissance maîtrisée



Avec une valeur de son patrimoine multipliée par 3,6 sur les douze dernières années, SILIC s'inscrit dans une dynamique de progression constante et régulière. La foncière crée de la valeur à travers de nouveaux projets mais aussi en gérant de façon rigoureuse les actifs qu'elle détient.

La stratégie de développement de SILIC repose sur quatre grands piliers : construire, acquérir, moderniser, gérer. La foncière met ainsi régulièrement en exploitation des programmes neufs, destinés à répondre aux attentes du marché, en termes d'emplacement, de surface et de services. Elle conçoit des programmes qui répondent au plus près aux exigences des entreprises en termes d'équipement et de confort de vie au travail.

CONSTRUIRE, DENSIFIER, TERTIARISER

Avec un million de m² de réserves constructibles, SILIC bénéficie d'un véritable gisement de croissance à long terme. Par ailleurs, la foncière peut continuer à développer son patrimoine en mettant progressivement en valeur le potentiel de tertiarisation et de densification de ses principaux parcs.

ACQUÉRIR POUR DÉVELOPPER LE POTENTIEL DES PARCS D'AFFAIRES

La foncière réalise par ailleurs des acquisitions ciblées qui lui permettent de renforcer sa présence sur des sites à fort potentiel. SILIC a ainsi acquis en juillet 2012 un terrain de 22 000 m² à Saint-Denis. Particulièrement

dynamique, situé aux portes de Paris et au pied du stade de France dans un grand quartier d'affaires, ce pôle stratégique du Grand Paris présente des perspectives de développement importantes. Cette opération va permettre à SILIC de construire à Paris – Saint-Denis un troisième immeuble, Le Monet, s'ajoutant au Cézanne (20 700 m², livré) et au Sisley (22 000 m², actuellement en construction).

VALORISER LE PATRIMOINE

Elle veille également à la valorisation permanente des immeubles dont elle assure l'exploitation, ce qui favorise la pérennité de ses actifs et optimise à la fois leur rendement et leur potentiel locatif. En 2012, la foncière a ainsi consacré 9,4 millions d'euros à la restructuration et à la modernisation de son patrimoine, à l'entretien de ses campus et à l'amélioration des services proposés aux entreprises. Enfin, elle développe une gestion dynamique de ses immeubles en exploitation.

ENRICHI UN PARC

L'immeuble Montréal, offrant 15 000 m² de bureaux au sein du parc SILIC de Orly – Rungis, est emblématique de la tertiarisation engagée par SILIC depuis quelques années pour transformer ce parc né en 1969 en un pôle tertiaire de premier plan. Immeuble de dernière génération, labellisé HQE, le Montréal a remporté le grand prix « Immeuble neuf » du SIMI 2010. Il est aujourd'hui entièrement loué à Système U.





Un partenaire inscrit au cœur de la vie locale

Avec 1 224 000 m² et 35 000 emplois, les parcs d'affaires SILIC participent activement à la vie économique des territoires franciliens où ils sont implantés. Leur intégration dans le tissu urbain et dans le maillage de transports en fait autant de lieux de vie et de travail prisés par les entreprises. Ce sont aussi des éléments structurants du développement des territoires, conçus et développés en étroite concertation avec les élus.

L'esprit campus



Des espaces paysagers, des immeubles de qualité, des commerces, des services : bienvenue dans les campus urbains SILIC, conçus pour offrir la meilleure qualité de vie aux entreprises et à leurs collaborateurs.

UNE LOGIQUE DE CAMPUS D'ENTREPRISES

Les parcs d'affaires SILIC sont conçus et exploités dans un esprit campus, selon un modèle original développé et enrichi par SILIC depuis quarante ans. Ils associent immobilier tertiaire de qualité et services. Stratégiquement implantés dans les principaux pôles économiques du Grand Paris, ils offrent, bien plus qu'une simple juxtaposition de bâtiments, de véritables lieux de vie. Tous bénéficient d'une excellente accessibilité, notamment en transports en commun. Ils ont fait l'objet d'une démarche architecturale et environnementale valorisante, qui permet de créer un cadre de travail et de vie agréable. Les circulations douces (marche, vélo...) y sont privilégiées. Ainsi, en 2012, de nouvelles pistes cyclables ont été aménagées au sein du parc Roissy - Paris Nord 2.

DES SERVICES ADAPTÉS AUX ATTENTES DES ENTREPRISES

Les parcs SILIC intègrent de très nombreux services qui facilitent la vie des salariés présents quotidiennement sur les sites : des restaurants et commerces de proximité, mais également des services mutualisés, comme les conciergeries, les salles de fitness ou les

crèches. Enfin, l'accent est mis tout particulièrement sur les services de mobilité.

L'ACCESSIBILITÉ ET LES TRANSPORTS, DEUX PRIORITÉS

Les transports sont un élément clé de choix d'implantation des entreprises soucieuses de la qualité de vie de leurs salariés. Historiquement bien desservis, les parcs d'affaires SILIC bénéficient aujourd'hui du renforcement du maillage de transports en commun décidé dans le cadre du Grand Paris. Les parcs SILIC sont en effet en première ligne dans le développement des dessertes aujourd'hui en cours de réalisation : tramway T2 à Nanterre-Seine depuis novembre 2012, T1 prochainement aux pieds du parc de Colombes (pôle la Défense-A86), T7 à Orly - Rungis à fin 2013 et bretelle A106 permettant un accès supplémentaire au parc, liaison bus/RER sur le parc d'Antony, bretelle d'accès à l'A10 pour le parc de Villebon-Courtabœuf... À l'intérieur même des parcs d'affaires, les équipes SILIC développent régulièrement des services favorisant la mobilité : circulation douce, voitures en autopartage, covoiturage, location de voitures, navettes SILIC...



La force d'un partenariat réussi



Management environnemental
et de la qualité des activités de gestion locative
et de maîtrise d'ouvrage des Parcs SILIC

THPE

breeam



Partenaire permanent des collectivités territoriales et locales, des services publics et des élus, SILIC accompagne activement la politique d'aménagement des territoires, dans une perspective durable et responsable.

TISSER DES RELATIONS PARTENARIALES EN TOUTE CONFIANCE

SILIC s'attache à la fiabilité, à la pérennité et la réciprocité des échanges avec les institutionnels. Capable d'apporter une compétence reconnue dans les domaines technique, financier et juridique des projets d'aménagement et de construction, elle est également en relation permanente avec un réseau d'acteurs et d'experts locaux. SILIC organise régulièrement des tables rondes de partage d'expérience entre les parties prenantes.

ANTICIPER ET ACCOMPAGNER L'AMENAGEMENT URBAIN

SILIC a à cœur de veiller aux vertus architecturales, fonctionnelles et environnementales de ses opérations pour une parfaite intégration dans le tissu urbain existant. Par leur taille, leur implantation historique sur les territoires et leur rôle dans l'activité économique, les parcs d'affaires SILIC sont des éléments structurants de l'aménagement urbain. Chacun d'entre eux draine en effet quotidiennement des flux de plusieurs milliers de salariés et représente un élément d'attractivité et de dynamisme pour les communes et départements. Acteurs du développement

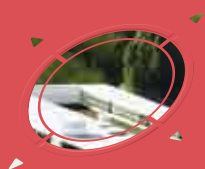
économique et urbain, les équipes SILIC participent de façon active aux instances professionnelles ou institutionnelles qui décident ou projettent les aménagements, notamment dans le domaine des infrastructures de transports, qui représentent un élément clé des territoires. Ces équipes pluridisciplinaires sont fréquemment sollicitées pour apporter leur expertise et leur regard d'utilisateur, d'acteur et de décideur.

NATURELLEMENT DURABLE

En qualité de propriétaire-développeur de parcs d'affaires, SILIC a depuis longtemps intégré les principes du développement durable et partage cette approche avec les collectivités locales et les sociétés locataires de ses immeubles. Ainsi, la foncière s'attache à concevoir des espaces modulaires et évolutifs autorisant les changements de destination et à utiliser des matériaux et des équipements pérennes. Tout en anticipant l'évolution permanente des réglementations environnementales, elle améliore constamment son offre en intégrant les dernières innovations technologiques. Attentive à la performance de ses immeubles lors de la conception et de la construction, elle l'est tout aussi en phase d'exploitation. Sa filiale Socomie s'appuie sur le système de management de la qualité (SMQ) défini dans le cadre de sa certification ISO 9001. Elle a également obtenu la certification ISO 9001- ISO 14001 pour le management environnemental de l'ensemble des parcs SILIC.



Une foncière créatrice de valeur



Avec 1 million de m² de réserves constructibles, SILIC maîtrise son développement dans les meilleures conditions de rentabilité et de création de valeur. Grâce à une gestion saine et rigoureuse, elle a tous les atouts pour poursuivre sa stratégie dans le respect de ses engagements de développement durable.

Un portefeuille de projets ambitieux



Campus
La Défense

UN NOUVEAU CAMPUS À LA DÉFENSE

Au sein du parc SILIC La Défense – Nanterre-Préfecture, le projet Campus La Défense proposera un immeuble tertiaire de 70 000 m² mais aussi des services sur site et des commerces en pied d'immeubles. Son implantation exceptionnelle, à quelques mètres de la Grande Arche, lui permettra de bénéficier d'une accessibilité remarquable et notamment d'une excellente desserte en transports en commun, à proximité du RER A, du hub multimodal de La Défense et à terme, de la future station de la gare Eole à Nanterre-Préfecture.

Avec 200 000 m² de projets maîtrisés, prêts à être lancés, SILIC entre dans un nouveau cycle de développement en proposant des réalisations aux meilleurs standards internationaux.

LA DÉFENSE, PREMIER QUARTIER D'AFFAIRES D'EUROPE

SILIC mène une stratégie de développement ambitieuse dans l'ensemble de ses parcs d'affaires. C'est notamment le cas à La Défense, aujourd'hui premier centre d'affaires européen. Au sein du pôle La Défense-A86, dans le parc de Nanterre-Seine, à proximité immédiate de La Défense grâce à la desserte par le tramway T2, le projet Nanturra portera sur 11 000 m² de bureaux. Lauréat du projet Peren de la Fondation bâtiment énergie, cet immeuble à énergie positive vise la certification HQE® niveau BBC et BREEAM niveau excellent. Dans ce même pôle, le parc de Colombes compte deux projets d'envergure : la restructuration d'un immeuble de 3 000 m², le Beethoven, et la construction d'un nouvel immeuble de 8 700 m², le Brahms. Ces deux opérations viendront s'ajouter aux 11 immeubles déjà détenus et exploités sur ce site par SILIC.

ORLY - RUNGIS L'HISTORIQUE

Présent dans le patrimoine de SILIC depuis 1972, le parc d'Orly - Rungis est devenu un pôle de référence au sud de Paris. Premier parc privé ayant disposé d'un plan local d'urbanisme, il sera desservi fin 2013

par trois stations du tramway T7 dans le prolongement de la ligne 7 du métro. Par ailleurs, il fait l'objet depuis plusieurs années d'une démarche environnementale engagée, avec une certification ISO 14001 pour l'ensemble des immeubles construits du site et la mise en place d'une démarche de certification HQE® Exploitation. Pour renforcer l'attractivité d'Orly - Rungis, et l'ancrer dans la modernité, SILIC y a programmé des développements majeurs. Aujourd'hui, la foncière a identifié cinq projets d'immeubles représentant un total de 80 000 m², dont 7 000 m² de résidence hôtelière.

PARIS - SAINT-DENIS, LA « JEUNE POUSSE »

Situé sur l'axe qui relie Paris à l'aéroport international Charles-de-Gaulle, le quartier Landy-France Pleyel, à Saint-Denis, a été désigné comme l'un des pôles prioritaires du Grand Paris. Il a vocation à devenir un futur « pôle mondial de la création ». SILIC, qui a identifié ce quartier dès 2009 comme son quatrième pôle de développement, y construit actuellement un deuxième immeuble de bureaux de 22 000 m², le Sisley, entièrement prêté à Siemens. Une troisième opération, le Monet, est prévue avec 22 000 m² déployés sur six niveaux. L'immeuble pourra accueillir 1 687 collaborateurs, qui bénéficieront notamment d'un restaurant interentreprises. SNCF l'a d'ores et déjà entièrement prêté. À fin 2012, le parc SILIC Paris - Saint-Denis est ainsi commercialisé à 95%.

Un développement pérenne et responsable



Pragmatisme et rigueur caractérisent la gestion de SILIC. Cette approche pérenne lui permet de traverser les cycles de marché en maintenant un excellent niveau de rentabilité.

La politique de développement durable consiste, pour SILIC, à intégrer à cette logique économique des préoccupations environnementales et sociales.

UNE GESTION DANS LA DURÉE

SILIC est aujourd'hui à la tête d'un patrimoine d'immeubles tertiaires de grande qualité, implantés dans des campus d'entreprises. La foncière a vocation à gérer ce patrimoine dans la durée, dans une logique de détention à très long terme. Elle s'attache ainsi à intégrer la notion de coût global dans les opérations de construction et d'aménagement.

Par ailleurs, avec 1 000 000 mètres carrés de réserves constructibles, elle est en mesure de poursuivre une stratégie de développement autonome qui repose sur la mise en valeur progressive du potentiel de diversification et de tertiarisation de ses campus d'entreprises. SILIC n'écartera pas pour autant la faculté d'acquérir des fonciers complémentaires. Au cours des dix dernières années, les constructions neuves et les acquisitions ont ainsi contribué pour plus de 75% à la progression du cash-flow de la foncière.

PRIORITÉ À LA VALEUR VERTE

Dans un contexte où le prix de l'énergie est amené à croître régulièrement, SILIC a réa-

lisé dès 2009 un diagnostic énergétique de l'ensemble de son patrimoine. La foncière a ainsi intégré dans la rénovation ou la restructuration de ses immeubles les travaux d'économie d'énergie nécessaires pour anticiper les dispositions du Grenelle de l'environnement. Elle a réalisé des rénovations avec des objectifs très ambitieux, en obtenant par exemple le label BBC Rénovation pour l'immeuble le Vinci à Antony. Quant aux projets neufs, tous sont certifiés HQE® ou BREEAM et labellisés THPE ou BBC. Cette approche rigoureuse permet à SILIC de proposer des immeubles bénéficiant d'une excellente valeur d'expertise.

DES RÈGLES PRUDENTIELLES RIGOUREUSES

SILIC conduit son développement dans une optique de rentabilité et de maîtrise. Dans le respect des règles prudentielles qu'elle s'est fixées, la construction d'immeubles « en blanc » est limitée à 5% du patrimoine.

Aucune nouvelle opération n'est lancée sur un pôle avant que la précédente n'ait été louée à 70%. La réussite de chaque opération est assurée par un différentiel d'au moins 250 points de base entre son coût de financement et sa rentabilité à terminaison. Enfin, les engagements de SILIC sont couverts par des ressources financières affectées dès le lancement des opérations.

Une gouvernance respectueuse des bonnes pratiques

GOVERNANCE ET ACTIONNARIAT

Les 13 et 30 décembre 2011, Groupama, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et ICADE ont annoncé la signature d'un accord visant au rapprochement d'ICADE, filiale de la CDC, avec SILIC.

Groupama a fait apport de sa participation à un holding contrôlé par la CDC (HoldCo) après apport par cette dernière de sa participation de 56 % dans ICADE. Ces transferts ont été réalisés le 16 février 2012 sur la base d'une parité de 5 actions ICADE pour 4 actions SILIC.

ICADE a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers un projet d'offre publique d'échange (OPE) visant les actions de SILIC et d'offre publique d'achat visant les ORNANes émises par SILIC. Le 12 mars 2012, le Conseil d'Administration de SILIC, à la majorité de ses membres, a recommandé le projet d'offre.

L'avis de conformité de l'AMF, rendu le 24 avril 2012, fait l'objet de deux recours devant la Cour d'appel de Paris. L'offre du 27 avril 2012 reste ouverte dans l'attente de la décision de la Cour d'appel, prévue le 20 juin 2013.

VIE SOCIALE

La société SILIC se réfère expressément au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef d'avril 2010. Son Conseil d'Administration dispose d'un règlement intérieur (disponible sur le site Internet de la Société : www.silic.fr) adopté le 22 juin 2012.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil a notamment débattu des questions relatives :

- à l'examen de l'OPE d'ICADE ;
- à la politique financière, à la stratégie immobilière et à l'activité commerciale de SILIC ;
- à la mise en œuvre de son programme d'investissement et à l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- à la composition du Conseil et à la nomination de nouveaux Administrateurs ;
- à l'arrêté des comptes annuels et semestriels, au budget 2012 et au plan pluriannuel ;
- à la mise en œuvre de l'actionnariat salarial.

REPRÉSENTATION DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL

Avec cinq femmes au sein de son Conseil, la Société respecte les recommandations du Code de référence applicables sur ce point (20 % de femmes au moins à échéance de 2013).

ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Compte tenu du contexte lié à l'OPE et à la profonde modification dans la composition du Conseil en résultant, il n'a pas été jugé opportun de procéder à une évaluation de son fonctionnement cette année.

Le Conseil d'Administration procédera à une autoévaluation en 2013.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2012

Sabine SCHIMEL

Président du Conseil d'Administration

Francis BERTHOMIER

Administrateur indépendant

CCPMA Prévoyance

représentée par François Gin

Isabelle DUCHATELET

Directeur Juridique et Assurances d'ICADE

Alec Jonathan EMMOTT

Gérant d'Europroperty Consulting

Antoine FAYET

Vice-Président de la Fédération
Habitat et Humanisme

Jean-François GAUTHIER

Président de JFA Finance

Julien GOUBAULT

Directeur par intérim du département
Développement, Filiales et Participations
du Groupe CDC

Catherine GRANGER

Directeur Financement, Participations
et Fusions-Acquisitions

Serge GRZYBOWSKI

Président-Directeur Général d'ICADE

Nathalie PALLADITCHEFF

Responsable des Finances, du Juridique,
de l'Informatique et du pôle Services à
l'immobilier d'ICADE

Joël PROHIN

Responsable du Service de Gestion
Actifs Compte Propre de la CDC

Georges RALLI

Administrateur indépendant

Brigitte SAGNES DUPONT

Président d'OFI Reim

SMAvie BTP

Représentée par Hubert RODARIE

LE COMITÉ D'AUDIT, DES COMPTES ET DES RISQUES

Georges RALLI, Président

Francis BERTHOMIER

Julien GOUBAULT

Nathalie PALLADITCHEFF

SMAvie BTP

LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

Jean-François GAUTHIER, Président

Sabine SCHIMEL

LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Brigitte SAGNES DUPONT

Serge GRZYBOWSKI

Joël PROHIN

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Grant Thornton

Gilles HENGOAT

LA DIRECTION GÉNÉRALE DE SILIC

Philippe LEMOINE, Directeur Général

Bruno MEYER, Directeur Général Adjoint

Jérôme LUCCHINI, Secrétaire Général

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

Les chiffres clés de l'année 2012

SILIC illustre en 2012 la pertinence et la souplesse de son modèle de foncière du Grand Paris avec d'excellents résultats commerciaux et, dans un environnement peu porteur, la progression de ses indicateurs opérationnels.

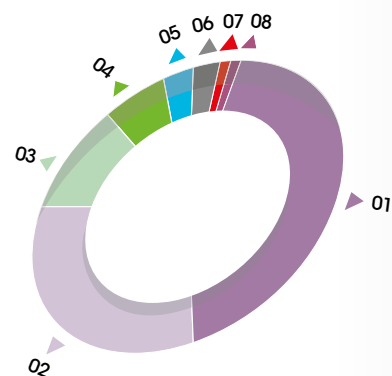
- L'activité commerciale a permis, avec plus de 120 000 m² signés en 2012, un rebond significatif des résultats dès le début du second semestre. Les loyers 2012 enregistrent une progression de 4,8 % à 183,8 millions d'euros. Les immeubles neufs ont toutefois pesé sur l'Excédent Brut Opérationnel et le Cash-Flow du fait de leur coût de fonctionnement et de leur partage financier.

- Les investissements ont permis le développement sécurisé du parc de Paris – Saint-Denis et la poursuite des études relatives aux projets à lancer en 2013 et 2014.

- La structure financière reste équilibrée et prudente avec un endettement de 1 432,9 millions d'euros qui représente 40,3 % de la valeur des actifs. L'ANR de remplacement atteint 117,48 par action.

Répartition du capital

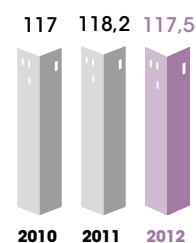
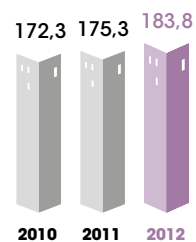
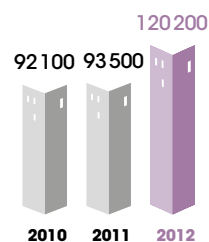
- 01 - HoldCo SILIC (filiale CDC) 43,9 %**
- 02 - Actionnaires non résidents 30,7 %**
- 03 - Autres institutionnels français et OPCVM 10,6 %**
- 04 - Agrica 6,6 %**
- 05 - SMAvie BTP 4,0 %**
- 06 - Actionnaires individuels français (y compris porteurs hors TPI) 3,7 %**
- 07 - FCPE SILIC 0,3 %**
- 08 - Actions autodétenues 0,2 %**



En m²	2010	2011	2012
Superficie locative	1 203 956	1 236 784	1 224 000

En M€			
Loyers	172,3	175,3	183,8
Honoraires	5,8	5,6	6,4
Excédent brut opérationnel	156,6	157,0	159,4
<i>EBO/Loyers + honoraires</i>	<i>88,1 %</i>	<i>86,8 %</i>	<i>83,8 %</i>
Cash-flow courant avant IS	118,5	109,6	103,4
Résultat net part du Groupe	49,5	42,6	12,6
Dividende global distribué	81,1	81,2	81,1
Investissements	215,4	93,9	75,2
Cessions	3,1	15,8	néant
Patrimoine immobilier (DI)	3 460,0	3 510,0	3 556,9
<i>LTV</i>	<i>38,8 %</i>	<i>39,1 %</i>	<i>40,3 %</i>

En €/action			
Cash-flow courant avant IS	6,80	6,28	5,91
Dividende	4,65	4,65	4,55 ⁽¹⁾
Actif Net Réévalué de liquidation	117,04	118,22	117,48
Actif Net Réévalué de remplacement	103,93	100,30	96,13



(1) Proposition à l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires.

L'action SILIC

Données boursières	2012	2011	2010	2009	2008
Cours le plus haut en €	88,73	104,00	100,00	97,14	105,22
Cours le plus bas en €	67,58	65,17	71,00	51,70	57,80
Cours au 31/12 en €	83,55	74,93	92,67	85,00	66,54
Capitalisation boursière au 31/12 en M€	1 463,9	1 308,9	1 604,8	1 471,3	1 161,0
Nombre d'actions composant le capital social	17 520 938	17 468 682	17 435 936	17 308 841	17 447 615
Nombre de titres échangés	4 070 024	5 461 349	7 158 280	7 636 300	10 554 200
Valeur en M€	321,5	474,6	614,8	548,0	885,7
Taux de rotation	23,2%	31,3%	41,0%	44,1%	60,5%

Evolution 2012

+11,50%

HORS COUPON

NYSE EURONEXT PARIS
SEGMENT A

CODE ISIN : FR0000050916

MNÉMONIQUE : SIL

+18,44%

COUPON RÉINVESTI

Indices

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

Capitalisation boursière

1,46 Md€

AU 31/12/2012

Moyenne des échanges quotidiens 2012

EN NOMBRE DE TITRES

15 899

(- 25,5%)

EN CAPITAUX

1,26 M€

(- 31,9 %)

Cours de l'action

PLUS HAUT

88,73 €

NOVEMBRE 2012

PLUS BAS

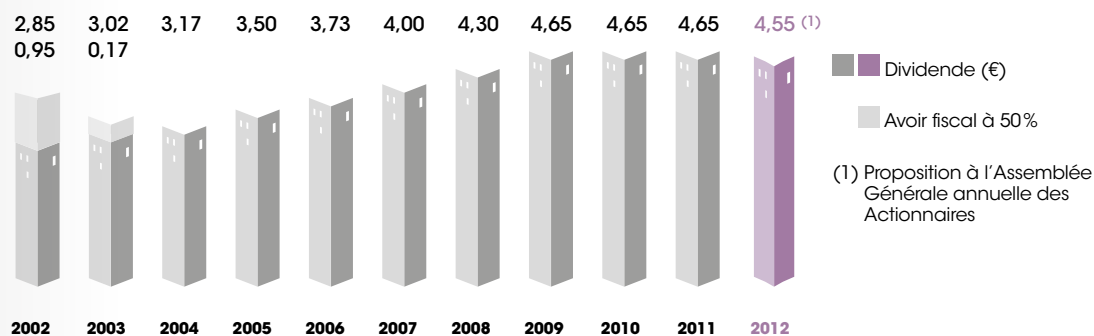
67,58 €

JANVIER 2012

Création de valeur	SILIC	EPRA Eurozone	Euronext IEIF Reit Europe
Sur 1 an (31/12/11 au 31/12/2012)	18,44 %	29,24 %	30,19 %
Sur 3 ans (31/12/09 au 31/12/2012)	15,65 %	27,01 %	30,12 %
Sur 5 ans (31/12/07 au 31/12/2012)	9,61 %	3,93 %	- 4,58 %
Sur 10 ans (31/12/02 au 31/12/2012)	323,14 %	249,22 %	219,41 %

DISTRIBUTION

(ajustée sur le nouveau nombre d'actions en euros)
Une progression régulière du dividende sur longue période



Plus de 750 entreprises ont choisi SILIC

AKERYs, AIR LIQUIDE, ALCATEL-LUCENT, ATEAC, AVON, AXA FRANCE, BECKMAN, BNP PARIBAS, BOSTON SCIENTIFIC INTERNATIONAL, BÜHLER, BUT, CEMEX, CENTURY 21, C&A, COLAS RAIL, COMPLETEL, COURTEPAILLE, DAIKIN, DARTY, DELPHI, DHL, EAI-EMBRAER, EBSCO, ENDEL, ENTREPOSE CONTRACTING, ERDF, EVIAN EAUX MINÉRALES (GROUPE DANONE), FRANCE TÉLÉCOM, GDF-SUEZ, GEBERIT, GEODIS, KRAFTFOODS, GROUPE M6, HITACHI, JAGUAR, JOHNSON CONTROL, LABORATOIRES ABBOTT, LA REDOUTE, LASER SYMAG, LEICA, LG ELECTRONICS, LMDE, LOCATEL, LUFTHANSA, MATTEL FRANCE, MEDIAPOST, MÉNARINI, METRO CASH & CARRY, MITSUBISHI, MONTICS, NEC, NEOPOST, NEXTEER, NILFISK, OFFICE DEPOT, OLYMPUS, OPHTALMIC, OSIATIS, PERKIN ELMER, PIRELLI, PLAYMOBIL, PMU, RICOH FRANCE, RTE-EDF TRANSPORT, SHARP, SCHINDLER, SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS, SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SPERIAN, SYSTÈME U, TEAM, TELINTRANS, THALES, TNT, TUNZINI, UTC FIRE, VERITAS, VOLSWAGEN, VOLVO, XEROX ...

ET BIENVENUE À... APERAM, ARCELORMITTAL, AIR FRANCE, KELLY SERVICES, MONOPRIX, OKI SYSTÈMES FRANCE, SIEMENS, SNCF.

Rapport financier 2012



silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

Fondation
GRAND PARIS

Sommaire général

Rapport de gestion	49
Rapport du Président	75
États financiers consolidés	98
Comptes sociaux	134
Projet de résolutions	163
Renseignements	168
Table de concordance	205

Rapport de gestion

du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale des Actionnaires

Les faits marquants

SILIC a illustré en 2012 la pertinence et la souplesse de sa stratégie de foncière tertiaire au service des entreprises du Grand Paris avec d'excellents résultats commerciaux et dans un environnement économique et financier peu porteur, la progression de son Excédent Brut Opérationnel.

L'activité commerciale de début d'année a permis un rebond significatif des résultats dès le début du second semestre, le 30 juin 2012 constituant un point bas de l'activité locative. La précommercialisation, en fin d'année, de près de 50 000 m² d'immeubles en construction ou encore en projet assure la croissance des années à venir.

Dans ce contexte, les loyers 2012 enregistrent une progression de 4,8 % sur l'année (183,8 millions d'euros, contre 175,3 millions d'euros en 2011) due à l'indexation et, à partir du second semestre, à la contribution des immeubles neufs.

Ces immeubles ont toutefois pesé sur l'excédent brut opérationnel et le cash-flow courant du fait de leur coût de fonctionnement et de leur portage financier. L'EBO progresse de 4,0 % avant prise en compte des frais non récurrents. Après financement, le cash-flow récurrent diminue de 2,2 %.

Les investissements réalisés pour 75,2 millions d'euros ont majoritairement porté sur le développement du parc de Paris – Saint-Denis avec la poursuite des travaux de construction du « Sisley », livrable en 2014 et désormais commercialisé à 100 %, ainsi que sur l'acquisition du terrain et la réalisation des études du « Monet », lui aussi totalement loué à effet de 2015. Les études relatives aux projets qui seront lancés en 2013 et 2014 à Orly – Rungis, Nanterre et Colombes se sont également poursuivies.

L'endettement atteint 1 432,9 millions d'euros à fin 2012 et représente 40,3 % de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3 557 millions d'euros droits inclus. L'Actif net réévalué de remplacement ressort à 117,48 euros/action.

Les mouvements capitalistiques initiés fin 2011 se sont concrétisés en début d'année, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) disposant désormais de 44 % des actions SILIC via HoldCo SILIC. La gouvernance a été adaptée en conséquence, le Conseil d'Administration étant passé à 15 membres. La Direction Générale a été confirmée.

Une OPE sur les titres de SILIC, initiée en mars 2012 par ICADE, filiale contrôlée par la CDC, via HoldCo SILIC, est prorogée dans l'attente des deux recours devant la Cour d'appel de Paris, dont le délibéré est prévu le 20 juin 2013.

L'activité commerciale en 2012

Conjoncture immobilière

Le marché locatif d'Île-de-France a fait preuve d'une belle résistance en 2012, dans un contexte économique marqué par la stagnation de l'activité et la baisse relative de l'emploi. Près de 2 400 000 m² de bureaux ont ainsi été placés dans l'année (-3 % par rapport à 2011) auprès d'utilisateurs majoritairement en quête de rationalisation de leurs implantations et de leurs coûts d'exploitation.

Le volume des transactions portant sur des surfaces neuves ou restructurées de plus de 5 000 m² s'est logiquement apprécié, notamment sous forme de précommercialisation d'immeubles à construire en première couronne où, contrairement à Paris intra-muros, l'offre est plus abondante.

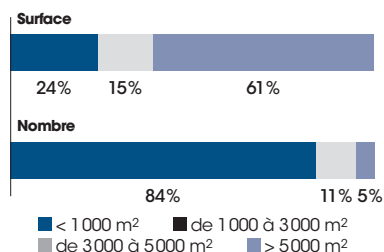
Activité commerciale

SILIC a pleinement bénéficié en 2012 de la demande d'immeubles neufs ou récents économiquement compétitifs avec une hausse de 30 % du niveau de son activité commerciale. 110 transactions portant au total sur 120 200 m² ont ainsi été concrétisées dans l'année contre 130 (93 500 m²) en 2011.

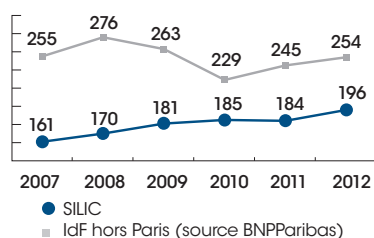
Si les surfaces de moins de 1 000 m² représentent traditionnellement la majorité des transactions, la part relative des grandes surfaces a bondi en 2012 avec la précommercialisation de trois immeubles (47 800 m²) en cours de construction ou à l'étude :

Commercialisations	Nombre	Surface
Moins de 1 000 m ²	92	29 400
De 1 000 à 3 000 m ²	12	17 900
De 3 000 à 5 000 m ²	0	
Plus de 5 000 m ²	6	72 900
TOTAL	110	120 200

Répartition des transactions en 2012



Loyer moyen des immeubles loués

(euros/m²)

Composées en moyenne de 85% de bureaux et 15% de locaux d'activité, ces surfaces ont été louées sur une base moyenne de 235 euros/m² (de 55 euros/m² pour des locaux d'activité à Villebon à 320 euros/m² pour des bureaux neufs à Saint-Denis) ; ces prix affichant – pour les relocations – une légère décote par rapport à ceux des précédents occupants.

Au total, ces nouveaux baux généreront 28,2 millions d'euros de loyer en année pleine dont 4,7 millions d'euros ont contribué aux revenus de l'exercice 2012.

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

- à Saint-Denis, la commercialisation de l'immeuble « Cézanne », livré fin 2011, a été complétée en début d'année par la location de 10 700 m² à Arcelor à effet du 1^{er} mai et l'extension de la Société du Grand Paris sur 2 200 m² complémentaires. Le « Sisley », en cours de construction, a quant à lui été totalement précommercialisé en fin d'année à Siemens pour neuf ans fermes à compter de sa livraison (2014) tandis que l'immeuble « Monet », encore en phase d'études, était préloqué à la SNCF également pour neuf ans fermes (à compter de 2015).

Compte tenu de ces dernières locations, le parc SILIC de Paris – Saint-Denis est commercialisé à 95% ;

- à Orly – Rungis, l'immeuble « Quito » (11 000 m²), libéré mi-2012, a été intégralement reloué en fin d'année à un acteur majeur de la grande distribution. Système U, locataire de « Montréal », a pris en location 5 500 m² complémentaires à effet d'août 2013 dans un immeuble mitoyen en cours de restructuration ;
- à Colombes, un des principaux utilisateurs du site s'est engagé pour neuf ans sur les 8 700 m² de l'opération « Brahms », livrable en 2014 ;
- à Nanterre-Seine, Locatel a emménagé sur 2 800 m² dans les immeubles « Axe Seine » et « Nacarat » ;
- à Cergy, SPX a loué 2 100 m² dans l'immeuble « Cerium », restructuré, à effet du 15 avril 2012.

Ces récentes évolutions favorables confirment, malgré des délais de négociation très longs, la qualité des produits neufs de SILIC.

Occupation du patrimoine

L'activité commerciale a conduit à une amélioration de près de 2 points de l'occupation physique du patrimoine commercialisable. Les entrées ont porté sur 94 600 m² tandis que les sorties représentaient 48 300 m², hors évictions de « Défense 1 » et autres locaux non recommercialisables.

Pôle	Occupation 2012	Occupation 2011	Occupation 2010
La Défense-A86	88,1 %	88,3 %	88,3 %
Orly – Rungis	89,9 %	87,1 %	89,1 %
Paris Nord – Saint-Denis	87,6 %	78,7 %	86,4 %
Total pôles tertiaires	88,9 %	85,9 %	88,3 %
Autres parcs	80,2 %	82,7 %	77,1 %
TOTAL	87,2 %	85,3 %	86,0 %

Le prix des entrées 2012 ressort en moyenne à 193 euros/m²/an, en forte hausse par rapport à 2011 (137 euros), du fait de la prise d'effet des baux sur les immeubles « Montréal », « Cézanne » et « Quito » tandis que le prix moyen des sorties s'affiche à 175 euros/m²/an en 2012 (160 euros en 2011).

Le loyer moyen des locaux loués s'inscrit en conséquence en forte hausse et atteint 196 euros/m² à fin 2012 contre 184 euros/m² un an plus tôt.

Les résultats 2012⁽¹⁾

Les résultats 2012 s'inscrivent, comme annoncé, dans une perspective de retour progressif à la croissance grâce à la prise d'effet à mi-année des baux conclus fin 2011 et début 2012 sur les immeubles neufs d'Orly – Rungis, de Nanterre-Seine et de Saint-Denis. Ces immeubles, livrés fin 2011, ont toutefois pesé sur l'EBO et le cash-flow du premier semestre.

Au total, les loyers atteignent 183,8 millions d'euros et progressent de 4,8 % sur l'année. L'excédent brut opérationnel ressort en hausse de 4,0 % avant prise en compte de frais non récurrents (3,8 millions d'euros) et le cash-flow récurrent, fortement impacté au premier semestre par le portage financier des immeubles neufs, recule de 2,2 %. Le cash-flow brut ressort à -5,6 %.

Les revenus locatifs

Atteignant 183,8 millions d'euros, les revenus locatifs ont progressé de 4,8 % par rapport à l'exercice précédent, essentiellement au second semestre sous l'effet des livraisons d'immeubles neufs.

Les variations de périmètre expliquent cette hausse à hauteur de 2,9 millions d'euros (+1,6 %). La location progressive des immeubles livrés en 2010/2011 a généré un complément de revenus de 6,8 millions d'euros en 2012 et a plus que compensé l'effet sur les loyers de la cession de l'immeuble de la place Rio-de-Janeiro à Paris fin 2011 (-1,6 million d'euros) et de la libération progressive de « Défense 1 » dans le cadre de l'opération « Campus la Défense »⁽²⁾ (-2,3 millions d'euros).

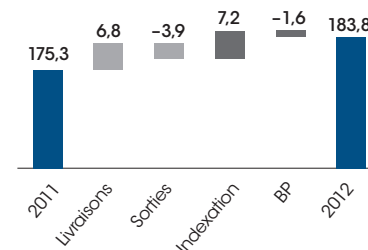
À périmètre identique, les loyers ont progressé de 5,6 millions d'euros (+3,2 %) en un an, essentiellement sous l'effet de l'indexation des loyers, d'un niveau particulièrement élevé en 2012 à 7,2 millions d'euros. Les mouvements locatifs et les renégociations ont globalement généré un manque à gagner de 1,6 million d'euros.

L'ensemble des pôles tertiaires a participé à cette hausse.

- Le pôle de la Défense-A86, principal contributeur aux loyers du groupe avec 42 % des facturations, a vu sa progression ralentie en 2012 par la libération progressive de l'immeuble « Défense 1 » dans le cadre de l'opération « Campus-la Défense ».
- Le pôle d'Orly – Rungis, qui enregistre une hausse de 3,7 millions d'euros, bénéficie de la location de « Montréal » à Système U à effet de juin 2012 ainsi que de l'effet en année pleine de la mise en exploitation du retail park de la Cerisaie mi-2011.
- Le pôle de Paris Nord – Saint-Denis affiche des revenus locatifs en croissance de 4,3 millions d'euros sur l'année essentiellement avec la montée en puissance de parc de Saint-Denis et voit sa part relative dans le chiffre d'affaires du Groupe atteindre 14 %.
- Les facturations des parcs de seconde couronne, qui représentent 11 % des loyers en 2012, ont fléchi de 1,3 million d'euros.

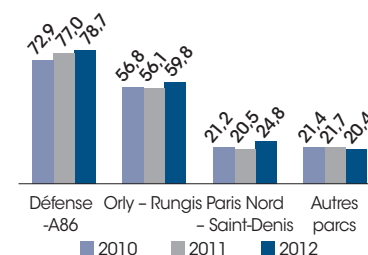
Évolution des loyers 2011/2012

(millions d'euros)



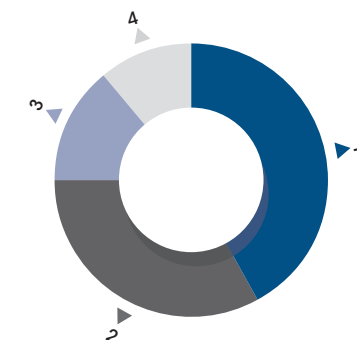
Revenus locatifs 2010-2012 par pôle

(millions d'euros)



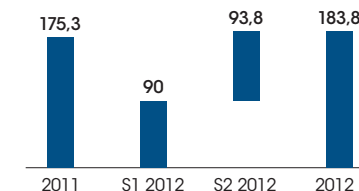
Revenus locatifs 2012 par pôle

- | | |
|------------------------------|-----|
| 1 – Défense-A86 | 42% |
| 2 – Orly – Rungis | 33% |
| 3 – Paris Nord – Saint-Denis | 14% |
| 4 – Autres parcs | 11% |



Progression semestrielle des loyers

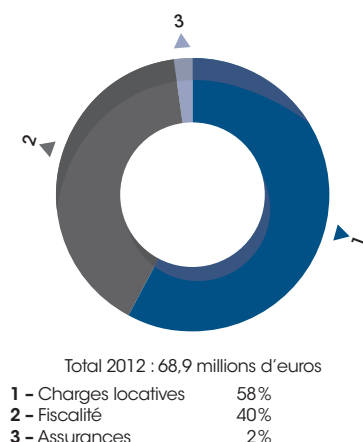
(millions d'euros)



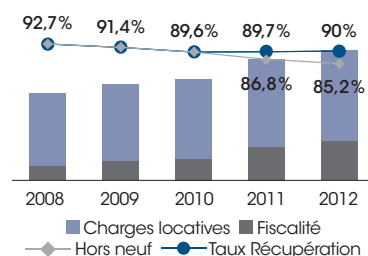
(1) Les états financiers consolidés 2012 ont été établis selon les principes et méthodes du référentiel comptable international IFRS. Les nouvelles normes et les modifications de normes existantes, entrées en vigueur au cours de l'exercice, n'ayant pas eu d'impact significatif, les comptes 2012 sont directement comparables à ceux publiés au titre des exercices 2011 et 2010.

(2) Située face à la Grande Arche de la Défense, l'opération « Campus la Défense » (ex-« Mozart ») proposera, à l'horizon 2017, 70 000 m² de bureaux organisés autour d'un jardin intérieur et de nombreux patios représentant près de 6 800 m² d'espaces verts et offrira aux grands utilisateurs tertiaires une alternative « campus » aux implantations verticales de la Défense, mitoyenne.

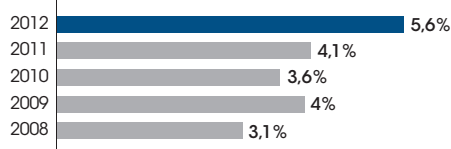
Nature des charges récupérables 2012



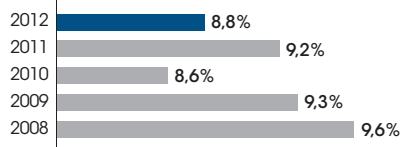
Taux de récupération des charges locatives (millions d'euros)



Charges propriétaire/loyer



Frais de fonctionnement et revenus



Les charges propriétaire

Les frais directement rattachés à la gestion des immeubles en exploitation et non refacturés aux locataires ont représenté 5,6% des loyers 2012.

(millions d'euros)	2008	2009	2010	2011	2012
REVENUS LOCATIFS	155,4	167,7	172,3	175,3	183,8
Créances irrécouvrables	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,5)	(0,1)
Coût des vacants	(3,6)	(4,6)	(5,7)	(8,1)	(10,2)
Travaux	0,2	(0,2)	(0,0)	0,4	0,2
Autres	(1,3)	(1,8)	(0,2)	1,0	(0,2)
Total charges propriétaire	(4,8)	(6,7)	(6,1)	(7,2)	(10,3)
LOYERS NETS	150,6	161,0	166,2	168,0	173,5
Charges propriétaire/Loyers	3,1 %	4,0 %	3,6 %	4,1 %	5,6 %

La sinistralité locative demeure, dans un environnement économique dégradé, sans impact notable sur les résultats 2012. Les pertes et dépréciations de créances représentent moins de 0,4% du chiffre d'affaires HT.

SILIC, avec 752 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 commerciales et de Property management.

Le coût des locaux vacants enregistre en 2012 une hausse de 2,1 millions d'euros essentiellement imputable au coût de fonctionnement des immeubles neufs livrés en 2010/2011 et progressivement occupés dans l'année (+ 1,4 million d'euros par rapport à 2011 ; 3,2 millions d'euros au total) ainsi qu'à la libération de l'immeuble « Défense 1 » (+ 0,5 million d'euros).

Au total, le taux de refacturation des charges s'établit à 85,2%, contre 87,5% en 2011. Il s'établit, hors immeubles neufs, à 90,0%, stable depuis trois ans.

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 6,4 millions d'euros, en hausse de 14,6% par rapport à 2011 compte tenu d'une activité commerciale particulièrement soutenue.

Le chiffre d'affaires total de Socomie est resté stable à 14,0 millions d'euros compte tenu de la moindre activité de développement pour compte propre, pour un résultat net de - 0,8 million d'euros.

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement enregistrent en 2012 l'essentiel du coût relatif à l'examen de l'OPE et progressent de 3,8 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Ils représentent, hors ces coûts exceptionnels, 8,8% des loyers et honoraires contre 9,2% en 2011.

(millions d'euros)	2008	2009	2010	2011	2012
Revenus locatifs	155,4	167,7	172,3	175,3	183,8
Revenus des autres activités	5,5	4,8	5,8	5,6	6,4
Frais de personnel	(11,0)	(11,4)	(11,4)	(11,0)	(11,2)
Frais généraux	(6,7)	(7,0)	(7,1)	(8,2)	(7,8)
Coût OPE					(3,8)
Total frais de fonctionnement	(17,7)	(18,4)	(18,5)	(19,2)	(22,7)
Coûts immobilisés	2,2	2,3	3,1	2,6	2,3
TOTAL FRAIS DE FONCTIONNEMENT NETS	(15,5)	(16,1)	(15,3)	(16,6)	(20,4)
FRAIS DE FONCTIONNEMENT / REVENUS	9,6 %	9,3 %	8,6 %	9,2 %	8,8 %

Les frais de personnel, à 11,2 millions d'euros, progressent globalement de 1,8%, principalement compte tenu de l'augmentation de la rémunération variable de l'équipe commerciale liée au niveau de l'activité locative et plus accessoirement de la hausse des prélèvements sociaux relatifs aux rémunérations différées (intéressement et actions gratuites).

Les frais généraux diminuent de 4,4% en 2012 grâce, notamment, à la maîtrise des frais de communication institutionnelle et commerciale et des frais de structure. La taxation progressive des activités immobilières à la CVAE induit une charge complémentaire de 0,4 million d'euros en 2012.

L'excédent brut opérationnel

Au total, l'excédent brut opérationnel s'établit à 159,4 millions d'euros et affiche une croissance de 1,5% par rapport à 2011 (157,0 millions d'euros). Il représente 83,8% des loyers et honoraires.

Hors frais non récurrents, la croissance de l'EBO s'établit à 4,0% sur l'année, en ligne avec celle des revenus compte tenu du coût de fonctionnement résiduel des immeubles neufs désormais en grande partie commercialisés.

Les frais financiers et le cash-flow courant

Les frais financiers bruts ont progressé de 7% en 2012 à 59,5 millions d'euros contre 55,4 millions d'euros l'année précédente, en lien notamment avec les opérations de financement intervenues postérieurement au changement de contrôle de la Société :

- **L'endettement moyen** est resté quasi stable en 2012 à 1 389 millions d'euros (1 386 millions d'euros en 2011).
- **Le coût de financement** ressort à 4,45% en 2012, en hausse de 27 pb par rapport à 2011 (4,18%). Le remboursement anticipé de 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaire et d'une partie (45 millions d'euros) de l'ORNANE a entraîné l'utilisation massive de ressources financières de substitution conclues aux conditions du marché actuel. La marge moyenne est ainsi passée de 0,89% en 2011 à 1,11% en 2012.

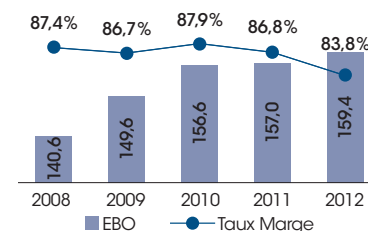
De plus, la mise en exploitation des immeubles « Cézanne » et « Montréal » en 2011 conduit à une moindre immobilisation des agios bancaires aux opérations en construction. La part des frais financiers immobilisés a ainsi été réduite de 6,8 millions d'euros en 2011 à 2,5 millions d'euros en 2012.

Au total, les frais financiers nets ont impacté le cash-flow courant à hauteur de 57,1 millions d'euros en 2012 à comparer à 48,6 millions d'euros en 2011 (+17,5%).

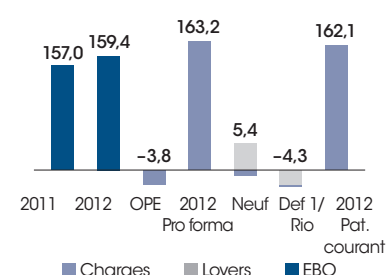
Le cash-flow brut ressort ainsi à 103,4 millions d'euros, en baisse de 5,6% sur l'année. La baisse de cash-flow récurrent étant limitée à 2,2%. Le coût de fonctionnement et le portage financier des immeubles neufs non occupés en totalité sur l'année ainsi que la sortie de locataires sur l'immeuble Défense 1 ont pesé au premier semestre.

Le cash-flow courant brut, à 103,4 millions d'euros, affiche un recul de 5,6%.

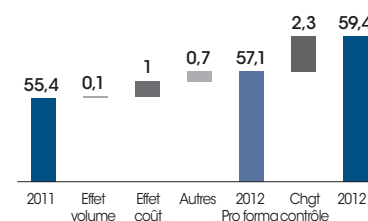
Évolution de l'EBO et du taux de marge
(millions d'euros)



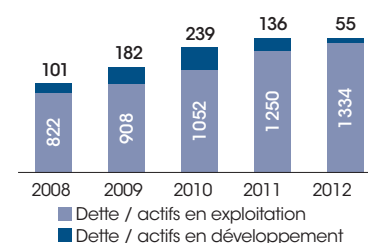
Évolution de l'EBO 2011/2012
(millions d'euros)



Évolution des frais financiers bruts 2011/2012
(millions d'euros)



Encours moyen de dettes financières
(millions d'euros)



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. Les immeubles de placement sont en revanche amortis sur leur durée probable d'utilisation. Au cas particulier, la perspective de redéveloppement d'immeubles à Colombes « Brahms » et à Nanterre-Préfecture « Campus la Défense » a entraîné l'accélération des plans d'amortissements des immeubles actuels pour 8,6 millions d'euros en 2012. Au total, l'amortissement des immeubles a pesé sur le résultat net à hauteur de 85,0 millions d'euros (75,9 millions d'euros en 2011).

L'ORNANE a vu sa « juste valeur » ajustée en début d'année au prix offert par ICADE dans le cadre de son offre publique d'achat, entraînant une charge comptable de 5,6 millions d'euros. En revanche, les dérivés de taux qui ne peuvent être qualifiés de couverture ont vu leur valeur progresser de 3,7 millions d'euros.

Au total et en l'absence de plus-value de cession, le résultat net consolidé s'établit à 12,6 millions d'euros contre 42,6 millions d'euros en 2011.

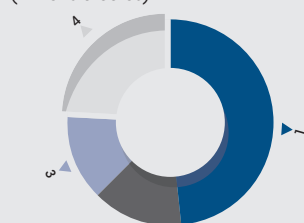
(millions d'euros)	2008	2009	2010	2011	2012
CASH-FLOW COURANT	105,6	118,3	118,5	109,6	103,4
Amortissement des immeubles	(58,9)	(65,7)	(70,5)	(75,9)	(85,0)
Autres charges calculées	(3,2)	(3,5)	(4,1)	(1,9)	(3,8)
Variation de juste valeur ORNANE/dérivés de taux	(4,4)	(4,4)	4,0	(5,0)	(1,9)
Plus-values de cession			1,6	15,8	
Impôt sur les sociétés	(0,2)				
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	38,9	44,7	49,5	42,6	12,6

Le résultat net social

Le résultat net social de SILIC, établi en normes françaises, est de 27,5 millions d'euros.

(millions d'euros)	2008	2009	2010	2011	2012
RÉSULTAT NET SOCIAL DE SILIC	57,8	64,7	56,1	64,6	27,5
Résultat des filiales non appréhendé	(1,0)	(1,2)	(0,3)	2,3	(0,7)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles	(12,3)	(13,7)	(15,4)	(19,4)	(13,2)
Variations de juste valeur (ORNANES/dérivés)	(4,4)	(4,4)	4,0	(4,1)	(1,9)
CBI et autres retraitements de consolidation	(1,1)	(0,7)	5,1	(0,8)	0,9
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	38,9	44,7	49,5	42,6	12,6

**Variation de la dette /
immeubles en exploitation**
(millions d'euros)

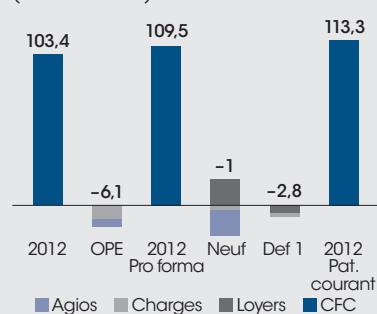


1 - Cézanne 79%
2 - Montréal 23%
3 - Cerisaie 22%
4 - Rio -39%

CFC : progression semestrielle
(millions d'euros)



Facteurs d'évolution du CFC 2011/2012
(millions d'euros)



Les investissements 2012 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 du patrimoine, essentiellement par construction d'immeubles de bureaux neufs sur des réserves foncières maîtrisées ;
- la modernisation et l'adaptation permanentes du patrimoine ;
- l'amélioration constante des services proposés aux locataires et l'entretien des sites.

Ambitieuse, la politique de développement est mise en œuvre à un rythme cohérent avec les marchés locatifs locaux et est strictement encadrée :

- les immeubles sont programmés puis lancés successivement, en blanc, selon un plan d'aménagement propre à chaque parc ; le lancement d'une opération intervenant dès commercialisation de l'opération précédente (méthode du « taxi way ») ;
- les opérations sont préfinancées ;
- l'ensemble des surfaces en cours de construction représente moins de 5 % de la surface du patrimoine en exploitation.

En 2012, SILIC a adapté le rythme de son développement à un contexte économique et financier très peu porteur et n'a, en conséquence, pas lancé de nouvelle opération de développement. L'essentiel des investissements a ainsi été consacré à la poursuite des travaux de construction du deuxième immeuble du parc SILIC de Paris – Saint-Denis initié fin 2011 et à la préparation des opérations à lancer en 2013 à Orly – Rungis, Saint-Denis et Colombes et en 2014 à Nanterre-Préfecture.

Au total, ce sont 75,2 millions d'euros qui ont été investis dans l'année (93,9 millions d'euros en 2011) :

Le développement du patrimoine en 2012

Centrés sur les pôles tertiaires majeurs du Grand Paris, les investissements de développement ont représenté 47,8 millions d'euros en 2012 :

- à **Paris – Saint-Denis**, le plus récent pôle tertiaire de SILIC, les travaux de l'immeuble « Sisley » se sont poursuivis conformément au planning pour une livraison au premier semestre 2014.

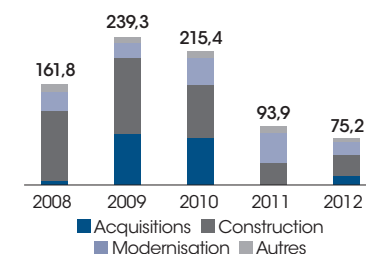
Désormais totalement précommercialisée à Siemens pour neuf ans fermes, cette opération HQE réalisée en CPI par ICADE et Cogedim développera 22000 m² organisés autour d'un jardin intérieur, en R+4 à R+6 sur deux niveaux de sous-sols. Économe en énergie, « Sisley » sera labellisé THPE. L'investissement, d'un montant estimé à 86,5 millions d'euros (dont 18,1 millions d'euros en 2012) générera un revenu annuel de 6,3 millions d'euros.

Illustrant la méthode du « taxi way », SILIC a acquis en milieu d'année le terrain nécessaire à la réalisation de la troisième tranche du nouveau parc (13,4 millions d'euros) et achevé les études de réalisation du « Monet » (2,4 millions d'euros en 2012). Cette opération HQE de 22000 m², réalisée en CPI par Nacarat, sera mitoyenne de « Cézanne » et de « Sisley » et d'un gabarit identique. Elle a été totalement précommercialisée à la SNCF en fin d'année. Son lancement effectif interviendra au premier semestre 2013 pour une livraison mi-2015 ;

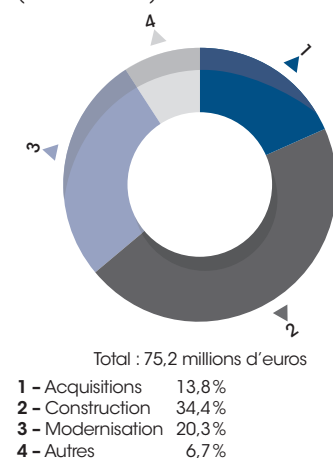
- à **Colombes**, la précommercialisation totale des 8700 m² de bureaux du « Brahms » mi-2012 à l'un des utilisateurs du site pour neuf ans fermes permettra le lancement de l'opération et la démolition de l'immeuble mixte de 2900 m² existant. L'investissement de 29,5 millions d'euros générera 2,5 millions d'euros de loyer annuel à la livraison, mi-2014, offrant un rendement de 8,4%. 0,6 million d'euros a été investi en 2012 dans cette opération tandis que la démolition prochaine de l'existant a entraîné l'accélération de l'amortissement pour 2,6 millions d'euros ;
- à **Nanterre-Préfecture**, les études relatives au projet « Campus-la Défense » (ex-« Mozart ») se sont poursuivies pour 3,9 millions d'euros en 2012, visant au dépôt d'un permis de construire début 2013.

Situé face à la Grande Arche de la Défense, cet ensemble immobilier de 70000 m² de bureaux et commerces est organisé en bâtiments communicants, de R+5 à R+8 autour

Investissements 2008-2012
(millions d'euros)



Investissements 2012
(millions d'euros)



d'un jardin intérieur et de nombreux patios représentant près de 6 800 m² d'espaces verts. Ses performances techniques permettront sa labellisation HQE et Breeam « excellent », offrant ainsi aux grands utilisateurs tertiaires une alternative « Campus » aux implantations verticales de la Défense, toute proche.

L'éviction des locataires de l'immeuble existant (Défense 1) s'est poursuivie en 2012, seules 30% des surfaces restant occupées en fin d'année. Les travaux de curage devaient en conséquence débuter dès le premier trimestre 2013. Le lancement programmé de l'opération début 2014 a entraîné un amortissement exceptionnel des existants pour 6,0 millions d'euros ;

- à **Orly - Rungis**, l'entrée de Système U dans l'immeuble « Montréal » à la fin du premier semestre 2012 a permis d'accélérer les études et travaux préparatoires au lancement de « Québec » début 2013 (4,2 millions d'euros en 2012). Initialement prévue pour 33 000 m², l'opération sera, compte tenu du contexte économique actuel, réalisée en deux immeubles de 12 000 m² et 14 000 m² en R+4, lancés successivement. Certifiés HQE et Breeam, ils seront labellisés BBC compte tenu de leur performance énergétique.

Les autres études et travaux préparatoires à la réalisation de futurs développements SILIC se sont poursuivis et ont entraîné l'immobilisation de 5,2 millions d'euros.

La modernisation des immeubles

Le patrimoine en exploitation a fait l'objet, en 2012, de travaux visant à en adapter la structure et le fonctionnement à la demande locative actuelle. 20,3 millions d'euros ont ainsi été investis dans la restructuration et la modernisation des immeubles, notamment à Orly - Rungis, Antony, Colombes et Villebon.

À Orly - Rungis, SILIC a pu répondre à la demande d'extension de Système U, locataire entrant dans « Montréal », en restructurant totalement et en agrandissant l'immeuble de 5 500 m² immédiatement voisin. De même, Thales a installé une de ses filiales à Villebon dans un immeuble de 5 600 m² réhabilité.

À Antony (3 500 m²), Cergy (2 500 m²) et Colombes (3 000 m²), des immeubles mixtes ont été réhabilités et modernisés.

L'entretien des parcs et l'amélioration des services

2,4 millions d'euros ont été consacrés à l'entretien général des parcs et des immeubles ainsi qu'au remplacement d'équipements techniques (étanchéité, climatisation et chauffage, voiries...). La remise en état des locaux entre deux locations a représenté 4,3 millions d'euros sur l'exercice.

Les dépenses restant à financer sur les programmes engagés représentent 54,6 millions d'euros à fin 2012, hors coût de portage futur. Par ailleurs, le coût résiduel de construction des immeubles « Monet » et « Brahms », non encore engagés mais pour lesquels SILIC a pris un engagement de location à terme, s'élève à 82,9 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 1 095 000 m² au 31 décembre 2012 sur la base des schémas directeurs élaborés site par site :

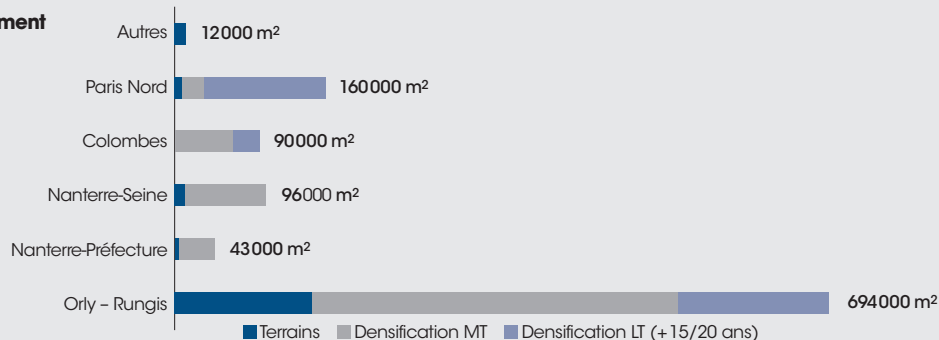
- à **Orly - Rungis**, le Plan Directeur d'Aménagement (PDA) en vigueur depuis 2001 a été refondu à la lumière des enseignements tirés de la réalisation de sa première phase le long de la façade autoroutière du site, de l'implantation définitive du tramway et de la finalisation de la stratégie de développement 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 « Québec » (12 000 m²) sera lancée au premier semestre 2013, suivie de « Ottawa » (14 000 m²) puis de « Vancouver » (7 000 m²). Ces opérations disposent des agréments et permis de construire nécessaires. Le lancement du projet suivant, « Vauban », (33 000 m²) pourrait être anticipé en cas de précommercialisation ;

- à **Nanterre-Préfecture**, SILIC étudie le projet « Campus la Défense » (70 000 m²) tandis qu'à **Nanterre-Seine**, la construction de « Nanturra » (11 000 m²) sur un terrain actuellement disponible, 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.

Potentiel de développement
(m²)



L'évaluation du patrimoine immobilier et l'Actif net réévalué

Le marché de l'investissement immobilier

Le marché de l'investissement s'est illustré en 2012 par une bonne résistance : 14,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier en France, contre 15,1 millions d'euros en 2011.

Le marché des bureaux a quant à lui accusé une baisse plus sensible à -20% (9,9 milliards), notamment en Île-de-France où les investisseurs sont restés concentrés sur les sites les plus reconnus et les offres sécurisées à long terme. Dans ce marché dual, les taux de rendement, stables sur les marchés les plus actifs, ont eu tendance à se tendre, notamment en périphérie parisienne.

L'évaluation au 31 décembre 2012

Réalisée par le même expert indépendant que lors des exercices précédents, l'évaluation du patrimoine de SILIC au 31 décembre 2012 fait ressortir deux éléments principaux :

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

Au total, la valeur d'expertise s'établit à 3556,9 millions d'euros, contre 3510,2 millions d'euros à fin 2011 (+1,3%) compte tenu des investissements réalisés sur la période.

(millions d'euros)	31/12/2011	%	31/12/2012	%
Patrimoine en exploitation	3 289,8	94	3 265,5	92
Immeubles en construction	28,5	1	98,9	3
Terrains	191,9	5	192,5	5
TOTAL	3510,2		3556,9	

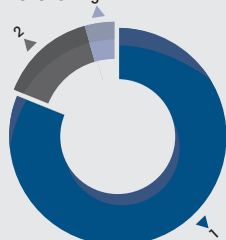
Le patrimoine en exploitation, qui représente 92% de la valeur totale du portefeuille, est expertisé à 3 265,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

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 6,9%, en hausse de 20 pb sur un an (6,7%).

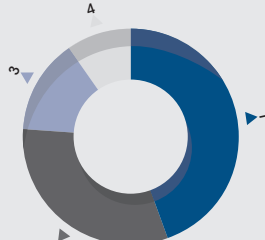
(millions d'euros)	Défense-A86		Orly - Rungis		Paris Nord - Saint-Denis		Autres parcs		Total 2012		2011
Immeubles en Exploitation	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Rendement moyen
Bureaux	1 326,4	6,4%	754,2	6,8%	411,6	6,9%	160,0	8,0%	2 652,2	6,7%	6,5%
Immeubles mixtes	114,2	7,4%	157,0	8,2%	50,5	7,7%	154,1	8,3%	475,8	8,0%	7,7%
Commerces et services	12,8	5,0%	124,6	7,1%					137,4	6,9%	7,0%
TOTAL	1 453,4	6,5%	1 035,9	7,0%	462,1	7,0%	314,2	8,2%	3 265,5	6,9%	6,7%
Rappel 2011	1 474,5	6,3%	1 029,5	6,9%	460,6	7,0%	325,2	7,9%	3 289,8	6,7%	
Rappel 2010	1 450,4	6,3%	947,7	7,1%	345,9	7,2%	366,4	7,6%	3 110,3	6,8%	

Ventilation du portefeuille (valeur) par nature



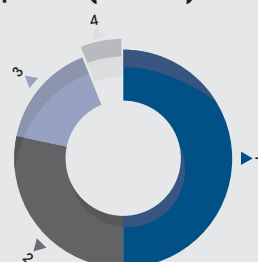
1 - Bureaux 81% 3 - Commerces 4%
2 - Mixte 15%

Répartition des actifs (valeur) par localisation



1 - Défense A86 44% 3 - Paris Nord - Saint-Denis 14%
2 - Orly - Rungis 32% 4 - Parcs Mixtes 10%

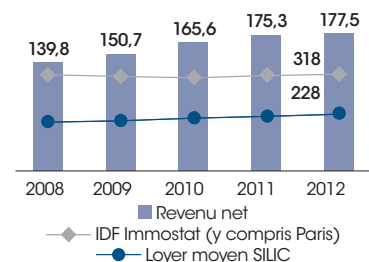
Répartition (en valeur) des bureaux



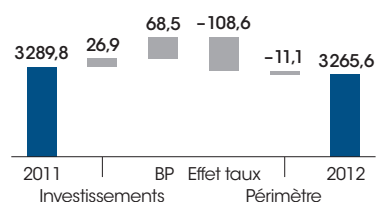
Répartition (en valeur) des bureaux
1 - Défense A86 50% 3 - Paris Nord 16%
2 - Orly - Rungis 28% 4 - Autres Parcs 6%

Revenu net des bureaux SILIC

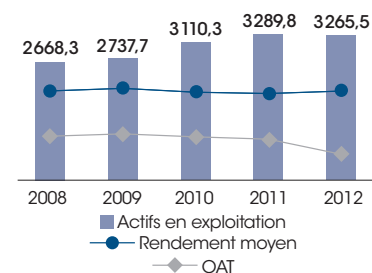
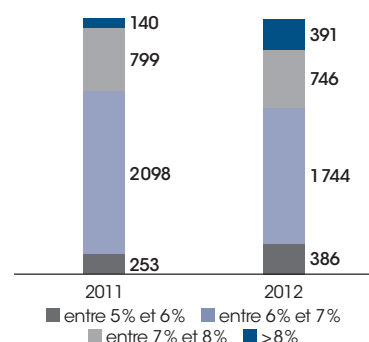
(millions d'euros)

**Valorisation du portefeuille**

(millions d'euros)

**Rendement comparé du patrimoine SILIC et de l'OAT**

(millions d'euros)

**Évolution des rendements 2011 2012**

Les immeubles de bureaux (2 652,2 millions d'euros) sont estimés sur une base de rendement net moyen de 6,7 % (+20 pb) qui, appliqué à un revenu net de 223 euros/m², conduit à une valeur métrique moyenne de 3 400 euros/m².

En hausse constante du fait de la mise en exploitation de grands immeubles tertiaires et de l'effet positif de l'indexation, le revenu potentiel moyen des bureaux SILIC augmente de nouveau en 2012 (+2,3 %) plus fortement que la moyenne des bureaux d'Île-de-France (+1,3 %).

Les locaux mixtes d'activité et bureaux sont particulièrement représentés dans les parcs de seconde couronne parisienne à Cergy, Évry, Antony et Villebon et plus marginalement au sein des pôles tertiaires. Évalués globalement à 475,8 millions d'euros sur la base d'un loyer moyen de 107 euros/m², ils procurent un rendement net de 8,0 %, en hausse de 30 pb sur un an. Leur valeur métrique ressort en moyenne à 1 339 euros/m².

Les commerces, principalement situés sur le parc de Fresnes, les services et locaux divers (137,4 millions d'euros) sont loués en moyenne à 114 euros/m².

Au total, la valeur métrique du portefeuille ressort à 2 679 euros/m² au 31 décembre 2012 (2 688 euros/m² à fin 2011).

D'un exercice à l'autre, la valorisation du portefeuille en exploitation reste globalement stable à périmètre identique dans un contexte de hausse des taux de rendement :

- à périmètre identique, la valeur du patrimoine en exploitation ressort à 3 265,5 millions d'euros contre 3 278,7 millions d'euros en 2011, la hausse de 2 % des revenus nets issue notamment des investissements d'entretien et de modernisation réalisés pour 26,9 millions d'euros ne compensant pas intégralement l'effet de la hausse des taux de rendement de marché de 20 pb ;
- les variations de périmètre concernent deux immeubles de Colombes destinés, pour l'un, à être restructuré et pour l'autre, à être démolé afin de construire, sur son emprise, un programme de 8 700 m² pré-loué.

Globalement, le patrimoine en exploitation de SILIC offre un rendement net potentiel de 6,9 %, soit 490 pb de plus que l'OAT.

Les immeubles en cours de construction ou de restructuration sont expertisés à 98,9 millions d'euros.

L'opération « Sisley » en construction à Saint-Denis ainsi que les projets en cours de démarrage à Saint-Denis (« Monet » pour 22 000 m²), Colombes (« Brahms » pour 8 700 m²) et Nanterre-Seine (« Nanturra » pour 11 000 m²) sont expertisés à terminaison à 275,3 millions d'euros, montant qui fait ressortir un rendement net moyen de 6,4 %, légèrement inférieur au rendement moyen du patrimoine en exploitation.

Après déduction des travaux restant à réaliser, du portage financier jusqu'à l'achèvement et de la « marge de promotion » déduite de la valeur des immeubles non encore commercialisés, ces opérations sont retenues pour 95,9 millions d'euros dans l'expertise au 31 décembre 2012. Leur coût de revient intermédiaire à cette date est de 71 millions d'euros.

L'immeuble en restructuration à Colombes entre dans la valorisation pour 3,0 millions d'euros.

Les terrains et réserves foncières sont expertisés 192,5 millions d'euros.

Les réserves foncières sont constituées de terrains non bâtis permettant la construction de 154 000 m² SHON essentiellement situés à Orly - Rungis, 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 3 226,0 millions d'euros, en recul de 3,7 % (-130,9 millions d'euros) par rapport à l'expertise au 31 décembre 2012.

L'Actif net réévalué

L'Actif net réévalué s'établit à 117,48 euros/action au 31 décembre 2012 en valeur de remplacement. Il ressort à 96,13 euros/action en valeur de liquidation (EPRA NNNAV), c'est-à-dire après déduction des droits de mutation, mise à la valeur de marché des instruments financiers et totalement dilué.

		2012	2011	2010
Capitaux propres consolidés	(milliers d'euros)	431 492	554 525	649 758
Réévaluation des instruments financiers		195 630	135 058	75 964
Réévaluation des actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(milliers d'euros)	1 428 802	1 372 343	1 314 047
Actif net réévalué – Valeur de reconstitution		2 056 852	2 061 926	2 039 769
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 500	17 441	17 428
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION, PAR ACTION	(EUROS/ ACTION)	117,48	118,22	117,04
Droits d'enregistrement	(euros/ action)	(10,01)	(9,92)	(8,38)
Réévaluation des instruments financiers	(euros/ action)	(11,18)	(7,74)	(4,36)
Ajustement des instruments dilutifs	(euros/ action)	(0,17)	(0,26)	(0,37)
EPRA NNNAV	(EUROS/ ACTION)	96,13	100,30	103,93

Il affiche ainsi, en valeur de remplacement, une variation de -0,6% sur un an.

La baisse des taux d'intérêt observée depuis le début de la crise financière a entraîné celle de la valeur de marché des instruments dérivés utilisés par SILIC pour sécuriser le coût de ses ressources financières à moyen et long terme. La valeur de marché de ces instruments pèse ainsi temporairement de 196 millions d'euros sur les fonds propres consolidés à fin 2012 et grève l'actif net réévalué de liquidation de 11,18 euros par titre.

Ressources financières et endettement

Fondée sur une structure financière solide, la politique de financement de SILIC est restée caractérisée en 2012 par l'utilisation prudente d'un endettement diversifié dont le coût est strictement encadré à long terme.

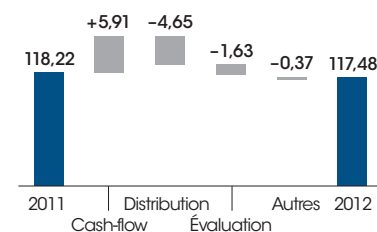
Le profil de financement a toutefois été impacté par les changements capitalistiques intervenus en 2012.

Les ressources et la liquidité financière

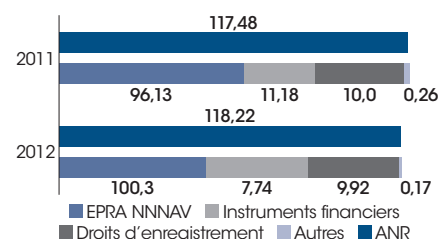
L'Offre Publique en cours sur le titre de la Société a entraîné dès début 2012 une modification importante du comportement des banques et, dans ce contexte, le refinancement des lignes bancaires venant à maturité à court terme a été assuré par ICADE en milieu d'année :

- un prêt intra-groupe d'un montant de 350 millions d'euros d'une maturité moyenne de 4,5 ans s'est substitué à :
 - 45 millions d'euros d'ORNANes devenues exigibles du fait du changement de contrôle,
 - 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaire venant contractuellement à échéance fin 2012 et début 2013;

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

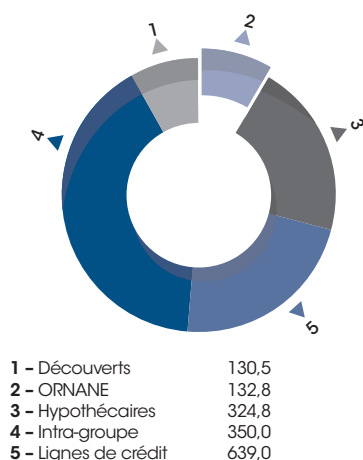


Composition de l'ANR (euros/action)

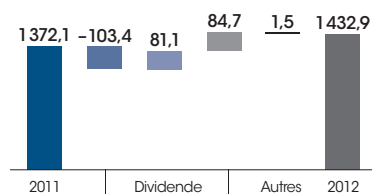


Ressources financières

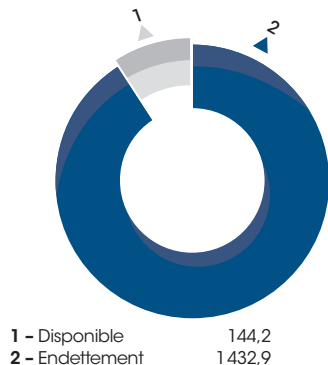
(millions d'euros)

**Évolution de l'endettement en 2012**

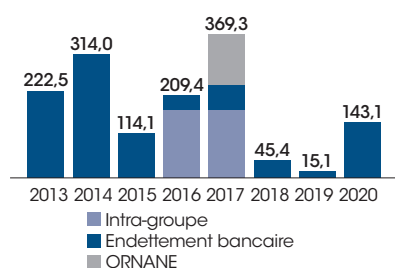
(millions d'euros)

**Utilisation des ressources**

(millions d'euros)

**Échéancier de l'endettement utilisé**

(millions d'euros)



- un compte courant d'un montant maximal de 50 millions d'euros a été mis en place afin d'assurer les besoins de financement à court terme.

Outre le respect de ratios financiers comparables à ceux des crédits bancaires, ces financements intra-groupe prévoient un remboursement anticipé obligatoire en cas d'annulation de la conformité rendue par l'AMF sur l'Offre Publique, de changement de contrôle ou de détention par ICADE d'une participation inférieure à 66,67 % des actions SILIC dans les deux mois de l'arrêt de la cour d'appel et au plus tard le 31 juillet 2013.

Compte tenu de ces éléments, SILIC dispose au 31 décembre 2012 de 1 577,1 millions d'euros de ressources financières diversifiées d'une maturité résiduelle moyenne de 3,5 ans.

Échéance des ressources financières	Total	%	Maturité
Emprunts obligataires - ORNANE	132,8	8	4,00 ans
Emprunts amortissables et crédit-bail	324,8	21	6,00 ans
Lignes de crédit bancaire	639,0	41	1,75 ans
Lignes de crédit intra-groupe	350,0	22	4,25 ans
Total ressources confirmées	1 446,6	92	3,53 ans
Découverts et C/C	130,5	8	N/A
TOTAL RESSOURCES	1 577,1	100	3,53 ANS

Deux emprunts bancaires hypothécaires, amortissables sur des durées de 15 et 17 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 21 % des ressources totales.

Les lignes de crédit bancaire « corporate », conclues avec les principales banques françaises pour des durées de cinq à dix ans, assurent 41 % des financements. Utilisables par tirages successifs pour la plupart, elles procurent la flexibilité nécessaire à la réalisation progressive du programme de développement.

La mise en place de l'emprunt intra-groupe mi-2012 a refinancé 22 % des ressources et allongé sa maturité moyenne de 1 an.

L'ORNANE, remboursée à hauteur de 25 % (364 447 titres) en mai 2012 dans le cadre du changement de contrôle, reste détenue par une soixantaine d'investisseurs obligataires et diversifie les sources de financement de SILIC pour quatre ans. Elle fait actuellement l'objet d'une offre publique d'achat de la part d'ICADE.

À court terme, ces ressources sont complétées par des découverts bancaires et le compte courant intra-groupe.

L'endettement utilisé

L'endettement net ressort à 1 432,9 millions d'euros à fin 2012 et progresse de 60,8 millions d'euros sur un an (1 372,1 millions d'euros à fin 2011) du fait du développement du patrimoine. 144,2 millions d'euros restent disponibles à fin 2012, notamment pour le financement des opérations en cours de construction ou en phase de démarrage.

L'échéancier de refinancement contractuel de l'endettement présente un profil d'amortissement équilibré, avec seulement 15 % des encours venant à échéance en 2013 - essentiellement au second semestre - et réparti sur plusieurs contreparties.

La structure financière et les covenants

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

- Le ratio « LTV »⁽¹⁾ s'établit à 40,3 %, contre 39,1 % à fin 2011. Sur le moyen terme, il est dans l'intention de la Société de conserver un ratio compris entre 40 % et 45 %.

(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 endettement dans le financement du patrimoine et, pour le prêteur, le risque associé à son engagement.

• Le ratio « ICR »⁽¹⁾ s'affiche entre 2,68 et 2,79 selon que l'on considère ou non les frais financiers relatifs aux immeubles en construction. Inférieurs aux seuils les plus restrictifs des covenants bancaires actuellement en vigueur, ces niveaux confèrent à SILIC une marge appréciable dans un contexte de concentration des encours de crédit sur les contreparties les moins risquées.

Ratios Financiers	Dette concernée ⁽¹⁾	Covenants	2012	2011	2010
Endettement financier net	92%	Ratio < 45% pour 17% des ressources	40,3%	39,1%	38,8%
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 50% pour 75%			
EBE (Ebitda)	81%	Ratio > 2,5 pour 55%	2,68 – 2,79	2,82 – 3,22	3,11 – 3,95
Intérêts ⁽²⁾		Ratio > 2,0 pour 26%			
Actif immobilier réévalué	13%	Ratio > 2	4,18	4,03	4,15
Actif immobilier gagé					
Dette gagée	33%	Ratio < 20% pour 16%	9,1%	9,9%	10,8%
Actif immobilier réévalué		Ratio < 25% pour 17%			
Actif immobilier réévalué	22%	Montant > 1 000 millions d'euros pour 14%	3 558	3 510	3 460
		Montant > 1 500 millions d'euros pour 8%			
Actif net réévalué	17%	Montant > 800 millions d'euros	2 057	2 067	2 040

(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 ».

De même que les covenants bancaires, les engagements relatifs à l'emprunt intra-groupe sont intégralement respectés au 31 décembre 2012.

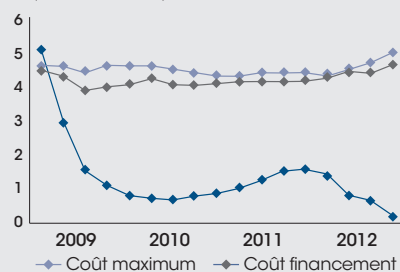
Le coût de financement et la gestion du risque de taux

Les marchés de taux sont restés agités et volatils en 2012 comme ils l'avaient été l'année précédente du fait notamment des incertitudes entourant les dettes souveraines de la zone euro. La perspective d'une croissance faible et peu créatrice d'emplois a pesé sur le niveau des taux qui atteignent en fin d'année leur plus bas historique. L'Euribor 3 mois s'établit à 0,185% contre 1,39% à fin 2011 tandis que l'OAT clôture à 2,0% (3,2% fin 2011).

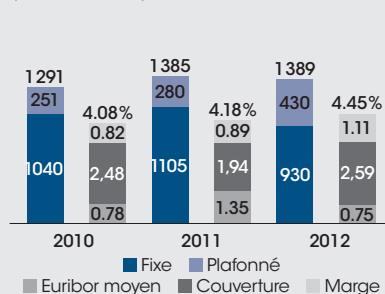
Emprunteur à taux variable pour plus de 90% de l'endettement (l'ORNANE est émise à taux fixe), SILIC a poursuivi en 2012 le renforcement de sa couverture à long terme par la conclusion de 100 millions d'euros de swap de taux de maturité 2020 et 2021 et a complété sa couverture à moyen terme par l'achat de 400 millions d'euros de caps et tunnels de maturité 2015 et 2016.

(1) 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'EBO aux frais financiers. Dans une optique d'analyse de rentabilité, seuls les frais financiers relatifs 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.

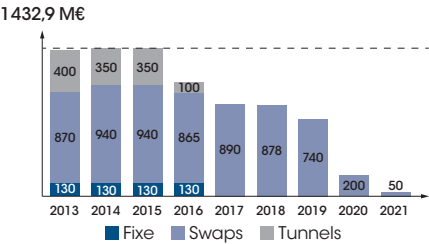
Coût de financement 2010-2012
(millions d'euros)



Endettement moyen et coût 2010-2012
(millions d'euros)



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



En 2012, l'endettement moyen a été couvert à 98 %, à taux fixe pour 67 % de son encours moyen et à 31 % à taux encadré. Les instruments de couverture en place ont ainsi absorbé la volatilité de l'Euribor, le coût de financement hors marge restant quasi stable à 3,34 % (+5 pb).

L'utilisation, massive en 2012 compte tenu du refinancement partiel de l'ORNANE et de 270 millions d'euros de lignes de crédit, de concours conclus aux conditions actuelles a conduit à une augmentation de la marge moyenne des financements utilisés de 22 pb.

Au total, le coût global de financement s'est apprécié de 27 pb à 4,45 % (4,18 % en 2011).

Sur les trois prochaines années (2013-2015), le portefeuille d'instruments dérivés de couverture sécurise le coût de l'endettement actuel (1 432,9 millions d'euros) à 98 % 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 4,2 % et 4,7 %.

Structure et coût maximal sur 2013-2015 de l'endettement actuel

Coût de financement (y compris marge)			
Euribor	2013	2014	2015
0,5%	4,3%	4,4%	4,2%
1,0%	4,3%	4,4%	4,3%
2,0%	4,4%	4,5%	4,4%
3,0%	4,6%	4,6%	4,5%
4,0%	4,6%	4,7%	4,5%

La politique de ressources humaines

La motivation et le professionnalisme des collaborateurs constituent des facteurs déterminants dans la réalisation d'une activité de prestation de services. C'est la raison pour laquelle SILIC, par la promotion de la performance collective et individuelle, a placé les ressources humaines au cœur de ses préoccupations.

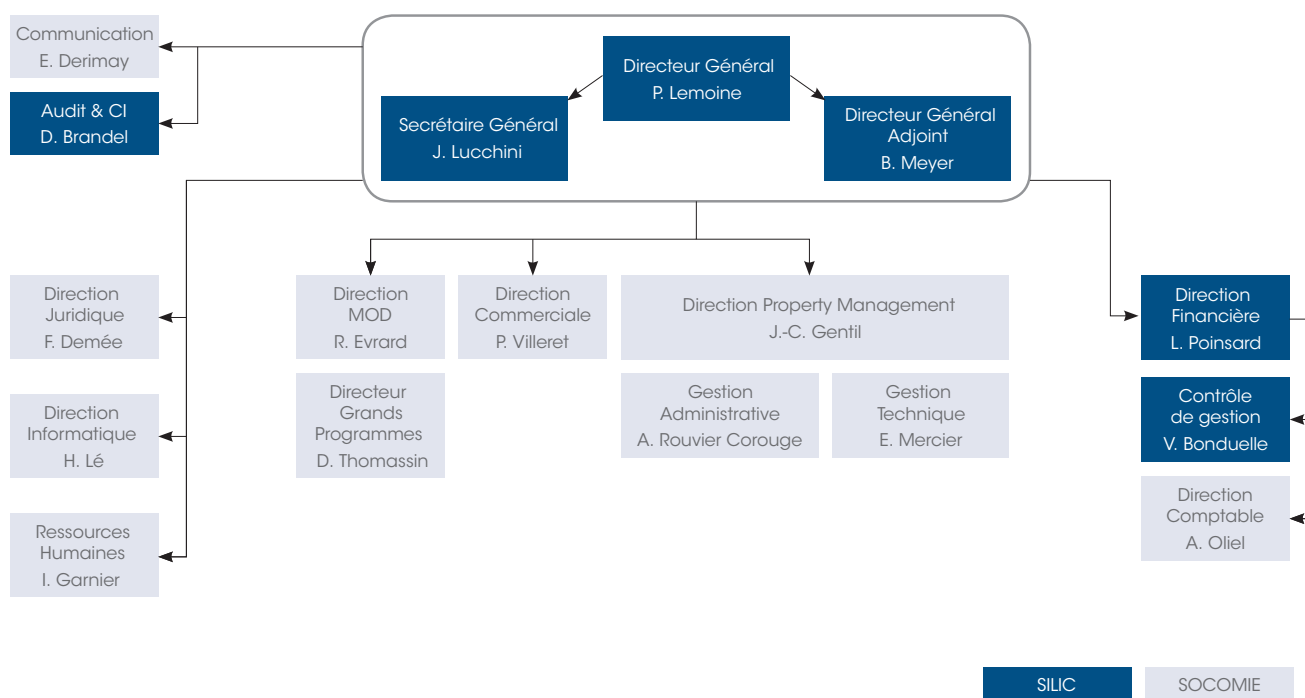
Grâce à son plan de formation ambitieux, à sa politique de rémunération incitative, à sa culture de dialogue social mais également à une organisation éprouvée et sans cesse améliorée, le Groupe s'est ainsi doté d'outils pérennes, fédérant ses collaborateurs autour de son projet d'entreprise.

Comptant au 31 décembre 2012 98 collaborateurs – dont 91 en contrat à durée indéterminée (révélant ainsi une grande stabilité des effectifs) – SILIC intègre, avec sa filiale Socomie, toute la palette de compétences nécessaires à l'exercice de ses métiers de propriétaire-développeur, comme en témoigne la cartographie de ses métiers.

Effectif du Groupe	2011	2012
TOTAL	93	98
CDI	90	91
CDD	3	7
Salariés à temps plein	87	93
Salariés à temps partiel	6	5
Hommes	39	42
Femmes	54	56
Cadres	73	71
dont hommes	38	38
dont femmes	35	33
Non-cadres	20	27
dont hommes	1	4
dont femmes	19	23
24 à 35 ans	17	23
36 à 45 ans	27	27
46 à 55 ans	37	39
56 ans et plus	12	9
Ancienneté		
Moins de 5 ans	24	32
6 à 10 ans	15	13
11 à 15 ans	17	16
16 ans et plus	37	37
Rémunération fixe moyenne		
Cadres	53 754	56 414
Non-Cadres	28 336	28 899
Hommes	62 521	68 436
Femmes	38 439	39 373
Répartition par fonction		
Direction Générale	4	3
Services centraux et administratifs	30	34
Commercial	12	14
Property	40	40
Maîtrise d'ouvrage	7	7
Mouvements		
Départs	9	9
Fin de mandat social	0	1
Fin de CDD	3	3
Fin de période d'essai	0	0
Démission	2	3
Rupture conventionnelle	1	0
Licenciement	2	0
Retraite	1	2
Entrées en CDI	3	6

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 fonctionnels « support » (juridique, comptable, informatique, ressources humaines...) sont au siège social, situé à Nanterre-Préfecture.



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 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 2012 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, dont un réalisé l'an passé avec les principaux acteurs du secteur immobilier.
- 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 : l'essor de l'actionnariat salarié et la récompense de la performance collective

- PEE et PERCOI pour l'ensemble des salariés : conformément aux accords d'entreprise en vigueur, les collaborateurs du Groupe – hormis les mandataires sociaux – ont bénéficié de 254,9 milliers d'euros d'intéressement et 290 milliers d'euros de participation en 2012. 287 milliers d'euros acquis au titre de cette épargne salariale ont été affectés par leurs bénéficiaires au fonds SILIC. Compte tenu des versements volontaires (123 milliers d'euros) et de l'abondement (120 milliers d'euros), les sommes recueillies par le fonds commun de placement SILIC, détenteur d'actions de la Société, atteignent au total 530,6 milliers d'euros. Au 31 décembre 2012, le fonds SILIC détenait ainsi 58 113 actions SILIC soit 0,33% du capital de SILIC, démontrant la confiance des collaborateurs dans leur entreprise. Le solde de l'épargne salariale étant, en majeure partie, directement perçu.
- Distribution d'actions gratuites à l'ensemble du personnel : pour la cinquième 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. 12 000 actions gratuites ont ainsi été distribuées en 2012, 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 163 278 options non levées au 31 décembre 2012 représentent encore 0,93% du capital (sur un total de 729 000 options consenties entre 2000 et 2007).
- Les compléments de rémunération et avantages d'entreprise : 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, téléphonie mobile...), 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 été régulièrement informés et consultés dans le cadre de l'opération de changement de contrôle de l'actionnaire de référence et de l'OPE initiée par ICADE.
- 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 2012, 39 collaborateurs ont ainsi pu bénéficier de 1 277 heures de formation, portant notamment sur :

- les techniques de management (formation dispensés à l'ensemble des membres du Comité Exécutif) ;
- l'amélioration des compétences sur le cœur de métier ;
- la recherche de gains de productivité à travers la maîtrise des outils bureautiques et du nouveau système d'information ;
- l'épanouissement personnel et professionnel par une meilleure connaissance de soi.

Ces formations ont représenté un budget de 188 749 euros, soit 3,19% de la masse salariale, bien supérieur à l'obligation légale de 1,6%.

Gouvernance et actionnariat

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 d'ICADE, filiale de la CDC avec SILIC, détenue par Groupama à hauteur de 44%.

Groupama a fait apport de sa participation en deux blocs successifs de 6,5% puis 37,5% à un holding contrôlé par la Caisse des Dépôts et Consignations (HoldCo SILIC) après apport par cette dernière de sa participation de 56% dans ICADE.

Ces transferts ont été finalisés le 16 février 2012 sur la base d'une parité de 5 actions ICADE pour 4 actions SILIC. Par suite de ces opérations, ICADE a déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'Offre Publique d'Échange visant les actions de SILIC et d'offre publique d'achat visant les ORNANES émises par SILIC.

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

L'avis de conformité de l'AMF, rendu le 24 avril 2012, fait actuellement l'objet de deux recours devant la cour d'appel de Paris.

Les offres publiques, ouvertes le 27 avril 2012, restent ouvertes dans l'attente de la décision de la cour d'appel, attendue à la fin du premier semestre 2013.

La composition du Conseil d'Administration a évolué au cours de l'exercice 2012, comme suit :

- la société Groupama GAN Vie a démissionné de ses fonctions d'administrateur à effet du 15 juin 2012 ;
- les mandats d'administrateur de Groupama SA et de Monsieur François Netter ont pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 22 juin 2012 ;
- lors de cette Assemblée, neuf nouveaux Administrateurs ont été nommés, à savoir : Mesdames Marie-Charlotte Duparc, Sabine Schimel, Nathalie Palladitcheff et Isabelle Duchatelet et Messieurs Julien Goubault, Joël Prohin, Serge Grzybowski, Antoine Fayet et Francis Berthomier (administrateur indépendant). Madame Sabine Schimel a été désignée Présidente du Conseil d'Administration lors de la séance du Conseil en date du 22 juin 2012 ;
- la Société Generali IARD a démissionné de ses fonctions d'administrateur le 3 août 2012. Monsieur Alec Jonathan Emmott (administrateur indépendant) a été coopté en remplacement par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2012 ;
- Madame Marie-Charlotte Duparc a démissionné de ses fonctions d'administrateur le 25 octobre 2012. Madame Catherine Granger a été cooptée en remplacement par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2012.

Au 31 décembre 2012, les Administrateurs sont en conséquence les suivants :

- Madame Sabine Schimel – nationalité française
Présidente du Conseil d'Administration ;
- Monsieur Francis Berthomier – nationalité française Administrateur indépendant ;
- CCPMA Prévoyance
Représentée par Monsieur François Gin – nationalité française Administrateur indépendant ;
- Madame Isabelle Duchatelet – nationalité française ;
- Monsieur Alec Jonathan Emmott – nationalité anglaise Administrateur indépendant ;
- Monsieur Antoine Fayet – nationalité française ;
- Monsieur Jean-François Gauthier – nationalité française Administrateur indépendant ;

- Monsieur Julien Goubault – nationalité française;
- Madame Catherine Granger – nationalité française;
- Monsieur Serge Grzybowski – nationalité française;
- Madame Nathalie Palladitcheff – nationalité française;
- Monsieur Joël Prohin – nationalité française;
- Monsieur Georges Ralli – nationalité française Administrateur indépendant;
- Madame Brigitte Sagnes Dupont – nationalité française Administrateur indépendant;
- SMAvie-BTP
Représentée par Monsieur Hubert Rodarie – nationalité française Administrateur indépendant.

Cours de Bourse

Malgré un contexte économique marqué par l'incertitude, les cours de bourse du secteur de la pierre-papier ont affiché au cours de l'année écoulée une belle performance.

À la fin 2012, l'indice IEIF SILIC France est en hausse de 22,9%. L'indice coupon brut réinvesti ressort en progression de plus de 30%. Cette variation est sensiblement supérieure à l'indice phare de la Bourse de Paris. Le CAC 40 a progressé en 2012 de près de 15% et le SBF 120 de 16%.

Cette performance des SILIC est liée d'une part à la bonne tenue des valeurs locatives, et d'autre part à un retour en grâce du secteur auprès des investisseurs, favorisé par la détente des primes de risque utilisées par les experts pour déterminer l'actif net des SILIC.

Par ailleurs, le mur de la dette s'est éloigné. Il s'est transformé en obstacle franchissable par une gestion active du passif des bilans, via des cessions d'actifs, l'émission d'emprunts obligataires ou plus simplement par de bonnes négociations sur les conditions d'octroi des refinancements.

A priori, les spécialistes et les analystes sont globalement confiants pour l'année à venir, malgré des décotes qui empêchent pour le plus grand nombre de procéder à des augmentations de capital.

Concernant le titre SILIC, celui-ci évolue favorablement à 83,55 euros en cours de clôture au 31 décembre, comparé à un cours de 74,40 euros début janvier. Le plus haut est enregistré fin novembre à 88,73 euros alors que le point bas est touché à 67,58 euros début janvier 2012.

Rappelons que le paiement d'un dividende de 4,65 euros par action a été effectué le 29 juin. Il a représenté un rendement brut de plus de 6%.

Les moyennes quotidiennes de titres échangés sont en fort retrait, passant à 21 333 titres en 2011 contre 15 899 en 2012. Concernant les capitaux échangés, la tendance est identique avec une baisse de plus de 30% à 321,5 millions d'euros échangés au cours de l'année 2012 contre 474,6 millions d'euros au cours de l'année précédente.

L'Offre Publique d'Échange déposée par ICADE le 13 mars 2012 sur les titres de SILIC et toujours actuellement en suspens explique cette situation.

L'évolution du cours de SILIC, comparée à celle d'ICADE, est sans surprise depuis la perspective de rapprochement entre les deux foncières. Les deux cours évoluent de manière corrélée depuis fin 2011.

Intervention sur le marché du titre

Compte tenu des perspectives de rapprochement entre SILIC et ICADE et conformément au règlement général de l'AMF (article 231-40), SILIC n'est plus censée intervenir sur ses titres depuis le début de l'existence d'une période de préoffre.

Ainsi, depuis le 1^{er} mars 2012, le contrat de liquidité est suspendu, les opérations ayant toutefois vocation à reprendre une fois l'avis de résultat de l'offre rendu public.

Le développement durable : une démarche environnementale volontaire et intégrée

Propriétaire-développeur spécialisé dans les parcs d'affaires, SILIC inscrit son action sur le long terme dans la préoccupation constante de proposer une offre locative la plus adaptée au marché.

Disposant de réserves foncières importantes situées à des emplacements stratégiques du Grand Paris, en particulier sur Orly – Rungis, La Défense-Nanterre, Roissy – Paris Nord 2, SILIC gère et développe son patrimoine dans la continuité de la politique engagée depuis de nombreuses années en veillant constamment à maintenir ses immeubles à un haut niveau de qualité.

Afin de garantir maîtrise des coûts et réactivité, SILIC a développé une organisation intégrant la totalité des services contribuant à la création de valeur par le développement de ses propres bâtiments, leur commercialisation et leur gestion par le biais de sa filiale Socomie.

Le concept « parc d'affaires » place le développement durable au cœur de la stratégie du Groupe en mutualisant les ressources et en optimisant les moyens dans la volonté permanente d'apporter à ses locataires un haut niveau de satisfaction : immeubles adaptés et modulables, accompagnement dédié et suivi de l'évolution de leurs besoins, qualité des services apportés (RIE, crèches interentreprises, conciergeries, salles de fitness...).

Dès 2006, SILIC a mis en place une commission développement durable regroupant les compétences métiers concernées dans l'objectif de décliner la politique développement durable du Groupe et principalement :

- développer l'ensemble des projets en « coût global » (prise en compte des coûts immédiats de construction et des coûts différés de gestion et d'entretien-maintenance);
- développer l'ensemble des immeubles neufs en double certification environnementale « NF bâtiments tertiaires – démarche HQE construction » et « Breeam » avec labellisation bâtiment basse consommation (BBC) ou très haute performance énergétique (THPE);
- suivre l'Audit énergétique du patrimoine visant l'identification et la mise en œuvre des actions déterminantes dans l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants;
- réhabiliter les immeubles existants en intégrant un haut niveau d'exigence sur l'amélioration des performances énergétiques

avec analyse des possibilités de certification « NF bâtiments tertiaires – démarche HQE rénovation » ;

- optimiser la valorisation et le recyclage des déchets issus de la déconstruction des bâtiments ;
- capitaliser sur le retour d'expérience dans une démarche constante d'amélioration de la qualité ;
- participer activement à des groupes de travail et de réflexion visant à mettre en œuvre les meilleures pratiques environnementales 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), de la FBE (Fondation bâtiment énergie).

À noter en particulier que SILIC a été lauréate avec le projet PEREN (PERformance ÉNergétique et environnement pérenne) de l'appel à projet de la FBE portant sur l'amélioration des performances énergétiques et la diminution de l'émission de gaz à effet de serre (GES) des immeubles neufs de bureaux. À l'issue de ces recherches qui ont démontré la possibilité de concevoir des immeubles de bureau économes en énergie, sobres en carbone, tout en restant compatible avec les prix du marché, SILIC a décidé d'appliquer les enseignements tirés de ce projet à l'immeuble Nanturra (11 000 m²), actuellement en cours de développement, situé sur son parc d'affaires de la Défense Nanterre-Seine.

La mise en œuvre de la politique environnementale déclinée par le Groupe permet de totaliser à ce jour :

- 85 000 m² d'immeubles construits certifiés HQE construction ou Breeam associés à un label énergétique BBC ou THPE ;
- 194 000 m² d'immeubles en cours de développement en double certification HQE et Breeam associés à un label BBC ou THPE ;
- un taux de valorisation et de recyclage des déchets issus de la déconstruction de l'ordre de 90 % (en tonnage).

Dans le cadre de la gestion du patrimoine, tous les parcs d'affaires SILIC sont certifiés ISO 14001 et les procédures de suivi environnemental sont parfaitement intégrées.

Les contrats mis en place par la Direction du 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 voitures à faible rejet de CO₂ proposés à nos locataires participent à la politique de développement durable du Groupe.

D'autre part, SILIC s'est engagée dans la « démarche HQE – NF bâtiments tertiaires en exploitation » avec la volonté :

- d'engager tous les bâtiments certifiés HQE construction dans une démarche HQE exploitation ;
- de mettre en place un système de management général (SMG) pour l'ensemble du patrimoine, associé à des indicateurs de suivi portant sur les consommations d'énergie, les consommations d'eau, les déchets et la proportion de déchets recyclés, les contrôles de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et de la qualité de vie des locataires.

Soucieuse de la pérennité et de la qualité environnementale de son patrimoine, SILIC soutient un engagement volontaire et ambitieux dans cette démarche puisqu'à fin 2012, plus de 10 % du patrimoine est certifié HQE exploitation (132 000 m²) et que dès début 2013, 200 000 m² d'immeubles SILIC seront certifiés, soit selon les chiffres communiqués par Certivéa, 10 % de la totalité des immeubles certifiés HQE exploitation en France.

Il convient de préciser que les informations sociales et environnementales susvisées ainsi les informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable au sens de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce sont complétées en annexe du présent rapport de gestion.

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 maximum 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 6 100 000 euros et des dirigeants avec un plafond de garanties de 10 000 000 euros.

Le montant total TTC des primes d'assurances, toutes polices confondues, acquittées par le Groupe SILIC (hors Socomie) en 2012 s'est élevé à 1 529 816 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.

Le résultat net social et l'affectation

Le résultat net social s'élève à 27 537 906,96 euros, à comparer à 64 568 060,76 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 en conséquence à :

• bénéfice net de l'exercice	27 537 906,96 €
• report à nouveau antérieur	99 370,50 €
• réserve légale	(25 542,80) €
soit une somme distribuable de	27 611 734,66 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il serait distribué un dividende de 79 765 585,90 euros : soit 4,55 euros par action pour chacune des 17 530 898 actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2012 imputé comptablement ainsi qu'il suit,

- à hauteur de 27 611 734,66 € sur la somme distribuable,
- et à hauteur de 52 153 851,24 € sur le poste « Prime d'émission »

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 28 585 855,71 euros sur le résultat soumis au régime SILIC. Il n'ouvre pas droit au régime des sociétés mères;
- à hauteur de 51 179 730,19 euros 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 SILIC. Cette quote-part de dividende donne droit à l'application du régime des sociétés mères.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 17 530 898 actions composant le capital social au 22 février 2013, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

L'obligation de distribution attachée au statut SILIC, d'un montant de 24 959 034,10 euros pour l'exercice 2012, est respectée par la distribution proposée.

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 (en euros)	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividende global	Autres revenus distribués	
2009	80 486 110,65 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action	-	
2010	81 077 102,40 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action		
2011			81 229 371,30 ⁽¹⁾ Soit 4,65 € par action

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé et affecté au compte report à nouveau.

Conventions réglementées

Deux conventions nouvelles ont été conclues au cours de l'exercice et sont soumises à votre approbation : une convention de prêt de 350 millions d'euros et une convention de compte courant (50 millions d'euros non utilisés au 31 décembre 2012) le 20 juillet 2012 entre ICADE et SILIC, autorisées par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012.

Autres informations réglementaires

Échéancier des dettes fournisseurs

Au 31 décembre 2012, l'échéancier des dettes fournisseurs est le suivant :

(en milliers d'euros)	Moins de 1 mois	De 1 à 6 mois	De 6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Paiement fournisseurs	2 094				2 094
Paiement fournisseurs d'immobilisations	2 007	568		11	2 586

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

(en milliers d'euros)	Moins de 1 mois	De 1 à 6 mois	De 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

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	(969)	36 660	100,00%	2 058	2 058	0	13 995	(763)	0
SAS Foncière Nanteuil	38	407	2 500	100,00%	0	0	4 555	1 072	403	332
Sarl EPP Périparc	8	(13)	500	100,00%	2 816	2 816	3 996	0	(14)	24
SCI JCB2	3	(22)	20	95,00%	1 533	1 533	1 529	324	45	0
SCI Sepac	229	1 951	14 850	99,00%	18 713	18 713	55 036	13 494	1 951	4 051
SAS Havane	100	(9)	10 000	100,00%	100	100	0	0	0	0
SAS 21-29, rue des Fontanot	37	(7 700)	37 000	100,00%	16 665	16 665	41 378	6 724	2 223	0

Prises de participation 2012

Néant.

Informations diverses

Certains éléments figurant dans le chapitre des renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital dans le Document de Référence 2012 (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.

De même, la description des risques de la Société figure dans le Document de Référence 2012.

Événements importants intervenus depuis la date de clôture

Sans objet.

Perspectives

Dans un contexte économique qui incite à la prudence, SILIC a démontré, par la progression du nombre de mètres carrés loués conjuguée à l'arrivée de locataires de premier plan, l'attractivité de ses parcs d'affaires développés dans un esprit campus, unique en Île-de-France.

La Foncière aborde l'année 2013 avec sérénité : grâce à ses 22 000 m² en cours de construction et ses 200 000 m² de projets prêts à être développés, elle affiche un double objectif : s'adapter aux exigences du marché francilien d'immobilier tertiaire et accompagner le développement des entreprises.

Ces perspectives confirment ainsi non seulement sa capacité à résister aux périodes économiques difficiles mais également la pertinence du positionnement de SILIC sur les principaux pôles du Grand Paris et de sa stratégie de croissance à long terme.

Le strict respect de ses principes prudeniels de développement constitue le socle de ce modèle économique pérenne.

Ces perspectives s'inscrivent évidemment dans le cadre de l'offre publique d'échange sur les titres de SILIC initiée par ICADE, dont le dénouement est attendu le 20 juin 2013, à l'issue du délibéré de la Cour d'appel de Paris.

Annexe du rapport de gestion à l'assemblée

INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX
EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Informations sociales

(en complément des informations figurant
pages 63 à 65)

1. Emploi

1.1. L'EFFECTIF TOTAL ET LA RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR SEXE, PAR ÂGE ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Effectif total 2012 : 98 ;

- Hommes : 42 ;
- Femmes : 56 ;
- De 24 à 35 ans : 23 ;
- De 36 à 45 ans : 27 ;
- De 46 à 55 ans : 39 ;
- 56 ans et plus : 9 ;
- Site de Nanterre : 68 collaborateurs ;
- Site de Rungis : 30 collaborateurs.

1.2. LES EMBAUCHES ET LES LICENCIEMENTS

- Embauches en CDI : 6 ;
- Licenciement : néant.

1.3. LES RÉMUNÉRATIONS ET LEUR ÉVOLUTION

Tous les 2 ans, la Société participe à une étude comparative de rémunération, réalisée par un cabinet conseil spécialisé dans l'immobilier. Cette étude a été effectuée en 2012 avec Aon Hewitt.

Ce benchmark intègre dans son comparatif tous les éléments de rémunération tels que les fixes, les bonus, les primes, le pool, l'intéressement, la participation, les avantages en nature, etc.

Les évolutions de rémunération au sein du Groupe tiennent non seulement compte de cette comparaison aux valeurs de marché mais également des performances individuelles et collectives des collaborateurs, sanctionnées à l'occasion d'un entretien professionnel annuel.

2. Organisation du travail

2.1. L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Accord d'entreprise du 24 novembre 1997 – article 19/E – complété par l'accord RTT signé le 24 février 2009 :

- cadres au forfait : 215 jours travaillés par an, 32,5 jours de congés payés et de 4,5 à 9,5 RTT/an ;
- employés, agents de maîtrise et cadres hors forfait : 38 h 45 de travail hebdomadaire, 32,5 jours de congés payés et 13 jours de RTT ;

- 91 contrats à durée indéterminée et 7 contrats à durée déterminée ;
- 93 salariés à temps plein et 5 temps partiels (4/5).

2.2. L'ABSENTÉISME

Pour l'année 2012 :

- 796 jours de congé maladie de courte durée ;
- 253 jours d'absence pour longue maladie (1 personne) ;
- 225 jours de congés maternité.

Aucune absence pour accident du travail ou maladie professionnelle.

3. Relations sociales

3.1. L'ORGANISATION DU DIALOGUE SOCIAL, NOTAMMENT LES PROCÉDURES D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PERSONNEL ET DE NÉGOCIATION AVEC CELUI-CI

Le dialogue social est organisé autour de la Délégation unique du personnel élue depuis le 23 mars 2010 pour une durée de quatre ans.

Une réunion DUP/CE se tient mensuellement pour consulter et informer le personnel de l'UES.

Une réunion CHSCT est également organisée par trimestre.

Parmi les sujets abordés :

- organisation de la gestion générale de l'Entreprise ;
- présentation des résultats de la Société ;
- conditions de travail et organisation des services ;
- politique de rémunération ;
- négociation des accords d'entreprise ;
- épargne salariale ;
- entretiens d'évaluation ;
- examen du document annuel unique ;
- plan de formation professionnelle ;
- etc.

La Délégation unique du personnel et le CHSCT ont été régulièrement informés et consultés dans le cadre de l'opération de changement de contrôle de l'actionnaire de référence et de l'OPE initiée par ICADE.

En outre, la Société s'attache à entretenir parallèlement un contact direct avec l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de réunions régulières d'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.

3.2. LE BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS

Les accords collectifs sont négociés et opposables à l'ensemble du personnel de l'UES. Leur publicité est assurée en ligne au sein de L'UES.

Accords en vigueur :

- accord d'entreprise UES du 24 novembre et son avenant;
- accord d'Intéressement du 28 juin 2011;
- accord de Participation du 28 juin 2002;
- accord de la Réduction du Temps de Travail du 24 février 2009;
- accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 29 décembre 2011;
- plan d'action sur l'emploi des seniors du 15 décembre 2009;
- Accord prime – dividende du 25 octobre 2011.

4. Santé et sécurité

4.1. LES CONDITIONS DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL

- Elles sont évoquées en réunion trimestrielle par le CHSCT.
- La Société n'a à déplorer aucun accident de travail ni aucune maladie professionnelle; elle n'est confrontée à aucun risque majeur en la matière.

4.2. LE BILAN DES ACCORDS SIGNÉS AVEC LES ORGANISATIONS SYNDICALES OU LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL

Soucieuse du confort et de la sécurité de ses collaborateurs, la Société a diffusé des livrets santé-sécurité sur les thèmes suivants :

- livret santé/sécurité au bureau : l'ergonomie au poste de travail;
- livret santé/sécurité du conducteur;
- livret santé/sécurité : visites des chantiers et bâtiments.

4.3. LES ACCIDENTS DU TRAVAIL, NOTAMMENT LEUR FRÉQUENCE ET LEUR GRAVITÉ, AINSI QUE LES MALADIES PROFESSIONNELLES

Pour l'année 2012 :

- aucun accident du travail;
- aucune maladie professionnelle.

5. Formation

5.1. LES POLITIQUES MISES EN ŒUVRE EN MATIÈRE DE FORMATION

- Formaliser la politique formation :
 - objectifs visés par le biais de la formation;
 - modalités d'organisation;
 - conditions de réussite et d'évaluation;
 - budget.
- Recueil des besoins de formation;
- Élaboration du plan de formation;

- Réalisation et suivi du plan de formation;
- Évaluation des actions de formation.

5.2. LE NOMBRE TOTAL D'HEURES DE FORMATION

1 277 heures soit un budget de 189 000 euros (3,19% de la masse salariale).

6. Égalité de traitement

6.1. LES MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'ÉGALITÉ ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

Un accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été signé le 29 décembre 2011. Domaines d'action retenus :

- recrutement : les critères doivent être strictement fondés sur les compétences et capacités professionnelles, notamment sur l'expérience professionnelle et les qualifications des candidats, appréciables objectivement en dehors de tout préjugé tenant au sexe;
- formation professionnelle : l'accès aux actions de formation doit être égal pour les hommes et pour les femmes, à temps plein ou à temps partiel et ce afin de développer de manière équivalente leur employabilité et leurs compétences.

6.2. LES MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPÉES

Respect de l'obligation légale de paiement de la contribution Agefiph. Chaque année, des commandes régulières de fournitures sont effectuées auprès de centres employant des travailleurs handicapés.

6.3. LA POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

La lutte contre les discriminations est évoquée dans le chapitre 1 du plan d'action sur l'emploi des seniors et dans les chapitres 1 et 2 de l'accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

Dans ces accords, l'UES réaffirme son attachement au principe de non-discrimination liée à l'âge, tant en matière d'accès à l'emploi et à la formation professionnelle qu'en matière de rémunération et d'évolution de carrière.

7. Promotion et respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT

SILIC est très attachée au respect de la liberté d'association, au droit à la négociation collective et à l'élimination des discriminations.

- Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective;
- Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession;
- Élimination du travail forcé ou obligatoire;
- Abolition effective du travail des enfants.

En interne, ces questions sont traitées et suivies avec beaucoup d'attention (voir supra). Dans ses relations avec ses fournisseurs et sous-traitants, SILIC, au travers de ses appels d'offres et des contrats passés, fait preuve d'une très grande vigilance sur ces thématiques.

Informations environnementales

(en complément des informations figurant pages 66 à 67)

1. Politique générale

1.1. L'ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ POUR PRENDRE EN COMPTE LES QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES ET, LE CAS ÉCHÉANT, LES DÉMARCHES D'ÉVALUATION OU DE CERTIFICATION EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

Les enjeux se situent au niveau du parc immobilier de la foncière. L'ensemble des parcs d'affaires est ainsi certifié ISO 14001. Pour compléter le dispositif déjà mis en œuvre depuis plusieurs années (voir infra), SILIC s'est fixé comme objectif de renforcer le pilotage de la performance environnementale de l'ensemble de son patrimoine, en mettant en place à court terme des indicateurs quantitatifs de reporting en la matière.

Développement / Construction

Tous les projets sont développés en double certification HQE et BREEAM associés à un label énergétique THPE ou BBC. 85 000 m² sont aujourd'hui certifiés et labellisés. 194 000 m² sont en cours de certification avec ces mêmes objectifs.

Gestion du patrimoine

Plus de 10% du patrimoine est certifié HQE exploitation (132 000 m²) et dès début 2013, 200 000 m² d'immeubles SILIC seront certifiés.

Réalisation d'enquêtes individuelles et analyse des retours du service clientèle SILIC pour identifier les attentes et le niveau de satisfaction des locataires des différents parcs.

1.2. LES ACTIONS DE FORMATION ET D'INFORMATION DES SALARIÉS MENÉES EN MATIÈRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Actions de formation et information des salariés sous un angle général au cours de la convention annuelle.

Développement / Construction

Toute la Direction Maîtrise d'ouvrage et Développement est formée et sensibilisée aux enjeux en matière de protection de l'environnement.

Gestion du patrimoine

Formation des gestionnaires techniques sur la démarche HQE Exploitation en 2012.

1.3. LES MOYENS CONSACRÉS À LA PRÉVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET DES POLLUTIONS

Développement / Construction

Suivi dans le cadre des certifications ISO 14001 renforcé par la Charte « chantier vert ».

Gestion du patrimoine

- Rejet d'eau en milieu naturel : réunion avec le SMBVB et AESN et DSEA 94 et la mairie de Rungis pour l'amélioration de la qualité du ru de Rungis.
- Participation avec la RATP et la mairie de Rungis dans le cadre de la traversée du parc de Rungis de la ligne de tramway T7 et de l'implantation des gares au sein du parc.
- Préparation d'un plan de déplacement interentreprises (PDIE) à l'échelle du parc de Rungis avec l'ADOR.
- Participation à la création du PDIE du parc de Colombes avec le club KLÉBER et CCIP 92.

1.4. LE MONTANT DES PROVISIONS ET GARANTIES POUR RISQUES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, SOUS RÉSERVE QUE CETTE INFORMATION NE SOIT PAS DE NATURE À CAUSER UN PRÉJUDICE SÉRIEUX À LA SOCIÉTÉ DANS UN LITIGE EN COURS

Il n'existe aucun litige en cours sur des problématiques environnementales.

2. Pollution et gestion des déchets

2.1. LES MESURES DE PRÉVENTION, DE RÉDUCTION OU DE RÉPARATION DE REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL AFFECTANT GRAVEMENT L'ENVIRONNEMENT

Développement / Construction

Suivi dans le cadre des certifications ISO 14001 renforcé par la Charte chantier vert.

Gestion du patrimoine

Suivi des obligations réglementaires environnementales par revue environnementale 3 fois/an avec un ingénieur HSE.

2.2. LES MESURES DE PRÉVENTION DE RECYCLAGE ET D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Développement / Construction

- Déconstruction : traçabilité des déchets et recyclage : taux de valorisation et de recyclage des déchets issus de la déconstruction de l'ordre de 90% (en tonnage) ;
- Construction : tri sélectif et suivi des déchets de chantier.

Gestion du patrimoine

Mise en place d'une traçabilité de la collecte du traitement des déchets avec les prestataires.

2.3. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES ET DE TOUTE AUTRE FORME DE POLLUTION SPÉCIFIQUE À UNE ACTIVITÉ

Développement / Construction

Acousticien intégré à la maîtrise d'œuvre missionné sur toutes les opérations.

Suivi des nuisances sonores en cours de chantier avec mesures acoustiques.

Gestion du Patrimoine

Mise en place de chantiers verts pour tous les chantiers intégrant un volet sur la gestion des nuisances avec suivi et évaluation par un tiers.

Réalisation de mesures acoustiques sur les sites.

3. Utilisation durable des ressources**3.1. LA CONSOMMATION D'EAU ET L'APPROVISIONNEMENT EN EAU EN FONCTION DES CONTRAINTES LOCALES****Développement / Construction**

Suivi des consommations d'eau en phase chantier.

Gestion du patrimoine

Suivi et analyse des consommations.

Mise en place de systèmes moins consommateurs.

3.2. LA CONSOMMATION DE MATIÈRES PREMIÈRES LES MESURES PRISES POUR AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DANS LEUR UTILISATION**Développement / Construction**

Choix des matériaux et matériels en raisonnant systématiquement en coût global (coût immédiat et coût différé d'entretien, maintenance et remplacement selon cycle de vie des éléments concernés).

Analyse détaillée tous matériaux de construction et d'équipement effectuée sur un immeuble test en cours de développement (immeuble Nanturra – 11 000 m² – parc d'affaires SILIC de Nanterre-Seine).

Gestion du patrimoine

Suivi et analyse mensuelle des consommations lors de changements d'équipement et sélection des équipements plus performants.

3.3. LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE, LES MESURES PRISES POUR AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES**Développement / Construction**

Dans le cadre des certifications, accent mis sur la cible énergétique demandée au plus haut niveau (très performant pour le HQE) complétée par un label énergétique BBC ou THPE.

Recours systématique à des modélisations informatiques (simulations thermiques dynamiques) des projets afin de retenir la meilleure optimisation énergétique.

Gestion du patrimoine

- Suivi et analyse mensuelle des consommations;
- Lors de changements d'équipement, sélection des équipements plus performants et outils de pilotage pour optimiser la consommation (remplacement appareils éclairage avec ampoule à filament ou halogène par appareils avec ampoule de type fluo basse consommation ou leds avec commande par détection de présence et temporisation).

25% de la fourniture d'électricité provient de sources vertes (certificats d'équilibre).

3.4. L'UTILISATION DES SOLS**Développement / Construction**

Optimisation des surfaces de construction selon règlement d'urbanisme des différentes communes (POS, PLU).

Prise en compte d'objectifs de diminution des surfaces imperméabilisées et restitution de surfaces de pleine terre.

4. Changement climatique**4.1. LES REJETS DE GAZ À EFFET DE SERRE****Développement / Construction**

Bilan CO₂ détaillé portant sur tous matériaux de construction, d'équipement et consommation énergétique intégrant les consommations utilisateurs réalisé sur un immeuble test en cours de développement (Immeuble Nanturra – 11 000 m² – parc d'affaires SILIC de Nanterre-Seine).

Bilan CO₂ effectué sur plusieurs immeubles représentatifs du patrimoine SILIC.

Gestion du patrimoine

- Campagne de suppression des fluides frigorigènes HCFC pluriannuelle;
- Mise en place d'une offre pour véhicules partagés à Rungis;
- Actions auprès des pouvoirs publics pour développement des transports en commun (tramways T7 et T2);
- Mise en place d'un service de navettes reliant les stations RER aéroport et station Pont-de-Rungis et le parc de Rungis;
- Mise en place d'une navette entre station RER Nanterre-Préfecture et zone de Petit Nanterre.

4.2. L'ADAPTATION AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE**Développement / Construction**

Immeubles développés en prenant en compte une grande adaptabilité permettant des interventions ultérieures indépendantes de la structure des ouvrages en cas de modification des conditions de température liée au changement climatique.

5. Protection de la biodiversité**5.1. LES MESURES PRISES POUR PRÉSERVER OU DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ****Développement / Construction**

Restitution de surfaces de pleine terre en contribuant à l'amélioration des espaces naturels et paysagers.

Choix des essences végétales dans l'aménagement des espaces verts.

Gestion du patrimoine

- Mise en place de ruches sur deux parcs;
- Diminution de l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et recyclage des déchets verts pour le paillage.

Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

1. Impact territorial, économique et social

1.1. EN MATIÈRE D'EMPLOI ET DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

Développement / Construction / Gestion du patrimoine

- Patrimoine localisé sur le périmètre du Grand Paris ;
- Contribution au développement par la création d'emplois directs ou indirects ;
- Échanges périodiques avec les pouvoirs publics, les communes garantissant un développement concerté ;
- Membre actif de nombreuses associations contribuant au développement économique (Aude, Ador, Agence de développement du Val-de-Marne...).

1.2. SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES

Développement / Construction / Gestion du patrimoine

Concertation permanente avec les communes et les riverains afin de garantir la quiétude des riverains, ouvrir les services des parcs d'affaires SILIC (opticien, restaurants, cabinets médicaux, pressing...) aux riverains.

2. Relations avec les parties prenantes

2.1. LES CONDITIONS DU DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Développement / Construction / Gestion du patrimoine

- Échanges périodiques avec les pouvoirs publics, les communes garantissant un développement concerté ;
- Membre actif de nombreuses associations contribuant au développement économique (Aude, Ador, Agence de développement du Val-de-Marne...);
- Concertation permanente avec les communes et les riverains afin de garantir la quiétude des riverains, ouvrir les services des parcs d'affaires SILIC (opticien, restaurants, cabinets médicaux, pressing...) aux riverains.

Avec les locataires :

- déploiement des annexes environnementales jointes au bail ;
- aide pour la certification HQE utilisateurs ;
- participation aux réunions DD des locataires.

2.2. LES ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MÉCÉNAT

Non significatif.

3. Sous-traitance et fournisseurs

La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux et l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.

Développement / Construction / Gestion du patrimoine

- Mise en place dans les contrats d'une clause développement durable intégrant la Charte environnementale ;
- Signature du questionnaire développement durable par les principaux prestataires ;
- Évaluation des principaux fournisseurs sur les aspects développement durable.

4. Loyauté des pratiques

4.1. LES ACTIONS ENGAGÉES POUR PRÉVENIR LA CORRUPTION

Elles figurent dans la Charte relative à la déontologie du 30 juin 2008 opposable à l'ensemble du personnel de l'UES.

Contrôle régulier des notes de frais dont le remboursement est uniquement effectué sur justificatifs comptables.

Réglementation des cadeaux d'entreprise.

4.2. LES MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS

SILIC conçoit, construit et gère un patrimoine immobilier moderne, apportant toutes les garanties de confort et de sécurité pour ses utilisateurs.

5. Autres

5.1. LES ACTIONS ENGAGÉES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Elle s'engage à ce que soient respectés les Droits de l'homme en interne (voir supra) et s'assure par les procédures de sélection mises en œuvre qu'il en est de même avec ses prestataires et sous-traitants.

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, soumis à l'approbation du Conseil d'Administration du 22 février 2013, 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 gouvernance 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.

Toutefois, certaines recommandations figurant au tableau ci-après ont été écartées :

Recommandation écartée	Justification	Atteinte de l'objectif général fixé par la recommandation
Échelonnement des mandats des Administrateurs (paragraphe 12 du Code Afep-Medef)	Compte tenu de l'offre publique initiée par ICADE, la composition du Conseil a été profondément modifiée lors de l'Assemblée du 22 juin 2012. En conséquence, la majorité des membres du Conseil ont été nommés par ladite Assemblée Générale pour une durée de quatre années et viendront à échéance en 2016, à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.	
Proportion des deux tiers de membres indépendants au sein du Comité d'Audit (paragraphe 14 du Code Afep-Medef)	Compte tenu de la présence d'un actionnaire de référence (cf. répartition du capital décrite au paragraphe 3.1 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence), le Comité d'Audit comprend trois Administrateurs indépendants sur les cinq membres du Comité. Le Comité d'Audit comprend donc une majorité de membres indépendants sans toutefois respecter la proportion des deux tiers recommandée par le Code Afep-Medef. Outre la qualité de membre indépendant, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable.	
Évaluation annuelle du Conseil d'Administration (paragraphe 9 du Code Afep-Medef)	Compte tenu du contexte particulier lié à l'existence d'une offre publique et à la profonde modification dans la composition du Conseil intervenue en 2012 en résultant (cf. paragraphe 1.1 ci-après), le Conseil n'a pas jugé opportun de procéder à une évaluation de son fonctionnement cette année.	Bien qu'aucune évaluation n'ait été réalisée cette année, compte tenu du contexte particulier lié à l'offre publique, le Conseil procède régulièrement à une évaluation de son fonctionnement. Une évaluation formalisée avait été réalisée en 2011 et une nouvelle évaluation sera réalisée en 2013.

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.

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 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 gouvernance 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 cinq 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 cinq 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 cinq années précédentes ;
 - ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de douze 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 15 Administrateurs, dont 7 sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée ci-dessus.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil s'est prononcé sur l'indépendance de deux nouveaux membres. Il a ainsi considéré, lors de sa séance du 22 juin 2012, que Monsieur Francis Berthomier pouvait être qualifié d'Administrateur indépendant. De même, le Conseil du 27 novembre 2012 ayant décidé de coopter Monsieur Alec Jonathan Emmott a considéré à cette occasion que ce dernier remplissait les conditions d'indépendance.

Au 31 décembre 2012, les Administrateurs sont les suivants :

- Madame Sabine Schimel, de nationalité française, Président du Conseil d'Administration ;
- Monsieur Francis Berthomier, de nationalité française, Administrateur indépendant ;

- CCPMA Prévoyance, représentée par Monsieur François Gin, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- Madame Isabelle Duchatelet, de nationalité française ;
- Monsieur Alec Jonathan Emmott, de nationalité britannique, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Antoine Fayet, de nationalité française ;
- Monsieur Jean-François Gauthier, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Julien Goubault, de nationalité française ;
- Madame Catherine Granger, de nationalité française ;
- Monsieur Serge Grzybowski, de nationalité française ;
- Madame Nathalie Palladitcheff, de nationalité française ;
- Monsieur Joël Prohin, de nationalité française ;
- Monsieur Georges Ralli, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- Madame Brigitte Sagnes Dupont, de nationalité française, Administrateur indépendant ;
- SMAvie BTP, représentée par Monsieur Hubert Rodarie, de nationalité française, Administrateur indépendant.

La composition du Conseil d'Administration a évolué au cours de l'exercice 2012 comme suit :

- la société Groupama Gan Vie a démissionné de ses fonctions d'Administrateur à effet du 15 juin 2012 ;
- les mandats d'Administrateur de Groupama SA et de Monsieur François Netter ont pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 22 juin 2012 ;
- lors de cette Assemblée, neuf nouveaux Administrateurs ont été nommés, à savoir : Mesdames Marie-Charlotte Duparc, Sabine Schimel, Nathalie Palladitcheff et Isabelle Duchatelet et Messieurs Julien Goubault, Joël Prohin, Serge Grzybowski, Antoine Fayet et Francis Berthomier (Administrateur indépendant) ;
- la Société Generali Iard a démissionné de ses fonctions d'Administrateur le 3 août 2012. Monsieur Alec Jonathan Emmott (Administrateur indépendant) a été coopté en remplacement par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2012 ;
- Madame Marie-Charlotte Duparc a démissionné de ses fonctions d'Administrateur le 25 octobre 2012. Madame Catherine Granger a été cooptée en remplacement par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2012.

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 à l'offre publique d'échange sur les titres de la Société en cours. Lors de l'exercice 2012, les personnes liées ou les représentants de Groupama au sein du Conseil (Monsieur François Netter, Monsieur Christian Collin et Madame Marie-Charlotte Duparc) 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 concernant ledit projet d'Offre Publique.

Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil

Il est rappelé que le Conseil comporte cinq femmes en son sein. 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, « Conseil d'Administration ».

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 cinq 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 quatre 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 cinq 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 ceux-ci ont perturbé le déroulement de la séance.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni à neuf reprises. Le taux d'assiduité a été de près de 89%.

Noms des Administrateurs	Dates des Conseils d'Administration 2012								
	03/01/ 2012	17/01/ 2012	08/02/ 2012	12/03/ 2012	04/05/ 2012	11/05/ 2012	22/06/ 2012	25/07/ 2012	27/11/ 2012
Netter François	X	X	X	X	X	X			
Groupama SA représentée par Collin Christian	X		X	X	X	X			
Groupama Gan Vie représentée par Duparc Marie-Charlotte	X	X		X	X	X			
Generali Iard représentée par Depoux Philippe	X		X	X	X	X	X	X	
Ralli Georges	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gauthier Jean-François	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SMAvie BTP représentée par Rodarie Hubert	X	X	X	X	X		X		X
CCPMA Prévoyance représentée par Gin François	X	X		X	X	X	X		
Sagnes Dupont Brigitte		X	X	X	X	X	X	X	X
Duparc Marie-Charlotte							X	X	
Schimel Sabine							X	X	X
Berthomier Francis							X		X
Duchatelet Isabelle							X	X	X
Fayet Antoine							X	X	
Goubault Julien							X	X	X
Grzybowski Serge							X	X	X
Palladitcheff Nathalie							X	X	X
Prohin Joël							X	X	X
Granger Catherine									X
Emmott Alec Jonathan									X

En grisé, les périodes pendant lesquelles les Administrateurs n'étaient pas en fonction (soit car ils n'avaient pas encore été nommés, soit parce que leur mandat d'Administrateur avait pris fin) (Cf. au paragraphe ci-dessus la description de l'évolution du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2012). Les croix indiquent les réunions auxquelles les Administrateurs ont participé (le cas échéant, par visioconférence).

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 ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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 22 juin 2012, 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, les dispositions du règlement intérieur du Conseil ont été complétées le 22 juin 2012. Ledit règlement intérieur prévoit notamment désormais 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.

Le Président du Conseil d'Administration ne sera pas tenu de transmettre aux Administrateurs dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents aux dossiers soumis au Conseil et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission.

Toute décision du Conseil d'Administration relative à la question des conflits d'intérêts visant un Administrateur, l'abstention éventuelle dudit Administrateur ou le fait que le Conseil d'Administration se soit prononcé sur l'absence de conflit d'intérêts devra être consignée dans le procès-verbal de la réunion.

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, 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 2012 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 2010 ;
- 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 la composition du Conseil et à la nomination de nouveaux Administrateurs lors de l'Assemblée Générale de 2012 ;
- à la composition des Comités spécialisés ;
- 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

Compte tenu du contexte particulier lié à l'existence d'une offre publique et à la profonde modification dans la composition du Conseil intervenue en 2012 en résultant, le Conseil n'a pas jugé opportun de procéder à une évaluation de son fonctionnement cette année.

Pour autant, le Conseil procède régulièrement à une évaluation de son fonctionnement. Une évaluation formalisée avait été réalisée en 2010 et en 2011, et une nouvelle évaluation sera réalisée en 2013.

Le Conseil d'Administration procédera 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 portera également sur les Comités du Conseil.

L'évaluation vise trois 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.

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 Conseil.

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. Les Comités ont un rôle consultatif et agissent sous l'autorité du Conseil d'Administration auquel 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 de la loi et en application des recommandations du Code Afep-Medef, ce Comité est composé d'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 trois Administrateurs indépendants, conformément aux critères du Code de référence précités au paragraphe 1.1.1.

Au 31 décembre 2012, les membres de ce Comité sont :

- Monsieur Georges Ralli, Président et membre indépendant ;
- Monsieur Francis Berthomier, membre indépendant ;
- Monsieur Julien Goubault ;
- Madame Nathalie Palladitcheff ;
- SMAvie BTP, représentée par Monsieur Hubert Rodarie, membre indépendant.

La composition du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques a été revue par le Conseil qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale du 22 juin 2012. Depuis cette date, Madame Marie-Charlotte Duparc n'était plus membre dudit Comité. Le Conseil du 22 juin 2012 a également décidé de nommer en qualité de membres de ce Comité Monsieur Francis Berthomier, Monsieur Julien Goubault et Madame Nathalie Palladitcheff, en adjonction aux membres en fonction.

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

Messieurs Francis Berthomier, 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 trois fois en 2012, et le taux de participation s'est élevé à 92 %.

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 2011 du contrôle interne et à la présentation du plan d'audit 2012 ;
- 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 ;
- au calendrier du contrôle interne ;
- au budget 2013 ;
- aux assurances (multirisques, TRC/DO/CNR).

À l'occasion de l'examen des arrêtés comptables, le Comité a également pris connaissance de l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2012.

Les membres du Comité ont disposé d'un délai 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 au 31 décembre 2012 de deux membres du Conseil d'Administration :

- Monsieur Jean-François Gauthier, Président et membre indépendant ;
- Madame Sabine Schimel.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a également été modifiée par le Conseil qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale du 22 juin 2012. Madame Sabine Schimel a ainsi été nommée en remplacement de Monsieur Christian Collin.

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 trois reprises en 2012, 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 2012, ce Comité a notamment examiné les points suivants :

- la candidature des nouveaux Administrateurs de la Société ;
- la rémunération fixe des mandataires sociaux ;
- la rémunération variable du Directeur Général et, notamment, l'atteinte des objectifs de l'exercice 2011 et la proposition des objectifs pour les exercices 2012 et 2013 ;
- l'attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux et notamment, la réalisation des conditions de performance fixées pour les mandataires sociaux dans le cadre du plan 2010 et les modalités d'une nouvelle attribution en 2013 ;
- les jetons de présence alloués aux administrateurs et leurs modalités de répartition ;
- les candidats au Conseil dont la cooptation pourrait être proposée en remplacement des administrateurs démissionnaires ;
- l'indépendance des nouveaux membres du Conseil.

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.

Au 31 décembre 2012, ce Comité comprend trois membres : Madame Brigitte Sagnes Dupont (membre indépendant), Monsieur Serge Grzybowski et Monsieur Joël Prohin.

À l'instar des deux autres Comités susmentionnés, la composition de ce Comité a également été modifiée par décision du Conseil du 22 juin 2012. Le mandat d'Administrateur de Monsieur François Netter ayant pris fin à l'issue de l'Assemblée du 22 juin, ses fonctions de membre du Comité d'Investissement ont également pris fin à cette date. Le Conseil du 22 juin 2012 a décidé de nommer, en adjonction aux membres en fonction, deux nouveaux membres : Monsieur Serge Grzybowski et Monsieur Joël Prohin. La société Generali Iard (représentée par Monsieur Philippe Depoux) ayant démissionné de son mandat d'Administrateur au 3 août 2012, ses fonctions de membre et de Président du Comité d'Investissement ont pris fin à cette date.

Ce Comité 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 ne s'est pas réuni en 2012.

1.2.4. LE COMITÉ MIXTE « MOZART »

Regroupant les membres du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques et ceux du Comité d'Investissement, ce Comité créé le 6 mai 2011 a pour objet l'examen tant financier qu'immobilier du projet de développement « Campus La Défense » sur le site de la Défense Nanterre-Préfecture.

Ce Comité s'est réuni une fois en 2012 et a examiné ledit projet.

1.2.5. CRÉATION D'UN COMITÉ AD HOC, CHARGÉ D'ÉTUDIER 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 ICADÉ, aux fins d'assurer le suivi de la mission de la banque conseil du Conseil d'Administration et de l'expert indépendant désigné 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 ont été désignés pour une durée expirant 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 ICADÉ, le cas échéant, ou à toute autre date décidée par le Conseil d'Administration.

Ses membres ont démissionné le 3 mars 2012.

2. Mode de gouvernance

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.

Le mandat d'administrateur de Monsieur François Netter ayant pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 22 juin 2012, ses fonctions de Président du Conseil ont également pris fin à cette date. Le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 22 juin 2012 a décidé de nommer Madame Sabine Schimel en qualité de Président du Conseil en remplacement de Monsieur Netter.

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.

Il est précisé que les Administrateurs liés à Groupama, à la Caisse des Dépôts et Consignations et à ICADE – à savoir : Groupama, Groupama GanVie, François Netter, Marie-Charlotte Duparc, Catherine Granger, Sabine Schimel, Julien Goubault, Joël Prohin, Serge Grzybowski, Nathalie Palladitcheff et Isabelle Duchatelet – ont renoncé à leurs jetons de présence.

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.

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, à leur expérience professionnelle mais également en fonction des valeurs de marché couramment pratiquées.

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

Madame Sabine Schimel, nommée en qualité de Président du Conseil en remplacement de Monsieur Netter, ne perçoit pas de rémunération au titre de ses fonctions de Président du Conseil.

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'indiqué 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 des autorisations données par l'Assemblée Générale du 7 mai 2008 et du 6 mai 2011. Six attributions ont été décidées par le Conseil d'Administration, lors de ses réunions en dates du 7 mai 2008, du 6 mai 2009, du 9 février 2010, du 8 février 2011, du 12 mars 2012 et du 22 février 2013, au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs des sociétés du Groupe justifiant d'une ancienneté de plus de deux ans.

Toute attribution définitive est soumise à l'existence d'un contrat de travail et/ou d'un mandat liant le bénéficiaire des 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 maximum 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 de fonction.

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 de fonction.

Condition de performance

S'agissant de l'attribution d'actions gratuites en 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013 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 au moins égale au cash-flow de référence de l'exercice 2008 (pour le plan 2009), 2009 (pour le plan 2010), 2010 (pour le plan 2011) ou 2011 (pour le plan 2012). Pour 2013, l'indicateur de référence est l'EBO 2012.

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 ».

Monsieur Netter de même que Madame Schimel ne bénéficient pas en leur qualité de Président du Conseil d'indemnité ou d'avantage particulier à raison de la cessation de leurs fonctions.

4.2.5. RETRAITES ET AVANTAGES EN NATURE

Le Directeur Général est affilié aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance – article 83). Il n'existe pas en revanche de système de « retraite chapeau » en sa 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 leur 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

Nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique (conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce) :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 3.1.1 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote actions, hormis la privation des droits de vote excédant la fraction non déclarée pour toute Assemblée d'Actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation pouvant être demandée par un ou plusieurs Actionnaires détenant 5 % au moins du capital social à défaut de respect de l'obligation de déclaration des franchissements de seuils statutaires (article 7 des statuts) (Cf. paragraphe 1.13 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence).
- il n'existe pas de restriction statutaire au transfert des actions ;
- à la connaissance de la Société, un pacte d'actionnaires a été conclu entre la Caisse des dépôts et Consignations et Groupama SA le 6 février 2012 en vue de régir leurs relations au sein de la société par actions simplifiée HoldCo SILIC, 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. Les principales dispositions de ce pacte sont rappelées au paragraphe 3.1.1 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence ;
- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- les droits de vote attachés aux actions SILIC détenues par le personnel au travers du FCPE actions SILIC sont exercés par un

représentant mandaté par le conseil de surveillance du FCPE à l'effet de le représenter à l'Assemblée Générale ;

- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 10 et suivants des statuts décrites au paragraphe 1.15 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence ;
- en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations et autorisations en cours sont décrites au paragraphe 2.7 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital figurant au paragraphe 2.3 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du présent Document de Référence ;

- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Certains contrats de financement conclus par SILIC contiennent des stipulations applicables en cas de changement de contrôle de SILIC. Néanmoins, SILIC considère que les clauses concernées de ces contrats ne sont pas susceptibles de jouer dans le cadre de la prise de contrôle de SILIC par ICADE à raison de l'OPE en cours.
- Il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration ou des salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique. En revanche, le Directeur Général bénéficie, sous condition de performance, d'une indemnité en cas de licenciement, sauf cas de faute lourde ou grave, égale à deux années de sa rémunération brute et dont le détail figure au paragraphe 4.2 de la partie « Renseignement de caractère général concernant l'émetteur et son capital ».

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

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne couvrent 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 de 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.

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, autoévaluations, 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 certifié ISO 9001 et 14001 qui fixent pour l'ensemble des processus le QUI, le QUAND et le COMMENT satisfaisant au bon accomplissement des métiers, notamment en termes d'engagement, de veille juridique, de droit social, comptable et financier, d'hygiène et de 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, 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 (3,19 % de la masse salariale en 2012) ;
- 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 2012 ont eu lieu au rythme défini ci-dessous :

• Comité de Direction Générale	1 fois par semaine
• 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 Informatique	2 fois par an
• Comité Environnement	3 fois par an
• Comité Contrôle et Audit Internes	2 fois par an
• Comité de la Relation Clients	1 fois par an
• Comité Marketing et Communication	1 fois par mois
• 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 » ;
- des contrôles hiérarchisés associés à ces risques et 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, qui 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 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 et immobiliers

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

4.1.1. RISQUES SECTORIELS

SILIC est l'un des principaux intervenants de l'immobilier tertiaire en Ile-de-France. À ce titre, la foncière 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.

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.

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.

Ainsi, 257 clients représentant 21 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2014, 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 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.

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.

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 commercialisation 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.

4.1.2. RISQUES DE CONTREPARTIES

Risque client

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 752 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 21 % des loyers annuels, tandis que les neuf suivants en représentent 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 l'objet d'un suivi régulier par les équipes de gestion et les services de recouvrement.

Risque de renégociation

Comme l'année passée, l'impact des renégociations sur le patrimoine de SILIC est limité.

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 2012, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit immédiat.

Risque de contrepartie d'assurance

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

4.1.3. 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, l'offre publique en cours sur le titre de la Société a entraîné une modification importante du comportement des banques et, dans ce contexte, le refinancement des lignes bancaires venant à maturité à court terme a été assuré par ICADE en milieu d'année.

- Un prêt intragroupe d'un montant de 350 millions d'euros d'une maturité moyenne de 4,5 ans s'est substitué, en date du 20 juillet,

à 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaires venant contractuellement à échéance fin 2012 et début 2013. Il a de plus refinancé le remboursement anticipé des porteurs d'ORNANE, intervenu le 2 mai 2012 pour 45 millions d'euros.

- Un compte courant d'un montant maximal de 50 millions d'euros, non utilisé au 31 décembre 2012, a été mis en place afin d'assurer les besoins de financement à court terme.

Au 31 décembre 2012, SILIC dispose de 1 577,1 millions d'euros de ressources financières.

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 2012, 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 373,8 millions d'euros (-10,5%);
- l'atteinte du ratio d'ICR le plus contraignant, impliquerait soit une dégradation de l'Excédent Brut d'Exploitation de 10,6 millions d'euros, soit une hausse des frais financiers de 4,2 millions d'euros.

L'emprunt intragroupe, outre le respect de ratios financiers comparables à ceux des crédits bancaires, prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas d'annulation de la conformité rendue par l'AMF sur l'offre publique, de changement de contrôle ou de détention par ICADE d'une participation inférieure à 66,67% des actions SILIC avant le 31 juillet 2013.

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

Les ressources financières totales, utilisées à hauteur de 1 432,9 millions d'euros laissent disponibles 144,2 millions d'euros.

4.1.4 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La foncière est soumise 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, par 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 : de 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 : de un an à dix-huit mois

À l'horizon de 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.

4.1.5. 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'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 SIIC de SILIC.

Contrôle par HoldCo SIIC

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est l'actionnaire majoritaire de HoldCo SIIC, qui détient 43,95% du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012. Elle exerce à ce titre une influence notable sur les Assemblées Générales d'Actionnaires lui permettant, en cas de participation insuffisante des autres Actionnaires, de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale Ordinaire.

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 2012, le cours de l'ORNANE reflète le prix offert par ICADE dans le cadre de l'offre publique d'achat en cours. Ce prix correspond à la valeur nominale des obligations ajustée du coupon couru.

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

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 marchés 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 le *Property*, 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, trésorerie et 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 FINANCIÈRE

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.

L'ensemble du système d'information comptable et financière 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 au Conseil d'Administration et validée par celui-ci au moins une fois par an.

- 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, soumises 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 ordres de services, 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 pollutions, limitation des consommations...

Ces démarches sont en adéquation avec notre certification ISO 14001 ;

- 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, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures signifiées aux principaux responsables. Celles-ci sont régulièrement mises à jour;
- les habilitations d'engagement sont paramétrées dans l'outil fonction des délégations de signature.

Des fiches métiers précisent les missions et les responsabilités de chacun.

Pour satisfaire à ces 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 et 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 ICPE (installations classées pour la protection et l'environnement) 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;
- vérifications systématiques 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 et de rénovation (bureaux de contrôle, CSPS).

La gestion du Document Unique pour le personnel de la Société est placée sous l'autorité du Secrétaire Général. Celui-ci 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 à 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 Comptable et Financière 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 est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir 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 est 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 et 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, est enregistré dans le système d'information, ainsi que les réponses. Ces enregistrements sont à la 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 certifié ISO 9001 et ISO 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.

La Société déclare qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure en suspens susceptible d'avoir 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'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 les attentats.

La police couvre également les dommages accessoires, et notamment les pertes de loyers pour un délai maximum 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 des propriétaires, 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'assurances, toutes polices confondues, acquittées par le groupe SILIC (hors Socomie) en 2012 s'est élevé à 1 529 816 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.

Au-delà de la protection des actifs par la souscription de polices d'assurances 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 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 Plan de Reprise d'Activité 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 ;
- 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.

5. Travaux et évaluation de la prévention des risques 2012

En 2012, 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 exploitation du nouveau système intégré évolutif de gestion locative

Rappel des objectifs

Le projet initié par SILIC devait remplacer le système de gestion locative HP 9000 développé en interne, dont la pérennité n'était plus assurée.

Le remplacement par un progiciel du marché avait pour objectifs :

- de mettre en place un système intégré et évolutif permettant d'accompagner le développement de l'activité, notamment :
 - en réduisant le nombre d'interfaces,
 - en permettant la mise en place de modules complémentaires ;

- d'améliorer l'automatisation, la sécurité et la performance des traitements et de fiabiliser les indicateurs de reporting de gestion locative :

- en réduisant les délais de mise à disposition du reporting interne et externe (gestion pour compte de tiers),
- en renforçant les contrôles détectifs suite aux recommandations des Commissaires aux Comptes ;

- d'assurer la cohérence des données et la pérennité du système d'information :

- en centralisant les données afin de permettre aux utilisateurs de partager un référentiel unique,
- en disposant d'une architecture optimisée,
- en bénéficiant de l'expertise d'un éditeur de référence sur le marché.

Couverture fonctionnelle

Tous les processus de gestion locative, de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation sont couverts par la nouvelle application ALTAIX, notamment :

- **référentiels communs** : locataires, patrimoine, équipements, fournisseurs, etc. ;
- **gestion des habilitations par rôles** ;
- **gestion locative** : gestion des baux, facturation, contentieux, honoraires de gestion, budgets de charges récupérables, provisions pour charges, gestion des lots du patrimoine, gestion des tantièmes, définition des types de charges, régularisation des charges, budgets de gros entretien, engagement, bons à payer, gestion des obligations réglementaires, plans pluriannuels, workflows de validation des budgets, souscription des contrats d'assurance, gestion des contrats d'exploitation ;
- **Maîtrise d'Ouvrage et Développement** : budgets, engagements, facturation et paiement des fournisseurs, workflows de validation des budgets, honoraires Maîtrise d'Ouvrage et Développement, gestion des contrats, bons à payer ;
- **commercialisation** : création du candidat locataire, fiche travaux de location, accord propriétaire sur les conditions de location, proposition commerciale, intégration du bail et d'un clausier, édition du bail, passage en gestion du bail, honoraires de commercialisation ;
- **comptabilité** : comptabilité auxiliaire clients-fournisseurs, encaissements, saisie des factures fournisseurs, paiements, rapprochements bancaires ;
- **contrôle de gestion** : validation des budgets, suivi des budgets exceptionnels et courants, charges sur vacants, reporting, plans pluriannuels.

Liste des utilisateurs

100 % des services opérationnels et les deux tiers des services supports utiliseront ALTAIX.

- **Property administratif** : responsable patrimoine, assistantes de facturation, gestionnaires administratifs, assistantes techniques administratives, gestionnaires copropriétés.
- **Property technique** : directeur technique, gestionnaires techniques, assistantes techniques.
- **Comptabilité** : ensemble du service comptable.
- **Contrôle de gestion** : contrôleur de gestion.
- **Direction juridique** : chargés de contentieux, assistante assurances.

- **Direction commercial** : commercialisateurs et assistantes.
- **MOD** : responsables de programmes et assistantes.
- **Direction Contrôle et Audit Internes** : auditeurs et service clientèle.
- **DSI** : ensemble de la DSI.

La mise en place du nouvel outil a amené des changements d'organisation et des périmètres d'intervention des collaborateurs.

En conséquence, les procédures ont été revues, elles sont en phase de finalisation et seront opérationnelles début 2013.

En termes de contrôles

Des alertes telles que : Validation budget, Prochains prélèvements, Demande création intervenant, Étape de procédure, Caution arrivant à échéance, Traitements en erreur, Paiement à valider, Contentieux locataire, Réalisé > Engagé... sont programmées dans l'outil.

Les procédures de validation des budgets de charges récupérables ou exceptionnels sont automatisées. Il en sera de même pour le process de commercialisation actuellement en phase de déploiement.

Enfin, des traces sur les actions à risques sont activées. Ce sont par exemple les modifications des éléments permanents du bail, les créations ou modifications des données fournisseurs, la durée des étapes de réalisation des étapes de procédures...

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 est en cours d'évaluation, 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'audits internes, les pistes d'amélioration sont tracés dans le logiciel de contrôle interne et seront remis aux collaborateurs, par secteur d'activité et degré de responsabilité.

Les premiers résultats de ces travaux seront présentés à la Direction Générale et au Comité d'Audit du 19 février 2013.

La synthèse des évaluations et la cartographie des risques seront présentées lors du Comité d'Audit du 18 juin 2013 dédié au contrôle interne.

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 2012 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

Au cours de l'année 2012 ont été réalisées les missions suivantes :

- en mars 2012, un audit de post-migration vers ALTAIX réalisé par KPMG. Les principales conclusions ont porté sur :
 - la gestion des habilitations,
 - la séparation des tâches,
 - le renforcement des contrôles ;
- en novembre 2012, les missions intérimaires des CAC ;
- en juin 2012, un audit de suivi de nos certifications ISO 9001 et ISO 14001 sur tout le patrimoine immobilier réalisé par Afnor. Les conclusions favorables de ces travaux attestent de la performance du management environnemental et de la qualité des activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage du Groupe, et l'Afnor a émis une décision positive sur le maintien de la certification de notre système de management ;
- en juillet 2012, une mission de retour d'expérience des utilisateurs après huit mois d'exploitation d'ALTAIX a été réalisée avec pour objectifs :
 - identifier les progrès apportés par la nouvelle application,
 - suggérer des améliorations,
 - évaluer le degré de satisfaction,
 - évaluer le niveau de formation et de maîtrise de l'application.

La synthèse des résultats a été la suivante :

- reconnaissance de l'opportunité du changement,
- couverture fonctionnelle estimée à 64 %, certains départements comme le juridique et le commercial, n'étant pas couverts,
- principales fonctionnalités manquantes : extractions et éditions,
- reconnaissance de la fiabilité des données mais faiblesse des contrôles applicatifs,
- déception sur l'ergonomie,
- expression de besoins complémentaires de formation.

Des plans d'actions ont été mis en place sur :

L'organisation

- Des procédures à rédiger :
 - décrire des modes opératoires ;
 - préciser et clarifier les rôles et responsabilités de chaque service.
- Des référents ALTAIX à identifier :
 - un MOA, interface utilisateur/Sopra, responsable :
 - de l'architecture d'ALTAIX,
 - des développements demandés et en cours,
 - des montées de versions et des fonctionnalités nouvelles,
 - des interfaces ;
 - des référents métier par service :
 - support de premier niveau,
 - fédérateur autour du produit,
 - membres des Comités d'Exploitation.

Le management

- Des réunions de services régulières et formatées :
 - remontée des anomalies, dysfonctionnements et suivi ;
 - besoins d'assistance/formation ;
 - développements à venir et tests à réaliser ;
 - recensement, analyse, harmonisation des besoins ;
 - définition des priorités, arbitrage.
- Un Comité d'Exploitation une fois par mois.
- Un Comité Éditions et Développements une fois par mois.

Audit interne et audits Commissaires aux Comptes

- Identification des contrôles et alertes.

6. Les orientations 2013

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 :

- le recrutement d'un auditeur interne supplémentaire afin d'optimiser les travaux de contrôles et d'audits internes ;
- la mise en exploitation dans ALTAIX :
 - des modules PPA et obligations réglementaires,
 - de la procédure automatique de commercialisation ;
- l'étude de faisabilité d'intégration de la gestion des contentieux dans ALTAIX et son développement ;
- le déploiement des procédures ;
- les audits de suivi AFAQ : ISO 9001 – ISO 14001 : Management environnemental et de la qualité des activités de Gestion Locative et de 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.

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 2012

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 2012.

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 contenue 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 contenue dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengot
Associé

États financiers consolidés au 31 décembre 2012

État de la situation financière consolidée	99
Comptes de résultat consolidé	100
Autres éléments de résultat global	100
État de variation des capitaux propres consolidés	101
État des flux de trésorerie	102
Notes annexes aux états financiers consolidés	103
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	131
Rapport d'expertise immobilière	132

État de la situation financière consolidée

Actif

(milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Immeubles de placement	9	2 052 973	2 097 827	1 978 374
Immobilisations en cours	10	75 084	40 021	167 539
Autres immobilisations corporelles		753	847	905
Immobilisations incorporelles		1 258	734	167
Immobilisations financières	12	351	341	2 555
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		2 130 419	2 139 770	2 149 540
Créances				
• Clients	13	24 235	22 719	16 844
• Autres créances	14	11 049	12 022	16 680
Trésorerie et équivalents	15	7 626	6 599	7 124
TOTAL ACTIFS COURANTS		42 910	41 340	40 648
TOTAL ACTIF		2 173 329	2 181 110	2 190 188

Passif

(milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Capitaux propres				
Capital	16	70 084	69 875	69 744
Réserves consolidées	16	348 799	442 054	530 554
Résultat net consolidé	16	12 610	42 596	49 460
TOTAL CAPITAUX PROPRES		431 493	554 525	649 758
Intérêts minoritaires				
Passifs non courants				
Passifs financiers	19	1 404 198	1 125 047	1 389 149
Dépôts et cautionnements		38 383	37 313	37 015
Provisions	20	1 681	1 274	1 959
Dettes fiscales et sociales	21		978	1 923
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		1 444 262	1 164 612	1 430 046
Passifs courants				
Passifs financiers	19	225 793	377 060	24 133
Fournisseurs		11 834	10 716	8 194
Dettes fiscales et sociales	21	6 811	6 134	5 901
Autres passifs	22	53 136	68 063	72 156
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		297 574	461 973	110 384
TOTAL PASSIFS		1 741 836	1 626 585	1 540 430
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		2 173 329	2 181 110	2 190 188

Comptes de résultat consolidé

(milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Revenus locatifs	24/25	183 788	175 287	172 296
Charges locatives facturées	24/26	58 758	56 623	49 664
Charges locatives	24/26	(68 933)	(64 703)	(55 403)
Autres produits et charges sur immeubles		(149)	833	(403)
LOYERS NETS		173 464	168 040	166 154
Revenus des autres activités	27	6 370	5 557	5 807
Frais de personnel	24/28	(9 290)	(9 055)	(9 036)
Autres frais généraux	24/29	(11 124)	(7 432)	(6 297)
Autres produits et charges		(37)	(139)	(41)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		159 383	156 971	156 587
Amortissement des immeubles		(85 041)	(75 862)	(70 531)
Autres amortissements et provisions		(1 936)	196	(1 511)
Résultat de cession d'immeubles de placement	31		15 772	1 583
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		72 406	97 077	86 128
Coût de l'endettement financier net	30	(57 856)	(49 486)	(40 634)
Variation de juste valeur et actualisation	30	(1 940)	(4 995)	3 966
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		12 610	42 596	49 460
Impôt sur les résultats	32			
RÉSULTAT NET	33	12 610	42 596	49 460
Intérêts minoritaires				
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		12 610	42 596	49 460
Résultat par action	34	0,72	2,44	2,84
Résultat dilué par action	34	0,72	2,43	2,81

Autres éléments de résultat global

(milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
RÉSULTAT NET	33	12 610	42 596	49 460
Éléments de résultat affectés en capitaux propres :				
• Variations de juste valeur des instruments dérivés de couverture	12	(58 930)	(57 907)	(17 767)
RÉSULTAT GLOBAL		(46 320)	(15 311)	31 693
Intérêts minoritaires			-	-
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE		(46 320)	(15 311)	31 693

État de variation des capitaux propres consolidés

(milliers d'euros)	Notes	Nombre de titres émis	Titres en circulation	Capital	Réserves non distribuables	Réserves et résultats distribuables	Autres	Total des capitaux propres
AU 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					(21 972)	64 568		42 596
Variations de valeur des couvertures					(57 907)			(57 907)
TOTAL RÉSULTAT GLOBAL					(79 879)	64 568	-	(15 311)
Transactions avec les Actionnaires								
Variations de capital		32 746	32 746	131	84	2 090		2 305
Dividendes payés						(81 073)		(81 073)
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(89 629)				(7 458)	(7 458)
Cessions/Annulations			70 408		(289)		6 069	5 780
Options de souscription					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	299 079	187 635	(2 064)	554 525
Résultat global								
Résultat consolidé, part du Groupe	33				(14 928)	27 538		12 610
Variations de valeur des couvertures	12				(58 930)			(58 930)
TOTAL RÉSULTAT GLOBAL					(73 858)	27 538	-	(46 320)
Transactions avec les Actionnaires								
Variations de capital	16	52 256	52 256	209	186	3 068		3 463
Dividendes payés						(81 130)		(81 130)
Opérations sur actions								-
Acquisitions	16		(4 273)				(320)	(320)
Cessions/Annulations	16		10 239		(7)		811	804
Options de souscription	16				471			471
Autres variations								-
TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES		52 256	58 222	209	650	(78 062)	491	(76 712)
AU 31 DÉCEMBRE 2012		17 520 938	17 499 568	70 084	225 871	137 111	(1 573)	431 493

État des flux de trésorerie

Emplois (-) et Ressources (+) (milliers d'euros)	2012	2011	2010
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ	102 094	118 343	110 748
Loyers nets	173 464	168 040	166 154
Revenus des autres activités	6 370	5 557	5 807
Charges d'exploitation	(20 414)	(16 487)	(15 333)
Autres produits et charges	(37)	(139)	(41)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	159 383	156 971	156 587
Charges de personnel calculées	1 098	1 273	1 589
Frais financiers nets 30	(57 052)	(48 627)	(39 666)
CASH-FLOW COURANT AVANT IMPÔT	103 429	109 617	118 510
Produits et charges non courants			
Impôt sur les sociétés			
CASH-FLOW NET 35	103 429	109 617	118 510
Impôt de sortie, régime SIIC	(1 062)	(1 186)	(1 187)
Variation du besoin en fonds de roulement	(273)	9 912	(6 575)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(85 880)	(65 678)	(210 354)
Cessions d'actifs	-	38 670	3 150
Investissements immobiliers	(84 716)	(103 394)	(146 098)
Autres investissements corporels	(191)	(141)	(145)
Incidence des variations de périmètre			(67 134)
Autres investissements	(973)	(813)	(127)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(22 292)	(47 535)	91 149
Augmentation des capitaux propres	3 277	2 221	7 622
Opérations sur actions propres	42	(2 343)	(964)
Distribution de l'exercice	(81 130)	(81 073)	(80 411)
Augmentation des emprunts	58 454	36 389	151 341
Variation des dettes de crédit-bail	(2 935)	(2 729)	13 561
VARIATION DES LIQUIDITÉS AU COURS DE L'EXERCICE	(6 078)	5 130	(8 457)
Trésorerie d'ouverture	(39 098)	(44 228)	(35 771)
Trésorerie de clôture 15	(45 176)	(39 098)	(44 228)

1. Information générale

Numéro 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 1 224 000 m² au 31 décembre 2012.

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 94 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 2012 dans sa séance du 22 février 2013.

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 récurrents.

Les loyers enregistrent, à 183,8 millions d'euros, une progression de 4,8% sur un an (175,3 millions d'euros en 2011) essentiellement due à l'indexation et, à partir du second semestre, à la contribution partielle des immeubles neufs commercialisés fin 2011 et début 2012. Ces éléments ont compensé l'impact de la cession de l'immeuble de la place Rio-de-Janeiro à Paris fin décembre 2011.

Ces immeubles ont toutefois pesé sur l'EBO et sur le cash-flow courant du fait de leur coût de fonctionnement et de leur portage financier. L'EBO progresse de 4,0% avant prise en compte de frais non récurrents (3,8 millions d'euros) ; le cash-flow récurrent diminue de 2,2%.

Les investissements, réalisés pour 75,2 millions d'euros ont majoritairement porté sur le développement du parc de Paris – Saint-Denis avec la poursuite des travaux de construction du « Sisley », livrable en 2014 et désormais précommercialisé, ainsi que sur l'acquisition du terrain et la réalisation des études du « Monet », lui aussi commercialisé à effet de 2015.

L'endettement atteint 1 432,9 millions d'euros à fin 2012 et représente 40,3% de la valeur des actifs immobiliers estimés à 3 557 millions d'euros droits inclus. L'actif net réévalué de reconstitution ressort à 117,48 euros/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 d'ICADE, filiale de la CDC, avec SILIC, détenue par Groupama à hauteur de 44%.

Groupama a fait apport de sa participation en deux blocs successifs de 6,5% puis 37,5% à un holding contrôlé par la Caisse des Dépôts et Consignations (HoldCo SIIC) après apport par cette dernière de sa participation de 56% dans ICADE.

Ces transferts ont été finalisés le 16 février 2012 sur la base d'une parité de cinq actions ICADE pour quatre actions SILIC.

Par suite de ces opérations, ICADE a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers un projet d'offre publique d'échange visant les actions de SILIC et d'offre publique d'achat visant les ORNANES émises par SILIC.

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

L'avis de conformité de l'AMF, rendu le 24 avril 2012, fait actuellement l'objet de deux recours en annulation devant la Cour d'appel de Paris.

Les offres publiques, ouvertes le 27 avril, restent ouvertes dans l'attente de la décision de la Cour d'appel, attendue à la fin du 1^{er} semestre 2013.

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/FRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias).

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

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

Aucune nouvelle interprétation et aucune nouvelle norme ne sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012. Le seul amendement de normes entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012 qui ne trouve pas à s'appliquer à SILIC est l'amendement à la norme IFRS 7 – Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2012 et qui pourraient trouver à s'appliquer à SILIC, sont les suivantes :

- amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global ;
- amendement IAS 19 – Avantages du personnel ;
- amendement IAS 12 – Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations sur les participations dans d'autres entités ;
- IFRS 13 – Évaluation à la juste valeur ;
- divers amendements à IAS 27, IAS 28, IAS 32 et IFRS 7.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC, non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2012 (donc non applicables à cette date mais pouvant faire l'objet d'une application anticipée sous certaines conditions) et qui pourraient trouver à s'appliquer à SILIC, sont les suivantes :

- amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Information comparative;
- amendement IAS 32 – Taxes sur distributions liées aux porteurs d'instruments de capitaux propres et coûts de transaction différés.

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

Les normes ou interprétations publiées mais non applicables dans les états financiers consolidés de SILIC car non adoptées au 31 décembre 2012 par l'Union européenne ni ne faisant l'objet d'une recommandation spécifique de l'AMF sont les amendements à IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 Révisé – Sociétés d'investissement et IFRS 9 – Instruments financiers.

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 Révisées sont considérées comme des actifs isolés et comptabilisées selon IAS 40.

Au 31 décembre 2012, 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	31, boulevard	422 115 097 00038	Holding	100,00%	100%	IG
Sarl du Nautille	des Bouvets	349 991 042 00012	Société foncière	100,00%	100%	IG
SCI JCB2	92000 Nanterre	378 589 998 00053	Société foncière	100,00%	100%	IG
SAS Havane		501 587 216 00129	Société foncière	100,00%	100%	IG
SAS 21-29 Rue des Fontanot		484 949 920 00033	Société foncière	100,00%	100%	IG
SAS Socomie		318 607 207 00046	Gestion immobilière	100,00%	100%	IG

Le Groupe ne possède aucune participation non consolidée.

4.2. Date de 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 SILIC 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 les méthodes suivantes :

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

(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.

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

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

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

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

- la méthode du *Discounted Cash Flow* (DCF), à compter de 2012 : la valorisation est effectuée par actualisation des flux financiers futurs générés par les immeubles sur une durée de dix ans.

Les recettes (loyers sur baux existants, indexation, effet des relocations et de la vacance) et les dépenses (charges non récupérables, travaux et frais de relocation) découlent de scénarios locatifs probables à la date d'expertise. Le taux d'actualisation retenu est calculé par référence à l'OAT, auquel une prime de risque spécifique à l'actif est ajoutée.

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

Par exception, les actifs en cours de développement (constructions neuves et restructurations) sont évalués à leur juste valeur à terminaison, les frais restant à engager ainsi que les frais financiers 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 près de 700 000 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, 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 pour-

rait, le cas échéant, donner lieu à une dépréciation en complément de l'amortissement.

Au 31 décembre 2012, 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 de IAS 17, SILIC conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

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

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

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

Les créances clients sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, éventuellement actualisées au taux d'intérêt effectif et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti. Les créances exigibles font l'objet d'un examen dossier par dossier et sont, le cas échéant, provisionnées en totalité sans compensation avec les dépôts de garantie détenus. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit d'avances sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en « autres passifs » (avances et acomptes reçus).

5.4. 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 SIIC 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 remplacement est obtenu en ajoutant aux fonds propres consolidés, les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier, droits inclus.

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

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

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

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

5.7. 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'arrêt.

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.

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 (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 2012 est de 2,18 %.

⁽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.

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 réussis 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 financier net ».

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

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

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).

Compte tenu de l'offre publique d'achat visant l'ORNANE au 31 décembre 2012, le cours retenu correspond au prix offert par l'initiateur.

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 financier net » au compte de résultat.

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

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

Sous cette double condition, la variation de valeur de marché de la part « efficace » de l'instrument de couverture est affectée à un

poste de réserves, sans incidence sur le résultat. Le montant affecté au poste de réserve est recyclé en résultat lorsque l'élément couvert affecte le résultat. L'éventuelle part « inefficace » 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 opérationnel** (ou excédent brut d'exploitation) défini comme le solde des flux opérationnels générés par l'activité courante du Groupe ;
- **le résultat opérationnel** résulte de l'excédent brut opérationnel duquel sont déduits les amortissements et provisions relatifs à l'exploitation du patrimoine. Le résultat opérationnel intègre les résultats de cession d'immeubles de placement ;
- **le cash-flow courant** (avant impôts) mesure la performance du Groupe compte tenu de sa structure de financement. Il correspond à l'EBO retraité (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 de IAS 39. Leur juste valeur, déterminée par un expert indépendant selon les méthodes indiquées en note 5.11 et qui figure en note 8.4, a un impact qui peut être significatif sur le résultat et les capitaux propres consolidés.

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.

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 en page 58.

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	242	257	269	127	30	28	29
Loyers annualisés (millions d'euros)	29,2	40,9	75,0	19,6	4,5	11,3	14,3
% des loyers	15%	21%	39%	10%	2%	6%	7%

Ainsi, 257 clients représentant 21 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2014, 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 les loyers annualisés de la libération de 10% des locaux	19,5	-1,95	1,95

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.

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 commercialisation 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.

8.2. Risques de contrepartie

RISQUE CLIENTS

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 752 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 21 % des loyers annuels tandis que les neuf suivants en représentent 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 l'objet d'un suivi régulier par les équipes de gestion et les services de recouvrement.

Au 31 décembre 2012, 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)	1 489	1 500	253	431	3 673

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 2012, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit immédiat.

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, l'offre publique en cours sur le titre de la Société (note 3) a entraîné une modification importante du comportement des banques et, dans ce contexte, le refinancement des lignes bancaires venant à maturité à court terme, a été assuré par ICADE en milieu d'année.

- un prêt intra-groupe d'un montant de 350 millions d'euros d'une maturité moyenne de 4,5 ans s'est substitué, en date du 20 juillet, à 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaires venant contractuellement à échéance fin 2012 et début 2013. Il a de plus refinancé le remboursement anticipé des porteurs d'ORNANes, intervenu le 2 mai 2012 pour 45 millions d'euros ;
- un compte-courant d'un montant maximal de 50 millions d'euros, non utilisé au 31 décembre 2012, a été mis en place afin d'assurer les besoins de financement à court terme.

Au 31 décembre 2012, SILIC dispose de 1 577,1 millions d'euros de ressources financières dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources financières	Total	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020+
ORNANE	132 834	3 240	-	-	-	129 594	-	-	-
Emprunts hypothécaires et CBI	324 802	24 006	23 997	24 155	24 403	24 663	45 376	15 102	143 100
Lignes de crédit	639 000	209 000	290 000	90 000	10 000	40 000	-	-	-
Prêt intra-Groupe	350 000	-	-	-	175 000	175 000	-	-	-
TOTAL RESSOURCES CONFIRMÉES	1 446 636	236 246	313 997	114 155	209 403	369 257	45 376	15 102	143 100
Découverts et C/C	130 490	130 490							
TOTAL RESSOURCES	1 577 126	366 736	313 997	114 155	209 403	369 257	45 376	15 102	143 100

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 2012, les ratios applicables à plus de 10% de l'endettement bancaire autorisé sont les suivants :

Ratios financiers	Dette concernée ⁽¹⁾	Covenants	2012	2011	2010
Endettement financier net	92 %	Ratio < 45% pour 17% des ressources	40,3 %	39,1 %	38,8 %
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 50% pour 75 %			
EBE (EBITDA)	81 %	Ratio > 2,5 pour 55 %	2,68-2,79	2,82-3,22	3,11-3,95
Intérêts ⁽²⁾		Ratio > 2,0 pour 26 %			
Actif immobilier réévalué	13 %	Ratio > 2	4,18	4,03	4,15
Actif immobilier gagé					
Dette gagée	33 %	Ratio < 20% pour 16 %	9,1 %	9,9 %	10,8 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 25% pour 17 %			
Actif immobilier réévalué	22 %	Montant > 1 000 M€ pour 14 %	3 557	3 510	3 460
		Montant > 1 500 M€ pour 8 %			
Actif net réévalué	17 %	Montant > 800 M€	2 056	2 067	2 040

(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 2012, 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 373,8 millions d'euros (- 10,5%) ;
- l'atteinte du ratio d'ICR le plus contraignant impliquerait, soit une dégradation de l'EBO de 10,6 millions d'euros, soit une hausse des frais financiers de 4,2 millions d'euros.

L'emprunt intra-Groupe, outre le respect de ratios financiers comparables à ceux des crédits bancaires, prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas d'annulation de la conformité rendue par l'AMF sur l'offre publique, de changement de contrôle ou de détention par ICADE d'une participation inférieure à 66,67% des actions SILIC dans les deux mois de l'arrêt de la Cour d'appel et au plus tard le 31 juillet 2013.

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

Les ressources financières totales, utilisées à hauteur de 1 432,9 millions d'euros (note 19) laissent disponibles 144,2 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 terme, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement.

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

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.

Au 31 décembre 2012, SILIC dispose de la couverture économique du risque de taux suivante :

	Cumul ⁽¹⁾	Encours moyen couvert			Juste valeur
(milliers d'euros)	2012	1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans ⁽²⁾	
Instruments de long terme					
Swaps (2 à 10 ans)	1 200 000	870 000	915 000	551 500	(181 767)
Instruments de moyen terme					
Caps/tunnels (1 à 4 ans)	1 150 000	400 000	266 667	-	(14 053)
Instruments d'optimisation					
Fras (3 mois)	-	-	-	-	-
Swaps de base E1M/E3M	250 000	187 500	-	-	190
TOTAL	2 600 000	1 457 500	1 181 667	551 500	(195 630)
Rappel 2011	3 210 000	1 722 500	1 183 333	524 583	(140 656)

(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 52% en 2017 à 3% en 2021.

Après prise en compte des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2012, le risque de taux résiduel est le suivant :

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position 2012	2011	2010
Endettement financier net					
À taux variable	1 300 110	(1 280 000)	20 110	–	–
À taux variable plafonné	–	400 000	400 000	267 083	237 589
À taux fixe	132 834	880 000	1 012 834	1 105 000	1 105 000
TOTAL	1 432 944	0	1 432 944	1 372 083	1 342 589
Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)			99%	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⁾	0,69%	(44)	36 490	509	35 981
Impact d'une baisse de l'Euribor à 10 pb ⁽¹⁾	0,09%	8	(6 700)	(100)	(6 600)

⁽¹⁾ Flux calculés sur la base de l'endettement utilisé, soit 1 432,9 millions d'euros et de l'Euribor 3 mois au 27 décembre 2012, soit 0,185%.
Compte tenu du niveau de ce taux, la sensibilité à la baisse a été calculée sur la base de 10 pb.

8.5. Autres risques

RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

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

RISQUE DE PERTE DU STATUT FISCAL SIIC

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

CONTRÔLE PAR HOLDCO SIIC

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est l'actionnaire majoritaire de HoldCo SIIC, qui détient 43,95% du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012. Elle exerce à ce titre une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant, en cas de participation insuffisante des autres actionnaires, de faire adopter ou rejeter des décisions en assemblée générale ordinaire.

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 SIIC, des anticipations de taux d'intérêt et de la maturité résiduelle de l'obligation.

Au 31 décembre 2012, le cours de l'ORNANE reflète le prix offert par ICADE dans le cadre de l'offre publique d'achat en cours. Ce prix correspond à la valeur nominale des obligations ajustée du coupon couru.

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

9. Patrimoine immobilier

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

Patrimoine SILIC	Immeubles de placement				Total
	Orly – Rungis	Défense-A86	Paris Nord Saint-Denis	Autres parcs	
Surface en m² à l'ouverture	506 891	342 093	176 059	211 741	1 236 784
Variations de la période	(13 015)	(59)	51	–	(13 022)
SURFACE EN M² À LA CLÔTURE	493 876	342 034	176 110	211 741	1 223 761
Nombre de bâtiments	87	41	29	49	206
Nombre de baux	453	207	119	204	983
Années d'entrée en patrimoine	1970-2011	1985-2010	1985-2011	1972-2008	

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Valeur brute à l'ouverture	2 741 600	2 551 641	2 320 085
Amortissements et provisions	(643 774)	(573 267)	(502 681)
VALEUR NETTE À L'OUVERTURE	2 097 826	1 978 374	1 817 404
VALEUR NETTE À L'OUVERTURE	2 097 826	1 978 374	1 817 404
Acquisitions	13 811	–	75 423
Mises en exploitation	24 057	221 410	157 010
Cessions et sorties	–	(22 094)	(1 589)
Amortissements et provisions	(85 041)	(75 862)	(70 417)
Autres mouvements	2 320	(4 002)	543
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	2 052 973	2 097 826	1 978 374
Valeur brute à la clôture	2 776 107	2 741 600	2 551 641
Amortissements et provisions	(723 134)	(643 774)	(573 267)
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	2 052 973	2 097 826	1 978 374

Des acquisitions ont été réalisées en 2012 pour 13,8 millions d'euros :

Acquisitions (milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
Acquisitions			
Saint-Denis – Foncier (Monet 23 000 m²)	13 200	175	13 375
Charges foncières Grand Axe 2 – Régularisation	428	8	436
TOTAL 2012	13 628	183	13 811
Total 2011	–	–	–
Total 2010	75 355	68	75 423

Les mises en exploitation réalisées en 2012 pour 24,1 millions d'euros ont essentiellement porté sur des travaux de modernisation à Antony, Villebon et Cergy-Pontoise (19,1 millions d'euros) ainsi que sur la remise en état des locaux et le remplacement des équipements techniques sur différents sites (5 millions d'euros).

La réévaluation des immobilisations corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 421,3 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	Solde de l'écart réévaluation à la clôture
TOTAL 2012	530 378	432 785	(11 407)		421 378
Total 2011	534 524	450 882	(11 115)	(6 982)	432 785
Total 2010	542 021	466 327	(14 711)	(734)	450 882

10. Immeubles en cours de production

Des travaux immobiliers ont été réalisés en 2012 pour 59,1 millions d'euros (93,9 millions d'euros en 2011) :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours Ouverture	Travaux Période	Mise en exploitation	Encours Clôture	Reste à financer ⁽¹⁾
Développement					
Saint-Denis – 22 000 m ² de bureaux	9 730	16 519	–	26 249	46 655
TOTAL DÉVELOPPEMENT	9 730	16 519	–	26 249	46 655
Restructurations	332	4 172	946	3 558	6 563
Modernisations	1 933	16 125	18 058	–	–
Équipements généraux	1 132	545	–	1 677	47
Remplacement d'équipements	1 558	6 202	5 053	2 707	1 295
TOTAL INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION	4 955	27 044	24 057	7 942	7 905
Études	25 336	15 557		40 893	82 863
TOTAL 2012	40 021	59 120	24 057	75 084	137 423
Total 2011	167 539	93 891	221 410	40 020	65 026
Total 2010	184 576	139 973	157 010	167 539	61 581

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

À Saint-Denis, la construction du « Sisley », immeuble de 22 000 m² de bureaux, pré-loué entièrement à « Siemens » dans le cadre d'un bail ferme de neuf ans, s'est poursuivie conformément au planning pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2014. Cet immeuble d'un coût total estimé à 86,5 millions d'euros y compris foncier et frais financiers, générera un loyer annuel de 6,3 millions d'euros.

Les travaux de restructuration en cours au 31 décembre 2012 concernent essentiellement deux immeubles : le « Los Angeles » à Orly – Rungis (5 480 m²) pré-loué en totalité à « Système U » dans le cadre d'un bail ferme de douze ans, et le « Beethoven » à Colombes (3 000 m²).

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 54,6 millions d'euros.

Les études et travaux préparatoires relatifs au développement d'immeubles neufs se sont poursuivis pour 15,6 millions d'euros au cours de l'exercice et représentent 40,9 millions d'euros en cumul à fin 2012. Ils concernent notamment les opérations « Campus La Défense » (70 000 m²) à Nanterre-Préfecture, « Québec » (26 000 m²) à Orly – Rungis, « Nanturra » (11 000 m²) à Nanterre-Seine, ainsi que « Monet » à Saint-Denis (22 000 m²) et « Brahms » à Colombes (8 700 m²).

Le coût résiduel des opérations « Monet » et « Brahms », consistant en deux immeubles de bureaux entièrement pré-loués dans le cadre de baux fermes de neuf ans, est estimé à 82,9 millions d'euros.

11. Valeur d'expertise du patrimoine immobilier

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Patrimoine immobilier	2 052 973	2 097 827	1 978 374
Travaux en cours	75 084	40 021	167 539
Valeur comptable nette totale	2 128 057	2 137 848	2 145 913
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 556 859	3 510 191	3 459 960
VALEUR DE RÉALISATION	3 381 708	3 337 253	3 313 896

(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	307			307
Instruments dérivés – couverture		JV/CP	44	19		44
Actifs courants						
Créances clients	13	CA/R	24 235			24 235
Autres créances	14	CA/R	10 804			10 804
Instruments dérivés – <i>trading</i>	14	JV/R	245	150		245
Trésorerie et équivalents	15	JV/R	7 626			7 626
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			43 261	169	–	43 261
Passifs non courants						
ORNANE	19	JV/R	129 594	(5 597)		129 594
Dettes financières	19	CA/R	1 080 545			1 080 545
Instruments dérivés – couverture	19	JV/CP	194 059	145	(58 930)	194 059
Dépôts et cautionnements		CA/R	38 383			38 383
<i>Exit tax</i>	21	JV/R	–			–
Passifs courants						
Dettes financières	19	CA/R	225 793			225 793
Instruments dérivés – <i>trading</i>	22	JV/R	1 861	3 423		1 861
Fournisseurs		CA/R	11 834			11 834
Dettes fiscales et sociales	21	CA/R	5 794			5 794
<i>Exit tax</i>	21	JV/R	1 017	(80)		1 017
Autres passifs	22	CA/R	51 275			51 275
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			1 740 155	(2 109)	(58 930)	1 740 155
TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS⁽³⁾				(1 940)	(58 930)	1 696 894

(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 2012 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 2012 s'élève à 29,5 millions d'euros.

13. Créances clients

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Produits non facturés	20 056	17 665	14 369
Retard de paiement (note 8.2)	3 673	4 699	2 110
Créances douteuses	3 075	2 122	2 137
Provisions pour dépréciation	(2 569)	(1 767)	(1 772)
CRÉANCES NETTES	24 235	22 719	16 844

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 18.0 millions d'euros, et des charges locatives courues non échues.

La dépréciation des comptes clients ainsi que les créances irrécouvrables représentent 0,9 million d'euros, soit 0,38 % du chiffre d'affaires HT.

14. Autres créances

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Avances et acomptes versés	469	373	331
TVA déductible	8 995	9 321	12 860
Instruments dérivés (note 12)	245	4	705
Autres créances	1 253	2 213	2 708
Charges constatées d'avance	87	111	76
TOTAL AUTRES CRÉANCES	11 049	12 022	16 680

15. Trésorerie et équivalents

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Valeurs mobilières			
Disponibilités	6 494	4 513	5 270
Total trésorerie disponible (note 19)	6 494	4 513	5 270
Fonds détenus pour compte de tiers	1 132	2 086	1 854
TRÉSORERIE TOTALE	7 626	6 599	7 124

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

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Trésorerie	7 626	6 599	7 124
Découverts bancaires utilisés (note 19)	(52 802)	(45 697)	(51 352)
TRÉSORERIE DE CLÔTURE - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	(45 176)	(39 098)	(44 228)

16. Capital, actions et réserves distribuables

	2012	2011	2010
Capital social	70 084	69 875	69 744
Primes, réserves et résultat distribuables	137 111	187 635	202 050
Réserves et résultat non distribuable	225 871	299 079	378 639
Actions autodétenues	(1 573)	(2 064)	(675)
TOTAL CAPITAUX PROPRES	431 493	554 525	649 758

Le capital social est composé de 17 520 938 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

En 2012, 52 256 actions nouvelles ont été créées :

- 8 836 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée ;
- 43 420 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

Par ailleurs, 5 460 actions autodétenues ont été attribuées aux salariés du Groupe sur un total de 8 000 actions qui avaient été initialement attribuées en 2010.

Des interventions sur le titre ont été réalisées dans le cadre du contrat de liquidité, suspendu dès l'ouverture de l'offre publique visant les titres SILIC. Elles ont porté sur l'acquisition de 4 273 actions pour un montant de 0,3 million d'euros, et la vente de 4 779 actions pour un montant 0,4 million d'euros.

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

Au 31 décembre 2012, SILIC détient 21 370 de ses propres actions (0,12 % du capital social).

17. Titres et options donnant un accès différé au capital

ORNANE

Au 31 décembre 2012, 1 040 161 obligations à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes émises en 2010, restent en circulation après remboursement de 364 447 obligations en 2012 dans le cadre du changement de contrôle. Ces titres d'une valeur nominale de 124,59 euros à échéance du 1^{er} janvier 2017 offrent un coupon annuel de 2,50 %. Ils pourront être exercés 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 6 % du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

Plans d'attribution d'actions

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

Plans d'attribution d'options de souscription

	Plan 1	Plan 2	Plan 3
Durée de l'autorisation	3 ans, du 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	2012	2011	2010
SOLDE À L'OUVERTURE	207 498	236 476	355 314
Options accordées			
Options exercées	(43 420)	(28 978)	(118 838)
Options annulées	(800)		
SOLDE À LA CLÔTURE	163 278	207 498	236 476
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	84 410	90 410	116 688

(1) 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)
Période d'exercice	Total	Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	Volatilité	Cours d'attribution	Prix d'exercice
Plan 2 – 11/05/2009 – 10/05/2014	26 858	0	20%	77,95 €	70,03 €
Plan 3 – 10/05/2010 – 09/05/2015	65 410	38 410	23%	92,70 €	87,00 €
Plan 3 – 10/05/2011 – 09/05/2016	71 000	46 000	26%	129,00 €	126,98 €
SOLDE À LA CLÔTURE	163 268	84 410			

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des options.

Plans d'attribution d'actions gratuites

	Plan 1	Plan 2
Durée de l'autorisation	3 ans, du 07/05/2008 au 05/05/2011	3 ans, du 06/05/2011 au 05/05/2014
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	2012	2011	2010
SOLDE À L'OUVERTURE	20 000	15 955	13 830
Actions attribuées	12 000	12 000	8 000
Actions annulées	(2 980)		
Actions définitivement acquises	(5 460)	(7 955)	(5 875)
SOLDE À LA CLÔTURE	23 560	20 000	15 955
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	5 700	5 550	6 600

(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)
Date d'acquisition définitive	Total	Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	Cours d'attribution	Indisponibilité	
Plan 1 – 08/02/2013	11 560	2 250	99,31	4 ans	87,93 €
Plan 1 – 12/03/2014	12 000	3 450	83,14	4 ans	72,29 €
SOLDE À LA CLÔTURE	23 560	5 700			

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

18. Actif net réévalué par action

		2012	2011	2010
Capitaux propres consolidés	(milliers d'euros)	431 492	554 525	649 758
Réévaluation des instruments financiers		195 630	135 058	75 964
Réévaluation des actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(milliers d'euros)	1 428 802	1 372 343	1 314 047
Actif net réévalué – Valeur de remplacement		2 055 924	2 061 926	2 039 769
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 500	17 441	17 428
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE REMPLACEMENT, PAR ACTION	(EUROS/ACTION)	117,48	118,22	117,04
Droits d'enregistrement	(euros/action)	(10,01)	(9,92)	(8,38)
Réévaluation des instruments financiers	(euros/action)	(11,18)	(7,74)	(4,36)
Ajustement des instruments dilutifs	(euros/action)	(0,17)	(0,26)	(0,37)
EPRA NNNV	(EUROS/ACTION)	96,13	100,30	103,93

19. Endettement net

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

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

(milliers d'euros)	2012		2011	2010
Emprunts obligataires	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
ORNANE 01/2017	132 834	132 834	179 375	175 000
Emprunts bancaires				
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	256 980	256 980	277 834	298 688
Lignes de crédit	639 000	579 000	802 933	749 333
Découverts bancaires	130 490	52 802	45 697	51 352
SOUS-TOTAL	1 026 470	888 782	1 126 464	1 099 373
EMPRUNT INTRA-GROUPE	350 000	350 000		
CRÉDIT-BAIL	67 822	67 822	70 757	73 486
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	1 577 126	1 439 438	1 376 596	1 347 859
Frais d'émission d'emprunt		(3 505)	(4 310)	(5 169)
Instruments dérivés qualifiés de couverture (note 12)		194 058	135 419	78 289
Mise en juste valeur ORNANE (note 12)		–	(5 598)	(7 697)
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		1 629 991	1 502 107	1 413 282
Dont courant		225 793	377 060	24 133
Dont non courant		1 404 198	1 125 047	1 389 149

(1) Garanties par des sûretés réelles (note 39).

L'ORNANE, qui avait été classée en dette courante au 31 décembre 2011 compte tenu de la faculté de remboursement offerte aux porteurs en cas de changement de contrôle, a été remboursée à hauteur de 45,4 millions d'euros le 2 mai 2012. La période de remboursement étant close, le montant résiduel de l'ORNANE a été de nouveau reclassé en dette financière non courante au 31 décembre 2012.

Par ailleurs, SILIC a refinancé par anticipation mi-2012, 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaire par un emprunt intragroupe d'un montant de 350 millions d'euros conclu avec ICADE pour une durée de 4,5 ans (note 8.3).

Au 31 décembre 2012, l'endettement net de la trésorerie disponible s'établit à 1 432,9 millions d'euros :

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Endettement financier brut	1 439 438	1 376 596	1 347 859
Trésorerie disponible (note 15)	(6 494)	(4 513)	(5 270)
ENDETTEMENT FINANCIER NET	1 432 944	1 372 083	1 342 589

Le coût global de financement ressort à 4,45% en 2012 contre 4,18% en moyenne en 2011 :

	2012	2011	2010
COÛT DU FINANCEMENT	COÛT RÉEL	COÛT RÉEL	COÛT RÉEL
Euribor 3 mois	0,75%	1,35%	0,78%
Couvertures	2,59%	1,94%	2,48%
Marges et commissions	1,11%	0,89%	0,82%
COÛT MOYEN	4,45%	4,18%	4,08%

Sur la base de l'endettement utilisé au 31 décembre 2012, 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	22 238	54 096	6 026
Intérêts sur instruments dérivés	39 052	143 860	65 146
TOTAL	61 290	197 956	71 172

(1) Flux calculés sur la base de l'endettement utilisé, soit 1 432,9 millions d'euros et de l'Euribor 3 mois au 27 décembre 2012, soit 0,185%.

20. Provisions

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

(milliers d'euros)	2011	Dotations	Reprises		Autres	2012
			utilisées	non utilisées		
PROVISIONS POUR RISQUES	-	-	-	-	-	-
PROVISIONS POUR CHARGES	1 274	512	(51)	(54)	-	1 681
Engagements de retraite et assimilés	1 274	512	(51)	(54)	-	1 681
Autres	0	-	-	-	-	0
TOTAL	1 274	512	(51)	(54)	-	1 681

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 1,7 million d'euros d'avantages au personnel évalués par SILIC comme suit :

Paramètres d'évaluation	2012	2011	2010
Date de la dernière estimation	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Taux de révision des salaires	5,52 %	4,81 %	5,68 %
Turnover	3,71 %	3,64 %	2,45 %
Taux d'actualisation	2,18 %	3,60 %	3,05 %

Leur utilisation probable est la suivante :

Échéance	2012	2011	2010
Moins de 1 an	183	102	150
1 à 5 ans	108	231	260
5 à 10 ans	329	219	247
Plus de 10 ans	1 061	722	960
TOTAL	1 681	1 274	1 617

21. Dettes fiscales et sociales

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
IMPÔT DE SORTIE (<i>exit tax</i>)	1 017	1 998	2 943
• dont part à plus de 1 an		978	1 923
• dont part à moins de 1 an	1 017	1 020	1 020
AUTRES DETTES FISCALES ET SOCIALES (MOINS DE 1 AN)	5 794	5 114	4 881
TOTAL	6 811	7 112	7 824

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

22. Autres passifs

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Avances et acomptes reçus	38 373	39 084	29 349
Dettes sur Immobilisations	11 364	20 830	34 660
Instruments dérivés (note 12)	1 861	5 285	5 364
Dettes diverses	1 336	2 313	2 662
Produits constatés d'avance	202	551	121
TOTAL	53 136	68 063	72 156

23. Formation du résultat

(milliers d'euros)	Note	2012	2011	2010
CHIFFRE D'AFFAIRES				
• Revenus locatifs	25	183 788	175 287	172 296
• Charges locatives refacturées	26	58 758	56 623	49 664
• Honoraires	27	6 370	5 557	5 807
• Autres		552	551	528
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		249 468	238 018	228 295
Valeur ajoutée		195 809	190 221	184 641
Excédent brut opérationnel		159 383	156 971	156 587
Résultat opérationnel		72 406	97 077	86 128
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		12 610	42 596	49 460

24. Répartition fonctionnelle des produits et des charges

2012

(milliers d'euros)	Notes	Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers	25	183 788	183 788		
Honoraires	27	6 364	6 364		
Charges locatives refacturées	26	58 758			58 758
Charges locatives	26	(68 933)	(10 175)		(58 758)
Personnel et frais généraux	28/29	(22 698)	(20 414)	(2 284)	
Amortissements et provisions		(86 975)	(86 975)		
Frais financiers	30	(62 254)	(59 796)	(2 458)	
Autres		(182)	(182)		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ			12 610	(4 742)	0

2011

(milliers d'euros)	Notes	Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers		175 287	175 287		
Honoraires		5 379	5 379		
Charges locatives refacturées		56 623			56 623
Charges locatives		(64 703)	(8 080)		(56 623)
Personnel et frais généraux		(19 065)	(16 487)	(2 578)	
Amortissements et provisions		(75 666)	(75 666)		
Frais financiers		(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

25. Revenus locatifs

À 183,8 millions d'euros, les revenus locatifs enregistrent une croissance de 4,8% sur un an. L'effet de la commercialisation des immeubles neufs récemment livrés (Cézanne, Montréal et Axe Seine) ayant plus que compensé la cession de l'immeuble Rio fin 2011. À périmètre identique, la croissance des loyers résulte de l'indexation des loyers, l'effet de la conjoncture ayant induit une pression sur les délais et les prix de relocation.

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)	2012	2011	2010
Charges récupérables par nature			
• Charges locatives	40 275	38 559	34 935
– Consommations	11 907	11 309	9 825
– Entretien courant et gardiennage	23 694	22 497	20 855
– Autres prestations	4 674	4 753	4 255
• Assurances	1 125	1 178	980
• Impôts et taxes	27 533	24 966	19 488
TOTAL CHARGES RÉCUPÉRABLES PAR NATURE	68 933	64 703	55 403
REFACTORATIONS	58 758	56 623	49 664
Charges et taxes non récupérées	10 175	8 080	5 739
TAUX DE RÉCUPÉRATION	85,2%	87,5%	89,6%

Les charges et taxes relatives aux immeubles neufs et non récupérées représentent 3,2 millions d'euros en 2012.

27. Revenus des autres activités

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Honoraires			
Gestion immobilière	4 305	4 353	4 214
Commercialisation	2 059	1 026	1 258
Divers	6	178	335
TOTAL	6 370	5 557	5 807

28. Frais de personnel

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Salaires et traitements	6 069	6 060	6 253
Charges sociales	3 373	3 005	3 088
Autres frais de personnel	820	735	635
Options de souscription d'actions et actions gratuites	912	1 189	1 403
TOTAL	11 174	10 989	11 379
Frais attribuables aux opérations de développement	(1 884)	(1 934)	(2 343)
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	9 290	9 055	9 036

29. Frais généraux

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Consommations	265	310	382
Entretien et maintenance	455	472	355
Honoraires et autres frais de structure ⁽¹⁾	8 681	5 798	4 985
Assurances	257	329	253
Impôts et taxes	1 866	1 167	1 103
TOTAL	11 524	8 076	7 078
Frais attribuables aux opérations de développement	(400)	(644)	(781)
TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX	11 124	7 432	6 297

(1) Y compris en 2012, frais liés à l'OPE pour 3,8 millions d'euros.

30. Coût de l'endettement financier net

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Rémunération de placements	1	7	13
Intérêts sur la dette obligataire et bancaire	(24 996)	(29 906)	(17 999)
Intérêts sur instruments dérivés	(34 516)	(26 246)	(32 384)
Autres produits et charges	2	715	69
INTÉRÊTS SUR DETTE FINANCIÈRE	(59 509)	(55 430)	(50 301)
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	2 458	6 803	10 635
FRAIS FINANCIERS NETS	(57 051)	(48 627)	(39 666)
Étalement des frais d'émission d'emprunt	(805)	(859)	(968)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(57 856)	(49 486)	(40 634)

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Variation de valeur de marché de l'ORNANE, hors coupon couru	(5 597)	(2 099)	4 777
Variation de la valeur de marché des dérivés hors couverture	3 738	(2 779)	(1 054)
Actualisation des créances et dettes	(81)	(117)	243
TOTAL	(1 940)	(4 995)	3 966

31. Résultat de cession d'immeubles de placement

Deux immeubles d'activité de première génération du parc d'Orly – Rungis (13 000 m²) ont été démolis en 2012 afin de permettre la réalisation, sur leur emprise, d'opérations tertiaires d'un total d'environ 50 000 m².

Cessions et sorties (milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette comptable	Prix de vente
Démolition du Québec ⁽¹⁾	2 032	2 032	–	–
Démolition du Brazilia ⁽²⁾	2 994	2 994	–	–
TOTAL 2012	5 026	5 026	–	–
Total 2011	23 742	1 648	22 094	39 100
Total 2010	2 956	1 367	1 589	3 150

(1) Dont dépréciation accélérée de 662 milliers d'euros comptabilisée sur 2012 relative à la démolition du Québec.

(2) Dont dépréciation accélérée de 1 284 milliers d'euros comptabilisée sur 2010 à la date de prise de décision de la démolition du Brazilia.

32. Situation fiscale – Impôt sur les sociétés

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
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)	2012	2011	2010
Résultat net social de SILIC	27 538	64 569	56 071
Résultat des filiales non appréhendé	(718)	2 302	(253)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles			
Imputation de l'impôt de sortie sur les capitaux propres			
Amortissements complémentaires	(12 579)	(12 428)	(13 788)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles	(629)	(7 017)	(1 656)
Autres retraitements de consolidation			
Variation des valeurs de marché et actualisation	(1 940)	(4 995)	3 966
Valorisation des paiements en actions (note 28)	(1 087)	(178)	(1 053)
Autres	2 025	343	6 173
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	12 610	42 596	49 460

34. Résultat par action

		2012	2011	2010
Résultat net part du Groupe	(milliers d'euros)	12 610	42 596	49 460
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 500	17 441	17 428
RÉSULTAT PAR ACTION	(euros/action)	0,72	2,44	2,84
Résultat net part du Groupe	(milliers d'euros)	12 610	42 596	49 460
Ajustements				
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action		12 610	42 596	49 460
Nombre d'actions hors autocontrôle	(milliers)	17 500	17 441	17 428
Ajustements liés aux options de souscription d'actions et actions gratuites ⁽¹⁾		50	92	181
Nombre d'actions après dilution		17 550	17 533	17 609
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	(euros/action)	0,72	2,43	2,81

(1) Hors éléments hors de la monnaie.

35. Cash-flow net – EPRA Earnings

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Résultat net part du Groupe	12 609	42 596	49 460
Amortissement des immeubles de placement comptabilisés au coût amorti	85 041	75 862	70 531
Plus et moins-values de cession d'immeubles de placement	–	(15 772)	(1 583)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1 940	4 995	(3 966)
EPRA Earnings	99 590	107 681	114 442
Autres charges calculées	3 839	1 936	4 068
CASH-FLOW COURANT (ADJUSTED EPRA EARNINGS)	103 429	109 617	118 510
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 500	17 441	17 428
PAR ACTION (euros/action)	5,91	6,29	6,80

36. Dividende – Proposition d'affectation du résultat

Lors de sa séance du 22 février 2012, le Conseil d'Administration de SILIC a décidé de proposer à l'Assemblée Générale la distribution d'un dividende unitaire de 4,55 euros à chacune des 17 520 938 actions composant le capital social.

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

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) détient 43,95% des actions de la Société au 31 décembre 2012.

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

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

Transactions effectuées avec le groupe CDC

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
ICADE – Intérêts sur Emprunt ⁽¹⁾	4 335		
SNC Saint-Denis Landy – CPI Sisley ⁽²⁾	14 254	1 239	1 160

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

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

Rémunération des organes de direction et d'administration

		2012	2011	2010
RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION				
Salaires et traitements (hors charges sociales)	(milliers d'euros)	1 000	996	1 009
Indemnités de fin de carrière	(milliers d'euros)			551
Indemnités de fin de carrière provisionnées	(milliers d'euros)	152	132	131
Options de souscription d'actions accordées	(nombre)			
Actions gratuites attribuées	(nombre)	3 450	2 250	3 300
RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION				
Jetons de présence	(milliers d'euros)	174	163	183

38. Rémunération des commissaires aux comptes

(milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
Audit	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Commissariat aux comptes						
• Émetteur	120	105	105	119	104	104
• Filiales intégrées	36	39	37	28	27	28
Missions accessoires		–	60			64
SOUS-TOTAL	156	144	202	147	131	196
AUTRES PRESTATIONS						
TOTAL	156	144	202	147	131	196

39. Engagements hors bilan

Engagements hors bilan de l'activité courante (milliers d'euros)	2012	2011	2010
Engagements donnés			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles ⁽¹⁾		14 560	14 560
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	54 560	65 026	61 581
Dettes garanties par des sûretés réelles	324 802	348 591	372 174
Autres engagements donnés ⁽²⁾	82 863		52 200
TOTAL	462 225	428 177	500 515
Engagements reçus			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	54 560	65 026	61 581
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	11 418	10 351	10 669
Garantie financière loi Hoguet	4 620	4 620	4 620
Autres engagements reçus ⁽²⁾	82 863		52 200
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	110 000	115 067	285 667
TOTAL	263 461	195 064	414 737

(1) En 2010-2011 : promesse d'achat d'un terrain à Saint-Denis (22 000 m² Shon – lot 1) – acquis en 2012.

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

Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dette garantie résiduelle	VNC d'actif nanti
Hypothèques sur actifs corporels				
Immeuble locatif Nanterre-Seine (Sarl du Nautile)	19/03/1999	30/06/2014	393	6 884
Parc d'affaires de Roissy – Paris Nord 2 (SILIC)	30/06/2003	30/06/2018	81 133	203 736
Nanterre-Préfecture – Grand Axe (SILIC)	21/09/2004	31/12/2021	175 454	212 624
Crédit-bail immobilier				
Nanterre-Seine – Axe Seine (SILIC)	30/11/2009	31/03/2022	67 822	69 349
TOTAL			324 802	492 593
TOTAL ACTIFS NON COURANTS				2 130 419
%				23%

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⁾	547 235	183 648	308 471	55 116
Loyer des contrats de location simple à payer ⁽²⁾	44 458	1 481	5 924	37 053

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

(2) Loyers sur baux à construction du parc commercial de Fresnes, d'une durée résiduelle de 30 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

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 2012

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 2012 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 5.11 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 24 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengoot
Associé

Rapport d'expertise immobilière

RAPPORT CONDENSÉ (SOCIÉTÉ COTÉE)
CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La Société **BNP Paribas Real Estate Valuation France**, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (Afrexim), adhérent de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée dans le cadre d'un contrat d'expertise daté du 24 octobre 2012.

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, société par actions simplifiées, 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, valeur de reconstitution ou 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 0,0069% du CA annuel de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France.

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, Cergy, Saint-Denis, Villebon ;
- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite des actifs immobiliers des sites de Courcouronnes, Évry, Nanterre-Seine, Nanterre-Défense, Antony, Colombes, Villepinte et Fresnes.

Ces actifs dépendent du patrimoine de la société SILIC. La date de valeur est arrêtée au 31 décembre 2012.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé aux 30 juin et 31 décembre 2012, en totalité, par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Le périmètre d'intervention confié à BNP Paribas Real Estate Valuation France, porte sur 226 biens immobiliers, dont 213 immeubles de placement, 5 immeubles en développement (Nanturra, Beethoven, Brahms, First Landy et Landy 3-Sisley) et 9 terrains à bâtir.

Mode de détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	219	Bureaux	87	Île-de-France	226
Bail à construction	6	Mixtes activités-bureaux	99		
Preneur à crédit-bail	1	Commerces	8		
		Activité	16	(Brasília, Vauban-Lisbonne, Dakar, Canberra, Rome et Québec pour le site de Rungis, un terrain pour le site d'Évry, Camelia et Liliun pour le site de Villebon.)	
		Parkings	7		
		Terrains	9		

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.

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 26 octobre 2012, 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 ;
- méthodes par le revenu : capitalisation du revenu, *Discounted Cash Flows* (DCF) ;
- Méthode dite du « bilan promoteur » (appliquée aux seuls immeubles en développement).

Valeur vénale globale au 31 décembre 2012

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

- **3 381 707 718 euros hors frais et droits d'enregistrement**
- **3 556 858 978 euros frais et droits d'enregistrement 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 particulier 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.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 25 février 2013.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Didier LOUGE,
Directeur Général

Comptes sociaux

au 31 décembre 2012

Bilans comparés	135
Comptes de résultat comparés	137
Répartition fonctionnelle des produits et des charges	139
Notes annexes aux comptes sociaux	140
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	158
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	159
Tableau des filiales et participations	161
Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	162

Bilans comparés

Actif

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2012			31/12/2011	31/12/2010
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains		272 325	9 536	262 789	249 378	252 439
Constructions		1 682 868	527 638	1 155 230	1 190 455	1 045 239
Autres		1 291	1 201	90	169	255
Immobilisations corporelles en cours		76 639		76 639	42 829	167 896
Avances et acomptes				0	0	0
6.1		2 033 123	538 375	1 494 748	1 482 831	1 465 829
Immobilisations financières						
Participations		41 885		41 885	41 885	41 885
Créances rattachées à des participations		106 493		106 493	112 882	113 006
Prêts		0		0	0	4
Autres		1 789		1 789	1 852	941
6.2		150 167	0	150 167	156 619	155 836
TOTAL I		2 183 290	538 375	1 644 915	1 639 450	1 621 665
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	6.3	24 645	2 548	22 097	20 286	16 004
Créances diverses	6.4	21 712	6 828	14 884	18 434	23 048
Disponibilités		4 686		4 686	3 961	4 660
Charges constatées d'avance		16		16	52	16
TOTAL II		51 059	9 376	41 683	42 733	43 728
TOTAL GÉNÉRAL		2 234 349	547 751	1 686 598	1 682 183	1 665 393

Passif

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres	6.5			
Capital		70 084	69 875	69 744
Primes de fusion – émission – apport		86 855	100 444	123 286
Réserves et report à nouveau		29 704	29 608	29 679
Résultat net de l'exercice		27 538	64 568	56 071
Subventions d'investissement		5 463	3 653	1 801
Provisions réglementées		631	506	380
TOTAL I		220 275	268 654	280 961
Provisions pour risques et charges	6.6	360	310	297
TOTAL II		360	310	297
Dettes				
Autres emprunts obligataires	6.5	132 834	175 000	175 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6.7	887 192	1 130 130	1 098 350
Dépôts de garantie des locataires		35 095	34 276	34 084
Emprunts et dettes financières divers		350 515	89	120
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.8	10 801	10 694	7 659
Autres dettes	6.8	49 526	63 030	68 922
TOTAL III		1 465 963	1 413 219	1 384 135
TOTAL GÉNÉRAL		1 686 598	1 682 183	1 665 393

Comptes de résultat comparés

(milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Produits d'exploitation				
Prestations de services	7.2	222 197	213 240	202 641
<i>Loyers</i>		168 987		
<i>Prestations diverses</i>		53 210		
Montant net du chiffre d'affaires		222 197	213 240	202 641
Reprises sur provisions, amortissements		744	635	860
Transferts de charges				2 980
Autres produits		2 592	3 652	2 122
TOTAL I		225 533	217 527	208 603
Charges d'exploitation	7.3			
Consommation en provenance de tiers		54 480	49 714	46 568
<i>Matières et fournitures consommées</i>		11 016		
<i>Services extérieurs</i>		43 464		
Impôts, taxes, versements assimilés		26 375	23 843	18 324
Charges de personnel		2 775	2 907	3 054
<i>Salaires et traitements</i>		1 579		
<i>Charges sociales</i>		1 196		
Dotations aux amortissements et provisions		66 954	60 511	53 033
<i>Sur immobilisations</i>		63 971		
<i>Sur actif circulant</i>		2 897		
<i>Pour risques et charges</i>		86		
Autres charges		312	684	369
TOTAL II		150 896	137 659	121 348
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		74 637	79 868	87 255
Produits financiers				
De participations et autres immobilisations		9 217		
Autres intérêts et produits assimilés		2		
Transferts de charges		2 619		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL III		11 838	18 108	22 320
Charges financières				
Dotations aux amortissements et provisions		445		
Intérêts et charges assimilées		58 165		
Autres charges financières		218		
TOTAL IV		58 828	55 675	51 496

(milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
2 - RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)	7.4	(46 990)	(37 567)	(29 176)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (1 + 2)		27 647	42 301	58 079
Produits exceptionnels				
Sur opérations en capital		0	39 100	10 709
Sur opérations de gestion		18	76	177
TOTAL V		18	39 176	10 886
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements		125	125	125
Sur opérations en capital		0	16 347	8 416
Sur opérations de gestion		11	361	4 325
TOTAL VI		136	16 833	12 866
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	7.5	(118)	22 343	(1 980)
Participation des salariés		(9)	76	28
Impôt sur les bénéfices (VII)		0	0	0
RÉSULTAT NET		27 538	64 568	56 071

Répartition fonctionnelle des produits et des charges

(milliers d'euros)	Notes	2012			2011		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Loyers		167 399		167 399	159 849		159 849
Charges locatives refacturées			52 035	52 035		50 277	50 277
Autres prestations diverses		2 761	2	2 763	3 114		3 114
CHIFFRE D'AFFAIRES	7.2	170 160	52 037	222 197	162 963	50 277	213 240
CHARGES IMMOBILIÈRES	7.3.1	(16 707)	(63 927)	(80 634)	(13 160)	(60 053)	(73 213)
Consommations		(58)	(10 958)	(11 016)	(95)	(10 463)	(10 558)
Entretien courant et gardiennage		(397)	(22 399)	(22 796)	(375)	(21 015)	(21 390)
Assurances		(52)	(1 067)	(1 119)	(195)	(1 113)	(1 308)
Autres services extérieurs		(14 980)	(4 348)	(19 328)	(11 705)	(4 409)	(16 114)
Impôts et taxes		(1 220)	(25 155)	(26 375)	(790)	(23 053)	(23 843)
Charges diverses		0	0	0	0	0	0
TRAVAUX GROS ENTRETIEN ET RÉNOVATIONS LÉGÈRES	7.3.2	(220)	-	(220)	(344)	-	(344)
CHARGES DE PERSONNEL	7.3.3	(2 775)		(2 775)	(2 907)		(2 907)
CHARGES NON RÉCUPÉRÉES	7.3.4	(11 498)	11 498	-	(9 126)	9 126	-
Charges locatives		(6 080)	6 080	-	(4 710)	4 710	-
Assurances		(153)	153	-	(206)	206	-
Impôts et taxes		(5 265)	5 265	-	(4 210)	4 210	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES		1 887	392	2 279	2 318	650	2 968
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		140 847	0	140 847	139 744	0	139 744
Reprises sur provisions		744		744	635		635
Transferts de charges							
Dotations aux amortissements		(65 768)		(65 768)	(59 386)		(59 386)
Dotations aux provisions		(1 186)		(1 186)	(1 125)		(1 125)
Autres produits et autres charges							
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		74 637		74 637	79 868		79 868

1. Information générale

Numéro 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 1 108 904 m² au 31 décembre 2012.

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 huit personnes.

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

2. Faits caractéristiques

SILIC a illustré en 2012 la pertinence et la souplesse de sa stratégie de foncière tertiaire au service des entreprises du Grand Paris avec d'excellents résultats commerciaux et, dans un environnement économique et financier peu porteur, la progression de son Excédent Brut Opérationnel.

Les loyers enregistrent, à 167,3 millions d'euros, une progression de 4,7 % sur un an (159,8 millions d'euros en 2011) essentiellement due à l'indexation et, à partir du second semestre, à la contribution partielle des immeubles neufs commercialisés fin 2011 et début 2012. Ces éléments ont compensé l'impact de la cession de l'immeuble de la place Rio-de-Janeiro à Paris fin décembre 2011.

Ces immeubles ont toutefois pesé sur l'EBO et cash-flow courant du fait de leur coût de fonctionnement et de leur portage financier. L'EBO progresse de 3,5 % avant prise en compte des frais non récurrents (3,8 millions d'euros).

Les investissements, réalisés pour 71,4 millions d'euros, ont majoritairement porté sur le développement du parc de Paris – Saint-Denis avec la poursuite des travaux de construction du « Sisley », livrable en 2014 et désormais précommercialisé, ainsi que sur l'acquisition du terrain et la réalisation des études du « Monet », lui aussi commercialisé à effet de 2015.

Les ressources financières atteignent 1 508,9 millions d'euros et sont utilisées à 1 365,3 millions d'euros à fin 2012.

Le patrimoine immobilier est expertisé à 3 272,2 millions d'euros droits inclus.

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 d'ICADE, filiale de la CDC, avec SILIC, détenue par Groupama à hauteur de 44 %.

Groupama a fait apport de sa participation en deux blocs successifs de 6,5 % puis 37,5 % à une holding contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignation (HoldCo SILIC), après apport par cette dernière de sa participation de 56 % dans ICADE.

Ces transferts ont été finalisés le 16 février 2012 sur la base d'une parité de cinq actions ICADE pour quatre actions SILIC.

Par suite de ces opérations, ICADE a déposé, auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, un projet d'offre publique d'échange

visant les actions de SILIC et d'offre publique d'achat visant les ORNANes émises par SILIC.

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

L'avis de conformité de l'AMF, rendu le 24 avril 2012, fait actuellement l'objet de deux recours en annulation devant la Cour d'appel de Paris.

Les offres publiques, ouvertes le 27 avril, restent ouvertes dans l'attente de la décision de la cour d'appel, attendue à la fin du premier semestre 2013.

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 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.

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 : de 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 les méthodes suivantes :

- la méthode par comparaison directe : la valorisation est effectuée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation ;
- la méthode par capitalisation : les revenus nets des immeubles sont capitalisés en fonction des 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 les frais d'acquisition estimés par l'expert à 6,20% (régime des droits d'enregistrement) ou 1,80% (TVA).

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

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

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

Par exception, les actifs en cours de développement (constructions neuves et restructurations) sont évalués à leur juste valeur à terminaison, les frais restant à engager ainsi que les frais financiers étant systématiquement déduits de la valeur ainsi déterminée. Dans le

(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.

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 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, 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 2012, 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.

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'investissements immobiliers 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 2012 est de 2,18 %.

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.

(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.

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'intérêts fixe, soit un taux plafond.

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.

• 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.

• 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 2012, l'échéancier contractuel des baux est le suivant :

Échéancier des baux	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pourcentage des loyers susceptibles d'être dénoncés contractuellement	16	19	40	10	2	4	8

Ainsi, des clients représentant 19 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2014, 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.

(millions 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	(17,2)	(1,7)	1,7

• 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.

• 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 commercialisation 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

• Risque clients

Bénéficiant d'un portefeuille clients de plus de 718 entreprises locataires (932 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 23 % des loyers annuels tandis que les neuf suivants, 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 2012, 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)	618	1 454	252	429	2 753

• 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 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 2012, SILIC n'est pas exposée à un risque de crédit.

• 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 crédits 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, l'Offre Publique en cours sur le titre de la Société (note 3) a entraîné une modification importante du comportement des banques et, dans ce contexte, le refinancement des lignes bancaires venant à maturité à court terme, a été assuré par ICADE en milieu d'année.

- Un prêt intragroupe d'un montant de 350 millions d'euros d'une maturité moyenne de 4,5 ans s'est substitué, en date du 20 juillet, à 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaires venant contractuellement à échéance fin 2012 et début 2013. Il a de plus refinancé le remboursement anticipé des porteurs d'ORNANES, intervenu le 2 mai 2012 pour 45 millions d'euros.
- Un compte courant d'un montant maximal de 50 millions d'euros, non utilisé au 31 décembre 2012, a été mis en place afin d'assurer les besoins de financement à court terme.

Au 31 décembre 2012, SILIC disposait de 1 508,9 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 – ORNANE	132 834	3 240		129 594	
Emprunts amortissables	256 586	20 539	41 079	41 079	153 889
Lignes de crédit bancaire	639 000	209 000	380 000	50 000	
Lignes de crédit intragroupe	350 000			350 000	
TOTAL RESSOURCES CONFIRMÉES	1 378 420	232 779	421 079	220 673	153 889
DÉCOUVERTS BANCAIRES	130 490	130 490			
TOTAL	1 508 910				

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 2012, les ratios applicables à plus de 10 % de l'endettement bancaire autorisé sont les suivants :

Ratios financiers	Dettes concernées (1)	Covenants	2012	2011	2010
Endettement bancaire net	92 %	Ratio < 45 % pour 17 % des ressources	40,3 %	39,1 %	38,8 %
Actifs immobiliers réévalués		Ratio < 50 % pour 75 %			
EBO (Ebitda)	81 %	Ratio > 2,5 pour 55 %	2,68-2,79	2,82-3,22	3,11-3,95
Intérêts bancaires (2)		Ratio > 2,0 pour 26 %			
Actif immobilier réévalué	13 %	Ratio > 2	4,18	4,03	4,15
Actif immobilier gagé					
Dettes gagées	33 %	Ratio < 20 % pour 16 %	9,1 %	9,9 %	10,8 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 25 % pour 17 %			
Actif immobilier réévalué	22 %	Montant > 1 000 M€ pour 14 %	3 557	3 510	3 460
		Montant > 1 500 M€ pour 8 %			
Actif net réévalué	17 %	Montant > 800 M€	2 056	2 067	2 040

(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 2012, comme les exercices précédents, le Groupe respectait l'ensemble de ces « covenants ».

L'emprunt intragroupe, outre le respect de ratios financiers comparables à ceux des crédits bancaires, prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas d'annulation de la conformité rendue par l'AMF sur l'offre publique, de changement de contrôle ou de détention par ICADE d'une participation inférieure à 66,67 % des actions SILIC dans les deux mois de l'arrêt de la cour d'appel et au plus tard le 31 juillet 2013.

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

Ces ressources, utilisées à hauteur de 1 365,3 millions d'euros laissent disponibles 143,6 millions d'euros de financements confirmés et découverts bancaires non utilisés.

5.8.4. 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, 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*) et de swaps venant

« doubler » les caps en exercice et abaisser le coût plafond de financement. Dans cette hypothèse, le cumul des dérivés utilisés peut être supérieur au montant de l'endettement.

Au 31 décembre 2012, SILIC dispose de la couverture du risque de taux suivante.

(milliers d'euros)	Cumul ⁽¹⁾ 2012	Encours moyen couvert		
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans ⁽²⁾
Instruments de long terme				
Swaps (2 à 10 ans)	1 200 000	870 000	915 000	551 500
Instruments de moyen terme				
Caps/tunnels (1 à 4 ans)	1 150 000	400 000	266 667	–
Instruments d'optimisation				
Swaps de base E1M/E3M	250 000	187 500	–	–
TOTAL	2 600 000	1 457 500	1 181 667	551 500
Rappel 2011	3 210 000	1 722 500	1 183 333	524 583

(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 52% en 2017 à 3% en 2021.

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	2011	2010
Endettement bancaire					
À taux variable	1 232 506	(1 232 506)	0	0	0
À taux variable plafonné (caps)		352 506	352 506	196 168	163 690
À taux fixe	132 834	880 000	1 012 834	1 105 000	1 105 000
TOTAL	1 365 340		1 365 340	1 301 168	1 268 690
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 SILIC. 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 SILIC**

La Société est assujettie au régime fiscal des SILIC, 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 SILIC, 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 SILIC 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.

• **Contrôle par HOLDCO SILIC**

La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) est l'Actionnaire majoritaire de HoldCo SILIC, qui détient 43,95% du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012. Elle exerce à ce titre une influence notable sur les Assemblées Générales d'Actionnaires lui permettant, en cas de participation insuffisante des autres Actionnaires, de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale Ordinaire.

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 m² au 31 décembre 2011	506 891	227 236	176 059	211 741	1 121 927
Variations de la période	(13 015)	(59)	51	–	(13 023)
SURFACE EN M² AU 31 DÉCEMBRE 2012	493 876	227 177	176 110	211 741	1 108 904
Nombre de bâtiments	87	25	29	49	190
Nombre de baux	453	153	119	204	929
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 2012	Total 2011	Total 2010
VALEUR NETTE À L'OUVERTURE	1 482 663	169	1 482 832	1 465 830	1 386 131
Acquisitions	13 811	5	13 816	5	2 663
Avances et acomptes					
Honoraires commerciaux	2 595		2 595	2 940	1 391
Travaux immobilisés	57 796		57 796	91 889	127 362
Cessions et sorties			0	(15 114)	(856)
Amortissements et provisions	(63 887)	(84)	(63 971)	(58 041)	(51 093)
Autres mouvements	1 680		1 680	(4 677)	232
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	1 494 658	90	1 494 748	1 482 832	1 465 830

DES ACQUISITIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES EN 2012 POUR 13,8 MILLIONS D'EUROS

(milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
Saint-Denis – Foncier « Monet » 23 000 m²	13 200	175	13 375
Charges foncières Grand Axe 2 – régularisation	428	8	436
TOTAL 2012	13 628	183	13 811
Total 2011			
Total 2010	2 571	68	2 639

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						
Saint-Denis 22000 m ² de bureaux	9 628	16 387	–		26 015	46 655
TOTAL DÉVELOPPEMENT	9 628	16 387	0	0	26 015	46 655
Restructuration et modernisation	1 858	18 352	18 998		1 212	4 878
Équipements généraux	4 819	2 359	–		7 178	47
Remplacement d'équipements techniques	1 558	6 132	4 988		2 702	1 206
TOTAL INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE	8 235	26 843	23 986	0	11 092	6 131
ÉTUDES	24 966	14 566	–		39 532	61 257
TOTAL 2012	42 829	57 796	23 986	0	76 639	114 043
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

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

Les travaux immobiliers ont été réalisés en 2012 pour 57,8 millions d'euros (91,9 millions d'euros en 2011).

À Saint-Denis, la construction du « Sisley », immeuble de 22000 m² de bureaux, prêté entièrement à Siemens dans le cadre d'un bail ferme de neuf ans, s'est poursuivie conformément au planning pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2014. Cet immeuble d'un coût total, estimé à 86,5 millions d'euros y compris foncier et frais financier, générera un loyer annuel de 6,3 millions d'euros.

Les travaux de restructuration en cours au 31 décembre 2012 concernent essentiellement l'immeuble « Los Angeles » à Orly – Rungis (5480 m²), prêté en totalité à Système U dans le cadre d'un bail ferme de douze ans.

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 52,8 millions d'euros.

Les études et travaux préparatoires relatifs au développement d'immeubles neufs se sont poursuivis pour 14,6 millions d'euros au cours de l'exercice et représentent 39,5 millions d'euros à fin 2012. Ils concernent notamment les opérations « Campus La Défense » (70 000 m²) à Nanterre-Préfecture, « Québec » (26 000 m²) à Orly – Rungis, « Nanturra » (11 000 m²) à Nanterre-Seine, ainsi que « Monet » à Saint-Denis (22 000 m²).

Le coût résiduel de l'opération « Monet », consistant en un immeuble de bureaux entièrement prêté dans le cadre d'un bail ferme de neuf ans, est estimé à 61,2 millions d'euros.

Les mises en exploitation, pour 24,0 millions d'euros, ont essentiellement porté sur des travaux de modernisation à Antony, Villebon et Cergy-Pontoise, pour 19,0 millions d'euros, ainsi que sur la remise en état des locaux et le remplacement des équipements techniques sur différents sites pour 5 millions d'euros.

VALEUR DE MARCHÉ DU PATRIMOINE IMMOBILIER ⁽¹⁾

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Patrimoine immobilier	1 418 019	1 439 834	1 297 678
Travaux en cours	76 639	42 829	167 896
Valeur comptable nette totale	1 494 658	1 482 663	1 465 574
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 272 214	3 232 351	3 189 138
Valeur de réalisation	3 113 290	3 075 634	3 058 884

(1) Selon expertise BNP Paribas Real Estate Valuation, réalisée sur la totalité du patrimoine.

6.2. Immobilisations financières

(milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2012
Participations	41 885			41 885
Créances rattachées	112 882	33 143	(39 532)	106 493
Prêts	-			-
Autres immobilisations financières	2 282	319	(812)	1 789
TOTAL	157 049	33 462	(40 344)	150 167

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 4 273 actions pour un montant de 0,3 million d'euros au titre du contrat de liquidité, et la vente de 4 779 actions pour un montant de 0,4 million d'euros au titre du contrat de liquidité. En outre, 5 460 actions autodétenues pour 0,4 million d'euros ont été attribuées gratuitement, définitivement, aux salariés du groupe.

Au 31 décembre 2012, SILIC détient 21 370 de ses propres actions (0,12% du capital social).

6.3. Créances clients et comptes rattachés

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Produits non facturés	18 842	16 668	13 862
Retard de paiement (note 5.8)	2 753	3 271	1 814
Créances douteuses	3 050	2 075	2 010
Comptes clients	24 645	22 014	17 686
Provision pour dépréciation	(2 549)	(1 728)	(1 681)
CRÉANCES NETTES	22 096	20 286	16 005

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 17,4 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)	2012	2011	2010
Avances et acomptes versés	432	354	295
TVA déductible	7 960	8 613	11 769
Autres créances ⁽¹⁾	6 492	9 467	10 984
TOTAL	14 884	18 434	23 048

(1) Dont, en 2012, 5,2 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 2010	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
Variations de capital	52 256	209	3 068			3 277
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(16 658)	(64 571)		(81 229)
Aux actions propres						
Résultat				27 538		27 538
Autres variations				99	1 935	2 034
AU 31 DÉCEMBRE 2012	17 520 938	70 084	86 855	57 242	6 093	220 274

ACTIONS ORDINAIRES, PRIME D'ÉMISSION ET ACTIONS D'AUTODÉTENTION

Le capital social est composé de 17 520 938 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours de l'exercice 2012, 52 256 actions nouvelles ont été créées :

- 8 836 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée ;
- 43 420 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

TITRES ET OPTIONS DONNANT UN ACCÈS DIFFÉRÉ AU CAPITAL

• ORNANE

Au 31 décembre 2012, 1 040 161 Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes émises en 2010 restent en circulation après remboursement de 364 447 obligations en 2012 dans le cadre du changement de contrôle. Ces titres d'une valeur nominale de 124,59 euros à

échéance du 1^{er} janvier 2017 offrent un coupon annuel de 2,50%. Ils pourront être exercés 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 6 % 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 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		
Modalités de règlement	Remise d'actions		

Nombre d'options de souscription d'actions	2012	2011	2010
SOLDE À L'OUVERTURE	207 498	236 476	355 314
Options accordées	0	0	0
Options exercées	(43 420)	(28 978)	(118 838)
Options annulées	(800)		
SOLDE À LA CLÔTURE	163 278	207 498	236 476
DONT COMITÉ DE DIRECTION ⁽¹⁾	84 410	90 410	116 688

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des options.

PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

	Plan 1	Plan 2
Durée de l'autorisation	3 ans, du 07/05/2008 au 06/05/2011	3 ans, du 06/05/2011 au 05/05/2014
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	2012	2011	2010
SOLDE À L'OUVERTURE	20 000	15 955	13 830
Actions attribuées	12 000	12 000	8 000
Actions annulées	(2 980)		
Actions définitivement acquises	(5 460)	(7 955)	(5 875)
SOLDE À LA CLÔTURE	23 560	20 000	15 955
DONT COMITÉ DE DIRECTION ⁽¹⁾	5 700	5 550	6 600

(1) Selon la composition du Comité de Direction à la date d'attribution des actions.

6.6. Provisions pour risques et charges

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

(milliers d'euros)	2010	2011	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2012
				Utilisées	Non utilisées	
PROVISIONS POUR RISQUES	0	0				0
PROVISIONS POUR CHARGES	297	310	86	-	(35)	361
Engagements de retraite et assimilés	297	310	86		(35)	361
Autres	0	0				0
TOTAL	297	310	86	-	(35)	361

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 86 000 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 2012.

Paramètres d'évaluation	2012	2011	2010
Date de la dernière estimation	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Taux de révision des salaires	5,52 %	4,81 %	5,68 %
Turnover	3,71 %	3,64 %	2,45 %
Taux d'actualisation	2,18 %	3,60 %	3,05 %

L'utilisation probable de la provision est définie comme suit.

Échéance	2012	2011	2010
Moins de 1 an	133	47	39
1 à 5 ans	11	127	130
5 à 10 ans	61	41	41
Plus de 10 ans	156	95	87
TOTAL	361	310	297

6.7. Emprunts et dettes financières

L'endettement bancaire net de la trésorerie disponible ressort à 1 365,3 millions d'euros au 31 décembre 2012. Il est essentiellement constitué d'emprunts amortissables sécurisés, de lignes de crédit 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)	2012		2011	2010
Emprunts obligataires	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
ORNANE janvier 2017	132 834	132 834	175 000	175 000
Emprunts bancaires				
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	256 586	256 586	277 125	297 665
Lignes de crédit bancaire	639 000	579 000	802 933	749 333
Lignes de crédit intragroupe	350 000	350 000		
Découverts bancaires	130 490	51 606	50 071	51 352
TOTAL	1 508 910	1 370 026	1 305 129	1 273 350
TRÉSORERIE DISPONIBLE		4 686	3 961	4 660
DETTES BANCAIRES NETTES		1 365 340	1 301 168	1 268 690

(1) Garanties par des sûretés réelles.

6.8. Dettes d'exploitation

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Fournisseurs	10 801	10 694	7 659
Autres dettes	49 526	63 030	68 922
• Avances et acomptes reçus	35 333	35 379	28 315
• Dettes sur immobilisations	10 308	22 404	34 222
• Dettes diverses	3 684	4 696	6 264
• Produits constatés d'avance	201	551	121
TOTAL	60 327	73 724	76 581

Au 31 décembre 2012, 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	2 094				2 094
Paiement fournisseurs d'immobilisations	2 007	568		11	2 586

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	159 341	52 630	106 493	218	19 348	472	106 493
Créances immobilisées	108 282	1 571	106 493	218			106 493
Clients et comptes rattachés	24 645	24 645			18 842	472	
Créances diverses	21 712	21 712			506		
Disponibilités	4 686	4 686					
Charges constatées d'avance	16	16					
DETTES	1 465 964	284 663	1 027 362	153 889	18 879	1 206	350 515
Autres emprunts obligataires	129 594		129 594				
Emprunts bancaires	890 432	224 385	512 158	153 889			
Dépôts de garantie	35 095		35 095				
Dettes rattachées à des partic. Groupe	350 515		350 515				350 515
Fournisseurs et comptes rattachés	10 801	10 801			8 707	53	
Avances reçues	35 333	35 333			3 243		
Dettes sur immobilisations	10 308	10 308			6 929	91	
Dettes diverses	3 684	3 634				1 062	
Produits constatés d'avance	202	202					

7. Notes sur le compte de résultat

7.1. Formation du résultat et soldes intermédiaires de gestion

Soldes intermédiaires de gestion (milliers d'euros)	2012	2011	2010
Prestations de service	222 197	213 239	202 641
Valeur ajoutée	167 717	163 525	156 073
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	140 847	139 743	139 428
Résultat d'exploitation	74 637	79 868	87 255
Résultat courant	27 647	42 302	58 079
Résultat exceptionnel	(118)	22 342	(1 980)
Résultat avant impôts	27 538	64 568	56 071
RÉSULTAT NET	27 538	64 568	56 071

7.2. Chiffre d'affaires – Prestations de services

Les loyers se sont élevés à 167,3 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 159,8 millions d'euros en 2011.

7.3. Excédent brut opérationnel

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 63,9 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)	2012	2011	2010
Rénovations légères	220	324	310
Entretien	0	20	17
IMPACT RÉSULTAT DE L'EXERCICE	220	344	327

7.3.3. PERSONNEL

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Charges de personnel			
Salaires et traitements	1 502	1 500	1 804
Charges sociales	1 196	1 377	1 242
Intéressement	77	30	8
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	2 775	2 907	3 054
PARTICIPATION	(9)	76	29

7.3.4. CHARGES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Charges récupérables par nature	63 927	59 403	50 630
Refacturations	52 037	50 277	44 106
Charges et taxes non récupérées	11 498	9 126	6 524
TAUX DE RÉCUPÉRATION	81 %	85 %	87 %

7.4. Résultat financier

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
Revenus des participations	9 217	9 861	10 832
Intérêts bancaires	(58 165)	(54 448)	(49 642)
Autres produits et charges	2	752	76
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	2 401	6 725	10 586
Frais financiers nets	(46 545)	(37 110)	(28 148)
Amortissement des frais d'émission et primes sur dérivés	(445)	(457)	(1 028)
RÉSULTAT FINANCIER	(46 990)	(37 567)	(29 176)

7.5. Résultat exceptionnel

(milliers d'euros)		2012	2011	2010
Cessions d'actifs	Prix de cession	0	39 100	10 709
	Valeur comptable	0	(16 347)	(8 416)
	PLUS-VALUES BRUTES	0	22 753	2 293
Autres opérations en capital				
Autres produits et charges exceptionnels		(118)	(411)	(4 273)
TOTAL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS		(118)	(22 342)	(1 980)

Aucune cession n'a été réalisée sur 2012.

Les autres produits et charges exceptionnels comprennent les moins-values nettes sur cessions d'actions propres pour 7 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 14 milliers d'euros.

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

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) détient 43,95% des actions de la Société au 31 décembre 2012.

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

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

TRANSACTIONS EFFECTUÉES AVEC LE GROUPE CDC

(milliers d'euros)	2012	2011	2010
ICADE – Intérêts sur emprunt ⁽¹⁾	4 335		
SNC Saint-Denis – Landy – CPI Sisley ⁽²⁾	14 254	1 239	1 160

(1) Convention autorisée par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012 (note 5.8.3).

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

RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

		2012	2011	2010
Rémunérations des organes de Direction				
Salaires et traitements (hors charges sociales)	(milliers d'euros)	1 000	996	855
Indemnité de fin de carrière				551
Indemnité de fin de carrière provisionnée	(milliers d'euros)	152	131	119
Options de souscription d'actions accordées	(nombre)	0	0	0
Actions gratuites attribuées	(nombre)	3 450	2 250	3 000
Rémunération des organes d'Administration				
Jetons de présence	(milliers d'euros)	174	163	183

RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE CONTRÔLE

(milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Audit						
Commissariat aux comptes	120	105	105	119	104	104
Missions accessoires	0	0	60	0	0	64
SOUS-TOTAL	120	105	165	119	104	168
Autres prestations						
TOTAL	120	105	165	119	104	168

8. Engagements hors bilan

Engagements hors bilan de l'activité courante	2012	2011	2010
Engagements donnés (milliers d'euros)			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles ⁽¹⁾		14 560	14 560
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	52 786	64 817	58 461
Dettes garanties par des sûretés réelles	256 587	277 126	297 665
Engagements de crédit-bail ⁽²⁾	84 378	89 781	95 079
Instruments de couverture du risque de taux			
• Swaps	1 450 000	1 930 000	1 830 000
• FRA	0	50 000	0
• Options	1 150 000	0	0
Autres engagements donnés ⁽³⁾	61 257	0	52 200
TOTAL	3 055 008	2 426 284	2 347 965
Engagements reçus (milliers d'euros)			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	52 786	64 817	58 461
Avals, cautions et garanties			
• Cautions reçues des locataires	10 097	8 135	8 544
Autres engagements reçus ⁽³⁾	61 257	0	52 200
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	110 000	115 067	285 667
Instruments de couverture du risque de taux			
• Swaps	1 450 000	1 930 000	1 830 000
• FRA	0	50 000	0
• Options	1 150 000	1 230 000	1 080 000
TOTAL	2 834 140	3 398 019	3 314 872

(1) En 2010-2011 : promesse d'achat d'un terrain à Saint-Denis (22 000 m² Shon - lot 1), acquis en 2012.

(2) Crédit-bail en refinancement de l'opération « Axe Seine » (cf. tableau ci-dessous).

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

(milliers d'euros)	Engagements de crédit-bail							Total
Postes du bilan	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 »	4 273	11 624	5 510	23 168	26 700	55 378	29 000	84 378

Les sûretés réelles comprennent :

Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dette garantie résiduelle	VNC d'actif nanti
Hypothèques sur actifs corporels				
• Parc d'affaires de Roissy – Paris Nord 2	30/06/2003	30/06/2018	81 133	157 804
• Nanterre-Préfecture – Grand Axe	21/09/2004	31/12/2021	175 454	214 000
TOTAL			256 587	371 804
Total actif immobilisé				1 644 915
%				23 %

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.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. Droit Individuel à la Formation

Le droit individuel à la formation au 31 décembre 2012 s'élève à 745 heures.

10. 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	(969)	36 660	100,00%	2 058	2 058	0	13 995	(763)	0
SAS Foncière Nanteuil	38	407	2 500	100,00%	0	0	4 555	1 072	403	332
Sarl EPP Périparc	8	(13)	500	100,00%	2 816	2 816	3 996	0	(14)	24
SCI JCB2	3	(22)	20	95,00%	1 533	1 533	1 529	324	45	0
SCI Sepac	229	1 951	14 850	99,00%	18 713	18 713	55 036	13 494	1 951	4 051
SAS Havane	100	(9)	10 000	100,00%	100	100	0	0	0	0
SAS 21-29, rue des Fontanot	37	(7 700)	37 000	100,00%	16 665	16 665	41 378	6 724	2 223	0

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

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 2012 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 24 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengoat
Associé

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

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

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 22 juin 2012 a autorisé la conclusion de deux conventions de financement avec ICADE :

- une convention de prêt, d'un montant de 350 millions d'euros, mise en place en date du 20 juillet 2012. Ce prêt, d'une maturité moyenne de 4,5 ans, est rémunéré à un taux variable Euribor 3 mois augmenté d'une marge selon le niveau de *Loan to Value*. Il s'est substitué à 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaire venant contractuellement à échéance fin 2012 et début 2013. Il a de plus refinancé le remboursement anticipé des porteurs d'ORNANes, intervenu le 2 mai 2012 pour 45 millions d'euros ;
- une convention de compte courant, d'un montant de 50 millions d'euros, mise en place en date du 20 juillet 2012. Cette avance d'une durée d'un an est rémunérée à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge déterminée en fonction du ratio de *Loan to Value*. L'objectif de cette avance est de permettre à SILIC d'assurer ses besoins de financement à court terme.

Les montants dus au titre de ces deux conventions sur l'exercice 2012 s'élèvent respectivement à 4246842 euros et 218056 euros.

Administrateurs concernés : Sabine Schimel, Nathalie Palladitcheff, Catherine Granger, Isabelle Duchatelet, Julien Goubault, Joël Prohin, Serge Grzybowski et Antoine Fayet

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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.

Convention avec la SAS 21/29 rue des Fontand, société détenue à 100 % par SILIC

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 Fontand 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 4248682 euros, payables par quarts les 15 décembre 2010, 15 décembre 2011, 15 décembre 2012 et 15 décembre 2013.

SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Convention avec le dirigeant de la société

En application des dispositions des articles L. 225-42-1 et L. 225-22-1 du Code de commerce, le 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 SILIC 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

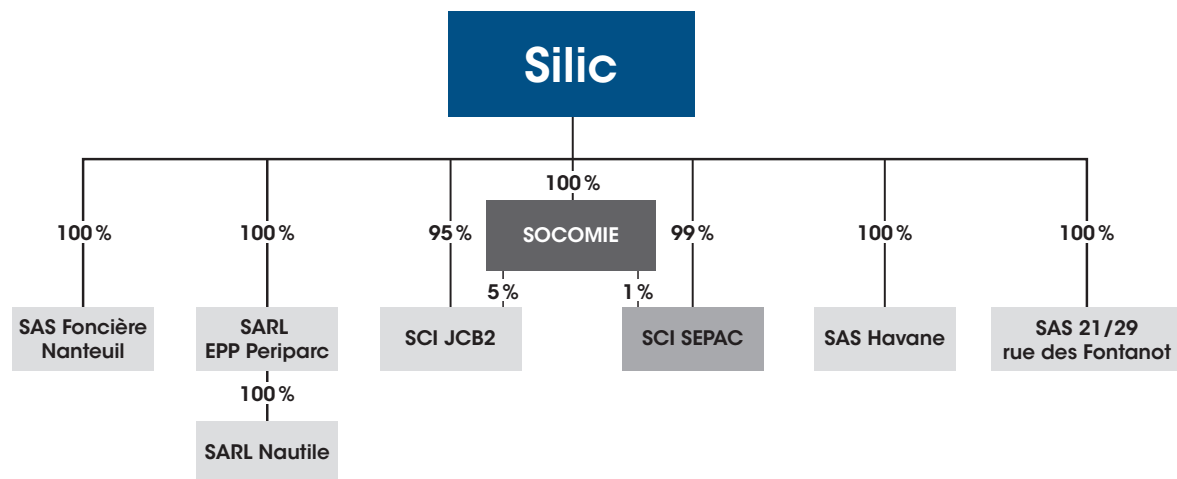
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Gilles Hengoat
Associé

Groupe SILIC



Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des informations (milliers d'euros, sauf indication contraire)	2008	2009	2010	2011	2012
I - Capital en fin d'exercice					
a) Capital social	69 790	69 235	69 744	69 875	70 084
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 447 615	17 308 841	17 435 936	17 468 682	17 520 938
II - Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires	187 000	202 127	202 641	213 239	222 197
(dont Loyers)	(143 756)	(156 640)	(156 310)	(159 849)	(168 987)
b) Résultat avant impôt, participation, amortissements et provisions	105 310	117 970	109 426	125 102	94 308
c) Impôt sur les bénéfices	30	0	0	0	0
d) Participation des salariés	22	30	28	76	(9)
e) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	57 781	64 711	56 071	64 568	27 538
f) Résultat distribué	58 435	65 644	56 146	64 572	27 637
III - Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôt et participation, mais avant amortissements et provisions	6,03	6,81	6,27	7,16	5,38
b) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	3,31	3,74	3,22	3,70	1,57
c) Dividende net distribué à chaque action	4,30	4,65	4,65	4,65	4,55 ⁽¹⁾
d) Dividende brut distribué à chaque action	4,30	4,65	4,65	4,65	4,55 ⁽¹⁾
IV - Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés de l'exercice	7	8	8	9	8
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	1 244	1 691	1 812	1 530	1 580
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	558	691	706	712	755

(1) Proposition à l'AGM pour les 17 520 938 actions composant le capital social.

Projet de résolutions

à l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires

Ordre du jour

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
- Renouvellement de Monsieur Jean-François Gauthier, en qualité d'administrateur
- Ratification de la nomination provisoire de Madame Catherine Granger, en qualité d'Administrateur
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Alec Jonathan Emmott, en qualité d'Administrateur
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond
- Pouvoirs pour les formalités

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 27 537 906,96 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 18 360,17 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 12 609 542,30 euros.

Troisième résolution

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une somme distribuable d'un montant de 27 611 734,66 euros ainsi constituée :

- bénéfice net de l'exercice : 27 537 906,96 euros ;
- report à nouveau antérieur : 99 370,50 euros ;
- réserve légale : (25 542,80) euros.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation proposée par le Conseil d'Administration et décide de distribuer un dividende de 79 765 585,90 euros, soit 4,55 euros par action pour chacune des 17 530 898 actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2012, imputé comptablement ainsi qu'il suit :

- à hauteur de 27 611 734,66 euros sur la somme distribuable,
- à hauteur de 52 153 851,24 euros sur le poste « Prime d'émission ».

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 28 585 855,71 euros sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des sociétés mères ;
- à hauteur de 51 179 730,19 euros 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.

Le détachement du coupon interviendra le 28 juin 2013.

Le paiement des dividendes sera effectué le 3 juillet 2013.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 17 530 898 actions composant le capital social au 22 février 2013, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2009	80 486 110,65 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action	-	-
2010	81 077 102,40 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action	-	-
2011	-	-	81 229 371,30 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action

⁽¹⁾ Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé et affecté au compte « Report à nouveau ».

Quatrième résolution

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

Renouvellement de Monsieur Jean-François Gauthier, en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jean-François Gauthier, en qualité d'Administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution

Ratification de la nomination provisoire de Madame Catherine Granger, en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2012, aux fonctions d'Administrateur de Madame Catherine

Granger, en remplacement de Madame Marie-Charlotte Duparc, en raison de sa démission.

En conséquence, Madame Catherine Granger exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Alec Jonathan Emmott, en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2012, aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Alec Jonathan Emmott, en remplacement de la société Generali Iard, en raison de sa démission.

En conséquence, Monsieur Alec Jonathan Emmott exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois, aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société 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 met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 22 juin 2012 dans sa quatorzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action SILIC par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Amafi admise par l'AMF ;
- de conserver les actions achetées et de les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise

et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 22 juin 2012 dans sa quinzième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect du règlement général de l'AMF et spécialement dans le cadre de l'article 231-40 dudit règlement si, d'une part, l'offre est régie intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximal d'achat est fixé à 200 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 175 308 980 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

Neuvième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Rapport du Conseil d'Administration exposant les projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires

1. Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 se soldant par un bénéfice de 27 537 906,96 euros ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 12 609 542,30 euros.

Nous vous demandons également d'approuver le montant global des dépenses et charges visées au 4^e de l'article 39 du Code général des impôts, soit la somme de 18 360,17 euros et l'impôt correspondant.

2. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts. La somme distribuable s'élève à :

- bénéfice net de l'exercice : 27 537 906,96 euros ;
- report à nouveau antérieur : 99 370,50 euros ;
- réserve légale : (25 542,80) euros ;

soit une somme distribuable de 27 611 734,66 euros.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il serait distribué un dividende de 79 765 585,90 euros, soit 4,55 euros par action pour chacune des 17 530 898 actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2012 imputé comptablement ainsi qu'il suit,

- à hauteur de 27 611 734,66 euros sur la somme distribuable ;
- à hauteur de 52 153 851,24 euros sur le poste « Prime d'émission »

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 28 585 855,71 euros sur le résultat soumis au régime SILIC. Il n'ouvre pas droit au régime des sociétés mères ;
- à hauteur de 51 179 730,19 euros 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 SILIC. Cette quote-part de dividende donne droit à l'application du régime des sociétés mères.

Le dividende serait mis en paiement le 3 juillet 2013. Le détachement du coupon interviendrait le 28 juin 2013.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 17 530 898 actions composant le capital social au 22 février 2013, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

L'obligation de distribution attachée au statut SILIC d'un montant de 24 959 034,10 euros pour l'exercice 2012 est respectée par la distribution proposée.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2009	80 486 110,65 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action	-	-
2010	81 077 102,40 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action	-	-
2011	-	-	81 229 371,30 € ⁽¹⁾ soit 4,65 € par action

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé et affecté au compte « Report à nouveau ».

3. Approbation des nouvelles conventions réglementées

Deux conventions nouvelles ont été conclues au cours de l'exercice et sont soumises à votre approbation : une convention de prêt de 350 millions d'euros et une convention de compte courant (50 millions d'euros non utilisés au 31 décembre 2012) ont été conclues le 20 juillet 2012 entre ICADE et SILIC, autorisées par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés.

4. Mandats de membre du Conseil d'Administration

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-François Gauthier arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Il sera proposé aux actionnaires de procéder à son renouvellement pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, il vous sera proposé de ratifier la cooptation de deux Administrateurs, à savoir :

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

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a considéré que, parmi les candidats au poste d'Administrateur, Monsieur Jean-François Gauthier pouvait être considéré comme indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a considéré que, parmi les candidats au poste d'Administrateur, Monsieur Alec Jonathan Emmott pouvait être considéré comme indépendant au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

5. Renouvellement de l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L. 225-209 du Code de commerce)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois, aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société 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'augmen-

tation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 22 juin 2012 dans sa quatorzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action SILIC par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Amafi admise par l'AMF ;
- de conserver les actions achetées et de les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 juin 2012 dans sa quinzième résolution à caractère extraordinaire.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect du règlement général de l'AMF et spécialement dans le cadre de l'article 231-40 dudit règlement si, d'une part, l'offre est régie intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

La société se réserverait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Nous vous proposons de fixer le prix maximal d'achat à 200 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 175 308 980 euros.

Le Conseil d'Administration disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d'Administration

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 droit français et notamment les dispositions du 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 suscepti-

bles 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) – FRANCE.

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

Chaque Actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'existe pas de droit de vote double.

Par ailleurs, en cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

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 la Société 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 et statutaires intervenus au cours de l'exercice 2012 sont les suivants :

- La société Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc (SMTH) (Gran Tokyo South Tower 9-2 Marunouchi 1 cho-me Chiyoda-ku Tokyo - Japan) a déclaré avoir franchi à la baisse, le 24 janvier 2012, le seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société SILIC.
- La société anonyme Groupama (8-10, rue d'Astorg, 75008 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 février 2012, les seuils de 1/3, 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 1/3 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 6541 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).

- La société anonyme CM-CIC Securities (6, avenue de Provence 75441 Paris) a déclaré avoir franchi à la hausse le 30 avril 2012 le seuil de 2 % du capital de la société SILIC.
- La société Amber Capital (900 Third Avenue, 54 Street, New York, NY 10022) a déclaré avoir franchi à la hausse le 6 juin 2012 le seuil de 2 % du capital de la société SILIC.

À la connaissance de la Société et à la date d'établissement du présent document de référence, il n'y a pas eu de franchissements de seuils légaux et statutaires intervenus depuis le début de l'exercice 2013.

1.14. Titres au porteur identifiables

Le Conseil d'Administration est habilité à demander à tout moment, contre rémunération, au dépositaire central, les noms, 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 trois membres au moins et de dix-huit membres au plus choisis parmi les associés, 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 quarante 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, choisies 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.

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, sans 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.

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

2. Renseignements de caractère général concernant le capital

2.1 Conditions spécifiques de modification du capital et des droits des Actionnaires

Les modifications du capital et des droits respectifs des actionnaires sont régies par les prescriptions légales, sans restriction particulière.

2.2. Capital souscrit au 31 mars 2013

MONTANT : 70 123 592 EUROS

divisé en 17 530 898 actions, d'une valeur nominale unitaire de 4 euros, entièrement libérées.

Durant l'exercice 2012, les modifications du capital ont été les suivantes :

- par décision en date du 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 ;
- par décision en date du 27 avril 2012, prise en vertu d'une décision du Conseil d'Administration du 8 février 2012, le capital social a été porté de 69 874 728 euros à 69 910 072 euros, suite à la souscription des salariés des entreprises adhérentes au Plan d'Épargne Groupe pendant la période du 26 mars au 6 avril 2012. Concernant la participation collective des salariés au sein du capital de la Société, il est précisé qu'au 31 décembre 2012, le « FCPE SILIC » détenait 58 113 actions SILIC représentant 0,33 % du capital.

Postérieurement à la clôture de l'exercice 2012, le capital a été modifié comme suit :

- par décision en date du 21 janvier 2013, le capital social a été porté de 69 910 072 euros à 70 083 752 euros suite aux levées d'option de souscription d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- par décision en date du 22 février 2013, le capital social a été porté de 70 083 752 euros à 70 123 592 euros suite à l'attribution définitive le 8 février 2013 de 9 960 actions gratuites consenties par le Conseil du 8 février 2011.

2.3. Capital autorisé non émis

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2012, les délégations suivantes :

- une délégation d'une durée de vingt-six mois aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, 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 de la combinaison de ces deux modalités ;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières

donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances réservée aux actionnaires ;

- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances 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 émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances 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.

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011, l'autorisation d'une durée de trente-huit mois pour attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou 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 2012	Montant résiduel au 31/12/2012
Délégation de compétence pour augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices et/ou primes	22/06/2012	21/08/2014	25 000 000 €	N/A	Néant	25 000 000 €
Délégation pour procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances réservées aux Actionnaires	22/06/2012	21/08/2014	28 000 000 € ⁽¹⁾ (augmentation de capital) 500 000 000 € (montant maximal des titres de créances sur la Société)	N/A	Néant	28 000 000 € ⁽¹⁾ (augmentation de capital) 500 000 000 € (valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société)
Délégation pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et délai de priorité obligatoire	22/06/2012	21/08/2014	17 000 000 € ⁽¹⁾ (augmentation de capital) 500 000 000 € ⁽²⁾ (montant maximal des titres de créances sur la Société)	N/A	Néant	17 000 000 € ⁽¹⁾ (augmentation de capital) 500 000 000 € ⁽²⁾ (montant maximal des titres de créances sur la Société)
Délégation pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé	22/06/2012	21/08/2014	13 000 000 € ⁽¹⁾⁽³⁾ 20 % du capital par an (augmentation de capital) 500 000 000 € ⁽²⁾ (montant maximal des titres de créances sur la Société)	N/A	Néant	13 000 000 € ⁽¹⁾⁽³⁾ 20 % du capital par an (augmentation de capital) 500 000 000 € ⁽²⁾ (montant maximal des titres de créances sur la Société)
Délégation pour procéder à toute augmentation de 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	22/06/2012	21/08/2014	10 % du capital social ⁽¹⁾	N/A	Néant	10 % du capital social ⁽¹⁾
Délégation en vue d'augmenter le capital en faveur des adhérents d'un PEE	22/06/2012	21/08/2014	320 000 € ⁽¹⁾	N/A	Néant	320 000 € ⁽¹⁾
Autorisation d'attribuer des actions gratuites au personnel et/ou aux mandataires sociaux	06/05/2011	05/07/2014	0,25 % du capital social	Néant	0,14 % du capital ⁽⁴⁾	0,11 % du capital social

(1) Les émissions réalisées sur la base des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public ou par placement privé (y compris l'utilisation de la clause d'extension), de la délégation en vue de rémunérer des apports en nature et de la délégation au profit des adhérents d'un PEE s'imputeront sur le plafond global de 28 000 000 euros prévu dans le cadre de la délégation avec maintien du droit préférentiel de souscription concernant le montant nominal maximal des actions susceptibles d'être émises.

(2) Plafond commun.

(3) Ce plafond s'impute sur le plafond nominal global de 17 000 000 euros prévu dans le cadre de la délégation avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

(4) Dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011, les Conseils d'Administration du 12 mars 2012 et du 22 février 2013 ont respectivement décidé d'attribuer gratuitement 12 000 actions aux membres du personnel et au mandataire social, représentant au total près de 0,14 % du capital social à la date de la décision d'attribution par le Conseil.

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 2012	en cumul	
Plan 2 – AGM du 14 mai 2002							
CA du 6 mai 2003	83 600	20	37,48 €	6 mai 2007 – 5 mai 2012	0	82 800	0 ⁽²⁾
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	44 000	4			0	0	0
dont 10 premiers salariés	38 800	10			0	38 800	0
CA du 7 mai 2004	127 600	20	53,98 €	7 mai 2008 – 6 mai 2013	18 320	127 600	0
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	80 000	4			6 000	80 000	0
dont 10 premiers salariés	47 800	10			10 920	47 800	0
CA du 11 mai 2005	130 000	19	70,03 €	11 mai 2009 – 10 mai 2014	25 100	103 132	26 868
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	66 000	3			6 000	66 000	0
dont 10 premiers salariés	51 000	10			21 600	32 375	18 625
Plan 3 – AGM 11 mai 2005							
CA du 10 mai 2006	71 000	9	87,00 €	10 mai 2010 – 9 mai 2015	0	0	71 000
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	44 000	3			0	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 ⁽³⁾
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 composition du Comité de Direction à la date d'attribution.

(2) 800 options non exercées, radiées.

(3) 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 montant total des options consenties à fin 2012 s'élève à 730 000, le solde des options non exercées, soit 163 278 options, représente 0,93 % du capital avant dilution. À cette date, 564 922 options avaient été exercées et 1 800 annulées. Aucune option n'a été attribuée en 2012.

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 7 mai 2008, du 6 mai 2009, du 9 février 2010 et du 8 février 2011 ont respectivement décidé d'attribuer gratuitement 6 000, 8 000, 8 000 et 12 000 actions aux

membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux, dans les conditions suivantes :

- Les actions gratuites attribuées d'une part à chacun des deux mandataires sociaux en 2009 et 2010 et celles attribuées d'autre part au Directeur Général en 2011 l'ont été sous condition de performance. Il est en outre précisé que la moitié des actions gratuites consenties de 2008 à 2011 aux mandataires sociaux doivent être conservées jusqu'au terme de leur mandat social.
- Les actions gratuites ont été attribuées 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 minimum 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 fonction 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.

Dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011, les Conseils d'Administration du 12 mars 2012 et du 22 février 2013 ont tous les deux décidé d'attribuer gratuitement 12 000 actions (soit un total de 24 000 actions) aux membres du personnel et au mandataire social dans les conditions suivantes :

- 1 600 actions gratuites ont été attribuées en 2012 et le même nombre en 2013 – sous condition de performance – au Directeur Général. Il est en outre précisé que la moitié des actions gratuites consenties au Directeur général doit être conservée jusqu'au terme de son mandat social.
- 10 400 actions gratuites ont été attribuées en 2012 et également en 2013 à l'ensemble des collaborateurs, 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.

- 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 fonction 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 8 février 2012 a constaté l'acquisition définitive de 5 460 actions existantes attribuées gratuitement au titre du plan 2010, opération réalisée par affectation d'actions autodétenues.

Le Conseil d'Administration du 22 février 2013 a constaté l'acquisition définitive de 9 960 actions attribuées gratuitement au titre du plan 2011, les actions ainsi attribuées ont été des actions nouvelles, ce qui a généré une augmentation de capital.

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	9 960	0
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	2 250	2			650	0
dont 10 premiers salariés	5 285	10			3 685	0

(1) Selon composition du Comité de Direction à la date d'attribution.

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 2 AGM du 6 mai 2011						
CA du 12 mars 2012	12 000	90	12 mars 2014	12 mars 2016	0	12 000
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	3 450	3			0	3 450
dont 10 premiers salariés	5 905	10			0	5 905
CA du 22 février 2013	12 000	89	22 février 2015	22 février 2017	0	12 000
dont Comité de Direction ⁽¹⁾	3 450	3			0	3 450
dont 10 premiers salariés	5 900	10			0	5 900

(1) Selon composition du Comité de Direction à la date d'attribution.

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 Actions Nouvelles 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 numéro 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 était initialement de 8% du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles (compte non tenu des éventuels ajustements ultérieurs du taux de conversion).

L'ORNANE est admise aux négociations sur Euronext Paris.

En conséquence de la réalisation de l'apport par Groupama 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 numéro 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 3 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 SILIC 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.

Les 3 et 4 mai 2012, ont été déposés devant la cour d'appel de Paris deux recours aux fins notamment d'obtenir l'annulation de la décision de conformité de l'offre publique visant les titres de la société SILIC publiée le 24 avril 2012. Le 4 mai 2012, deux demandes de sursis à exécution de ladite décision ont par ailleurs été déposées.

L'offre publique a été prorogée dans l'attente de l'ordonnance du Premier président de la cour d'appel de Paris.

Par ordonnance du 3 juillet 2012, le magistrat délégué par le Premier président de la cour d'appel de Paris a rejeté les demandes de sursis à exécution contre la décision de conformité précitée, compte tenu de l'engagement de l'AMF de proroger la date de clôture de l'offre publique, en sorte que la clôture de l'offre n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation.

Par conséquent, l'offre publique susvisée est prorogée jusqu'à nouvel avis.

Ajustement des bases de conversion des ORNANE 2010

Initialement le taux de conversion des obligations a été fixé à 1 action par obligation. Ce ratio a par la suite fait l'objet des ajustements suivants :

1. À la suite de la distribution de dividende décidée par l'assemblée générale du 6 mai 2011 (détachement le 16 mai 2011), le taux de conversion a été porté de 1 à 1,05 action SILIC par ORNANE, conformément aux stipulations prévues au 4.16.7(b) de la note d'opération visée par l'AMF le 3 novembre 2010 sous le n° 10-386.
2. Suite au versement, le 29 juin 2012, d'un dividende de 4,65 euros par action SILIC décidé par l'Assemblée Générale Mixte des

Actionnaires de SILIC du 22 juin 2012 dans sa troisième résolution, le taux de conversion a été porté de 1,05 à 1,12 action SILIC par ORNANE à compter du 29 juin 2012, conformément aux stipulations prévues au 4.16.7(b) de la note d'opération visée par l'AMF le 3 novembre 2010 sous le n° 10-386.

3. Suite à la décision de conformité de l'AMF intervenue le 24 avril 2012 sur l'offre publique d'échange visant les actions de SILIC et l'offre publique d'achat visant les ORNANES émises par SILIC initiées par ICADE (note d'information visée par l'AMF le 24 avril 2012 sous le numéro 12-179), il a été procédé le 27 avril 2012 à l'ajustement temporaire du taux de conversion des ORNANES de 1,05 à 1,29 selon les modalités prévues par la note d'opération, dans la mesure où l'offre publique d'échange est susceptible d'entraîner un changement de contrôle au sens de l'article 4.16.7(c) de la note d'opération.

En conséquence de l'ajustement de taux de conversion visé au 2., le taux de conversion temporairement ajusté à 1,29 depuis le 27 avril 2012 pour la durée de l'offre publique susvisé est temporairement porté, depuis le 29 juin 2012, à 1,38 action SILIC par ORNANE, conformément au 4.16.7(c) de la note d'opération.

Cet ajustement temporaire du taux de conversion bénéficie exclusivement aux porteurs d'ORNANES qui exercent leur droit à l'attribution d'actions, selon les modalités prévues par la note d'opération, jusqu'à (et y compris) la date qui sera dix jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions SILIC peuvent être apportées à l'offre rouverte d'ICADE.

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 donnée pour une durée de dix-huit mois a été renouvelée pour la même durée et dans les mêmes conditions par l'Assemblée Générale du 22 juin 2012.

Le prix maximum d'achat a été fixé à 200 euros et le montant maximal de l'opération a ainsi été fixé à 174 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012, la Société détenait 21 370 actions propres (représentant 0,12% du capital social), à savoir :

- 1 580 actions, au titre des achats directs réalisés pour un montant de 113 milliers d'euros, soit au coût unitaire moyen de 71,36 euros;
- 19 790 actions au titre de l'exécution du contrat de liquidité confié à SG Securities. Les opérations réalisées ont été les suivantes :
 - 4 273 actions ont été achetées, au cours unitaire moyen de 74,83 euros hors frais,
 - 4 779 actions ont été cédées au prix unitaire moyen de 75,69 euros.

Les actions propres détenues au 31 décembre 2012 sont portées au bilan en déduction des capitaux propres, pour leur coût d'acquisition (15 571 milliers d'euros). Elles représentent une valeur nominale globale de 85 milliers d'euros.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 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	Opérations sur capital				Après opérations	
	Nature	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	Opérations sur capital				Après opérations	
	Nature	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

Date	Opérations sur capital			Après opérations		
	Nature	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)
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
Effet 1 ^{er} janvier 2012	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC »	8 836	35	495	17 477 518	69 910
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	43 420	174	2 573	17 520 938	70 084
	Augmentation de capital consécutive à la création de 9 960 AGA	9 960	39 840	–	17 530 898	70 124
SITUATION AU 31 MARS 2013					17 530 898	70 124

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

Le tableau suivant indique la répartition du capital au 31 décembre 2012 :

Répartition du capital au 31 décembre 2012	Nombre d'actions	% du capital	% du capital		
			au 31/12/2011	au 31/12/2010	au 31/12/2009
Groupama SA	40	NS	33,57 %	30,05 %	30,27 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	0	0	0	10,09 %	10,17 %
HoldCo SIIC ⁽¹⁾	7 676 997	43,9 %	6,50 %	N/A	N/A
Caisse centrale de prévoyance mutuelle agricole retraite (CCPMA Retraite)	987 512	5,7 %	5,65 %	5,66 %	5,71 %
Mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics (SMAVie BTP)	693 353	4,0 %	3,97 %	3,98 %	5,13 %
Générali France Assurances	100	NS	NS	NS	2,30 %
FCPE SILIC (salariés)	58 113	0,3 %	0,62 %	0,33 %	0,33 %
Actions autodétenues par la Société	21 370	0,1 %	0,16 %	0,03 %	0,02 %
Autres	8 093 413	46,0 %	49,83 %	49,86 %	46,07 %
TOTAL	17 530 898	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations qui détient au 31 décembre 2012, 75,1 % du capital de HoldCo SIIC, Groupama SA détenant pour sa part 24,9 % du capital de cette société.

Le tableau suivant indique la répartition des droits de vote au 31 décembre 2012 :

Répartition des droits de vote au 31 décembre 2012	Nombre de droits de vote	% des droits de vote	% des droits de vote		
			au 31/12/2011	au 31/12/2010	au 31/12/2009
Groupama SA	40	NS	33,63 %	30,06 %	30,28 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	0	NS	0	10,10 %	10,17 %
HoldCo SIIC ⁽¹⁾	7 676 997	43,9 %	6,50 %	N/A	N/A
Caisse centrale de prévoyance mutuelle agricole retraite (CCPMA Retraite)	987 512	5,7 %	5,66 %	5,67 %	5,71 %
Mutuelle d'assurance sur la vie du bâtiment et des travaux publics (SMAVie BTP)	693 353	4,0 %	3,98 %	3,98 %	5,13 %
Générali France Assurances	100	NS	NS	NS	2,30 %
FCPE SILIC (salariés)	58 113	0,3 %	0,32 %	0,33 %	0,33 %
Actions autodétenues par la Société	0	-	-	-	-
Autres	8 093 413	46,1 %	49,91 %	49,86 %	46,08 %
TOTAL	17 509 528	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations qui détient au 31 décembre 2012, 75,1 % du capital de HoldCo SIIC, Groupama SA détenant pour sa part 24,9 % du capital de cette société.

Il n'existe pas de droits de vote double.

Au 31 mars 2013, la répartition du capital et des droits de vote n'a pas, à la connaissance de la Société, été modifiée.

Au 31 décembre 2012, 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 2012, le nombre total d'Actionnaires identifiés s'élevait à 5 409, étant précisé que cette étude a fait ressortir que :

- les Actionnaires résidents représentent 69,74% 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.

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 vingt ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama SA pendant une durée de trente mois suivant la date de conclusion du pacte ;
- 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. À l'expiration de cette période d'inaliénabilité, Groupama SA pourra demander à HoldCo SIIC une liquidité portant sur tout ou partie de sa participation dans cette société, étant précisé que cette option de liquidité ne pourra se traduire par une cession d'actions ICADE que dans l'hypothèse où ICADE cesserait d'appartenir au secteur public. Dans cette dernière hypothèse, HoldCo SIIC pourra accorder cette liquidité à Groupama ou, à défaut, soit céder à un tiers ou sur le marché le nombre d'actions ICADE sous-jacentes soit distribuer à Groupama le nombre d'actions ICADE sous-jacentes correspondant. Le prix de cession serait en tout état de cause calculé selon une formule représentative du prix du marché ;
- des règles de gouvernance : HoldCo SIIC est gérée et administrée par un président (nommé et révoqué par la collectivité des associés statuant à la majorité des voix présentes ou représentées) placé sous le contrôle d'un comité de surveillance (lequel

est composé de trois à huit membres désignés par la collectivité des associés statuant à la majorité simple). Les parties se sont engagées dans ce cadre à prendre toutes les mesures nécessaires afin qu'à tout moment, et tant que Groupama SA détiendra au moins 10% du capital et des droits de vote de HoldCo SIIC, celui-ci puisse être représenté au comité de surveillance par un membre proposé par Groupama SA. Le comité de surveillance élit son président à la majorité des voix présentes ou représentées.

L'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un avenant en date du 1^{er} octobre 2012, au pacte d'Actionnaires décrit ci-dessus, 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 société par actions simplifiée 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 5 octobre 2012 sous le n° 212C1304).

Aux termes d'un article du pacte susvisé, tout transfert de titres HoldCo SIIC détenus par Groupama SA est interdit pendant une durée de trente mois suivant la conclusion dudit pacte. Par dérogation audit article, l'avenant autorise le transfert des titres de la société HoldCo SIIC détenus par Groupama SA à Groupama Gan Vie, et, à date d'effet dudit transfert, substitue Groupama Gan Vie à Groupama SA dans les droits et obligations de Groupama SA au titre du pacte susvisé et fait adhérer Groupama Gan Vie au pacte, étant précisé que le membre du comité de surveillance de HoldCo SIIC nommé par Groupama SA aux termes du pacte continuera d'être désigné sur proposition de Groupama SA (et non Groupama Gan Vie) et que Groupama SA pourra demander sa révocation.

Enfin, avant toute opération qui aurait pour objet ou effet de faire perdre à Groupama SA le contrôle exclusif de Groupama Gan Vie au sens de l'article L. 233-3 I 1^o du Code de commerce, Groupama SA s'engage à acquérir la pleine propriété des titres HoldCo SIIC détenus par Groupama Gan Vie.

3.1.2. MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Au cours de l'exercice 2010, Groupama 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 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 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 SIIC (cf. notamment les communiqués diffusés les 13 et 23 décembre 2011.).

Il est précisé que la société HoldCo SIIC est contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations qui détient à ce jour 95,32% du capital de HoldCo SIIC, 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 détient, à titre direct et indirect, au 6 janvier 2012 et à ce jour, 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).

Au cours de l'exercice 2012, les principales modifications ont été les suivantes :

- La société Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc (SMTH) (Gran Tokyo South Tower 9-2 Marunouchi 1 cho-me Chiyoda-ku Tokyo – Japan) a déclaré avoir franchi à la baisse, le 24 janvier 2012, le seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société SILIC.
- La société anonyme Groupama (8-10, rue d'Astorg, 75008 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 février 2012, les seuils de 1/3, 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 1/3 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.

En outre, la déclaration d'intention suivante a été réalisée :

En application des dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce et de l'article 223-17 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, HoldCo SIIC, sa société mère la CDC et sa filiale ICADE ont déclaré de concert :

1. que le transfert des actions SILIC à HoldCo SIIC est intervenu dans le cadre d'un apport en nature par Groupama de ses actions SILIC à HoldCo SIIC, et que cet apport a été rémunéré par des actions nouvelles émises par HoldCo SIIC au profit de Groupama SA;
2. ne pas agir de concert avec un tiers;
3. que HoldCo SIIC détient 7 677 237 actions SILIC, soit 43,95% du capital et des droits de vote, et est présumée par conséquent détenir d'ores et déjà le contrôle de SILIC au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce;
4. qu'ICADE déposera, dans le courant du mois de mars 2012, une offre publique d'échange sur les actions SILIC et une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises par SILIC (ORNANES), suite au franchissement de concert du seuil de 30% par HoldCo SIIC, la CDC et ICADE;

5. que HoldCo SIIC apportera l'intégralité de sa participation dans SILIC à l'offre publique d'échange sur les actions SILIC;

6. qu'ICADE se réserve la faculté de mettre en œuvre une procédure de retrait obligatoire sur les actions et sur les ORNANES conformément à la réglementation applicable;

7. que la stratégie envisagée vis-à-vis de SILIC consiste en l'intégration de SILIC au sein d'ICADE et en la gestion des actifs SILIC de manière cohérente avec la gestion des autres actifs ICADE. Les opérations pour mettre en œuvre cette stratégie pourraient consister en la réalisation de la fusion absorption de SILIC par ICADE avant la fin de l'exercice 2012;

8. que ni HoldCo SIIC, ni la CDC ni ICADE n'est partie à un accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de SILIC;

9. qu'il est prévu qu'ICADE, la CDC ou HoldCo SIIC demandent, 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.

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).

- La société anonyme CM-CIC Securities (6, avenue de Provence 75441 Paris) a déclaré avoir franchi à la hausse le 30 avril 2012 le seuil de 2% du capital de la société SILIC.
- La société Amber Capital (900 Third Avenue, 54 Street, New York, NY 10022) a déclaré avoir franchi à la hausse le 6 juin 2012 le seuil de 2% du capital de la société SILIC.

Depuis le début de l'exercice 2013, aucun franchissement de seuil n'a été déclaré.

3.1.3. DÉPÔT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE VISANT LES ACTIONS DE SILIC ET 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, 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 cinq actions nouvelles ICADE (coupon 2011 attaché) pour quatre actions SILIC (coupon 2011 attaché) apportées à l'Offre (les actions SILIC portant jouissance au 1^{er} janvier 2012 seront échangées contre des actions ICADE portant jouissance au 1^{er} 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'acquies 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 disponible sur le site Internet d'ICADE (www.icafe.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 (trois votes pour, un vote contre et une 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.

Les 3 et 4 mai 2012, ont été déposés devant la cour d'appel de Paris deux recours aux fins notamment d'obtenir l'annulation de la décision de conformité de l'offre publique visant les titres de la société SILIC publiée le 24 avril 2012. Le 4 mai 2012, deux demandes de sursis à exécution de ladite décision ont par ailleurs été déposées.

L'offre publique a été prorogée dans l'attente de l'ordonnance du Premier président de la cour d'appel de Paris.

Par ordonnance du 3 juillet 2012, le magistrat délégué par le Premier président de la cour d'appel de Paris a rejeté les demandes de sursis à exécution contre la décision de conformité précitée, compte tenu de l'engagement de l'AMF de proroger la date de clôture de l'offre publique, en sorte que la clôture de l'Offre n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation.

Par conséquent, l'offre publique susvisée est prorogée jusqu'à nouvel avis, l'arrêt de la Cour d'appel étant attendu pour le 20 juin 2013.

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.

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.

3.2.3. MARCHÉ DU TITRE

L'évolution mensuelle des caractéristiques boursières en 2011, 2012 et début 2013 est présentée ci-dessous (source : Euronext Paris).

Mois	Évolution des caractéristiques boursières					
	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 2011 : 474,57 millions d'euros.

Mois	Évolution des caractéristiques boursières					
	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
Mars	87,890	75,180	504 304	22	22 923	82,720
Avril	83,300	75,390	374 299	19	19 700	79,720
Mai	81,100	72,020	376 320	22	17 105	78,670
Juin	83,000	72,200	303 152	21	14 436	74,730
Juillet	80,000	72,000	460 257	22	20 921	80,000
Août	83,500	76,620	201 453	23	8 759	77,390
Septembre	82,500	75,220	209 839	20	10 492	80,500
Octobre	86,990	79,190	224 418	23	9 757	86,500
Novembre	88,730	80,160	220 074	22	10 003	86,260
Décembre	87,450	82,050	233 116	19	12 269	83,550
TOTAL 2012			4 070 024	256	15 899	

Capitaux échangés à fin décembre 2012 : 321,5 millions d'euros.

Mois	Évolution des caractéristiques boursières					
	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)
2013						
Janvier	85 980	79 260	258 269	22	11 740	80 600
Février	85 760	78 490	242 326	20	12 116	83 400
Mars	85 300	79 040	649 109	20	32 455	83 200

Capitaux échangés à fin mars 2013 : 94,2 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'Autorité des marchés financiers et de la pratique de marché AMF n° 2011-07 ;
- et à 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.

Ce contrat de liquidité est suspendu depuis le 1^{er} mars 2012 et jusqu'à nouvel ordre.

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)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dividende	3,73	4,00	4,30	4,65	4,65	4,65

La totalité du dividende distribué jusqu'au dividende distribué au titre de l'exercice 2010 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 à l'article 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'investissements immobiliers cotées (SIIIC). 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) a supprimé l'abattement de 40% pour les dividendes distribués par les SIIIC.

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 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 obligatoire d'ICADE sur les titres de la Société. Les représentants de Groupama au sein du Conseil (Monsieur François Netter, Monsieur Christian Collin et Madame Marie-Charlotte Duparc) 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 dans le cadre de cette opération.

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, en dehors des nominations intervenues suite au dépôt de l'Offre Publique d'Échange par ICADE.

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, sous réserve de ce qui est décrit au paragraphe 3.1.1 de la présente partie.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de contrats 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 au terme 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 versés en 2012 au titre de 2011	Jetons à verser en 2013 au titre de 2012
Bertheau Jean-Paul	4 710,40 €	N/A	N/A
Berthomier Francis ⁽⁴⁾	N/A	N/A	21 180,44 €
Carraud Philippe	1 030,40 €	N/A	N/A
CCPMA Prévoyance	13 813,33 €	14 400 €	13 422,22 €
Duchatelet Isabelle ⁽²⁾⁽⁴⁾	N/A	N/A	Néant
Duparc Marie-Charlotte ⁽³⁾	N/A	N/A	Néant ⁽²⁾
Emmott Alec Jonathan ⁽⁵⁾	N/A	N/A	6 828,44 €
Fayet Antoine ⁽⁴⁾	N/A	N/A	9 036,44 €
Gauthier Jean-François	19 136,00 €	19 136 €	28 908,44 €
Generali IARD, versé à Depoux Philippe	17 811,20 €	19 136 €	13 452,44 €
Goubault Julien ⁽²⁾⁽⁴⁾	N/A	N/A	Néant
Granger Catherine ⁽⁵⁾	N/A	N/A	Néant
Groupama Gan Vie	11 360 € ⁽¹⁾	12 800 € ⁽¹⁾	Néant ⁽²⁾
Groupama SA	12 800 €	10 400 €	Néant ⁽²⁾
Grzybowski Serge ⁽²⁾⁽⁴⁾	N/A	N/A	Néant
le Pas de Sécheval Helman	9 126,40 € ⁽¹⁾	18 032 € ⁽¹⁾	N/A
Netter François	16 625,76 € ⁽¹⁾	20 800 € ⁽¹⁾	Néant ⁽²⁾
Palladitcheff Nathalie ⁽²⁾⁽⁴⁾	N/A	N/A	Néant
Prohin Joël ⁽²⁾⁽⁴⁾	N/A	N/A	Néant
Ralli Georges	17 811,20 €	19 136 €	32 220,44 €
Sagnes Dupont Brigitte	16 780,80 €	19 136 €	14 556,44 €
Schimmel Sabine ⁽²⁾⁽⁴⁾	N/A	N/A	Néant
Schlissinger Dominique	2 333,44 €	N/A	N/A
SMAVie BTP	11 360 €	12 400 €	33 822,22 €

(1) La totalité des jetons de présence a été, à la demande du bénéficiaires, directement versée à Groupama SA.

(2) Les Administrateurs liés à Groupama (à savoir : François Netter, Marie-Charlotte Duparc, Catherine Granger, Groupama SA, Groupama Gan Vie), à la Caisse des Dépôts et Consignations et à ICADE (nommés lors de l'Assemblée du 22 juin 2012 – à savoir : Sabine Schimmel, Julien Goubault, Joël Prohin, Serge Grzybowski, Nathalie Palladitcheff et Isabelle Duchatelet), ont décidé de renoncer à leurs jetons de présence au titre de 2012.

(3) Nommé en qualité d'Administrateur le 22 juin 2012 (précédemment représentant permanent de Groupama Gan Vie) et ayant démissionné le 25 octobre 2012.

(4) Nommé en qualité d'Administrateur le 22 juin 2012.

(5) Coopté par le Conseil du 27 novembre 2012 en qualité d'Administrateur.

4.2. Présidence et Comité de Direction au 31 décembre 2012

Président du Conseil d'Administration : Sabine Schimel (depuis le 22 juin 2012).

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 JUSQU'AU 22 JUIN 2012

Monsieur François Netter, Président du Conseil d'Administration de SILIC jusqu'au 22 juin 2012, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 une rémunération fixe brute avant impôt de 48 823 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 2012 une rémunération brute avant impôt de 748 356 euros au titre de son mandat de Directeur Général de Groupama Immobilier.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement à Monsieur François Netter (Président du Conseil d'Administration jusqu'au 22 juin 2012)

	2011	2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	120 800 €	48 823 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	120 800 €	48 823 €

Récapitulatif des rémunérations de Monsieur François Netter (Président du Conseil d'Administration jusqu'au 22 juin 2012)

	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	100 000 €	100 000 €	48 823 €	48 823 €
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	20 800 € ⁽¹⁾	20 800 € ⁽¹⁾	Néant ⁽²⁾	Néant ⁽²⁾
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	120 800 €	120 800 €	48 823 €	48 823 €

(1) La totalité des jetons de présence a été, à la demande du bénéficiaire, directement versée à Groupama SA.

(2) Le bénéficiaire a renoncé au bénéfice de ses jetons de présence.

Récapitulatif des options de souscription consenties ou levées par Monsieur François Netter (Président du Conseil d'Administration jusqu'au 22 juin 2012)

Sans objet.

Récapitulatif des actions gratuites attribuées à Monsieur François Netter (Président du Conseil d'Administration jusqu'au 22 juin 2012)

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 : 22 juin 2012								

RÉMUNÉRATION DE MADAME SABINE SCHIMEL, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DEPUIS LE 22 JUIN 2012

Madame Sabine Schimel, Président du Conseil d'Administration de SILIC depuis le 22 juin 2012, ne perçoit pas de rémunération au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration. Par ailleurs, Madame Sabine Schimel a renoncé au versement de ses jetons de présence. Ainsi Madame Sabine Schimel ne perçoit aucune rémunération de quelque nature que ce soit ni aucun avantage en nature de la part de SILIC.

Récapitulatif des options de souscription consenties ou levées par Madame Sabine Schimel

Président du Conseil d'Administration depuis le 22 juin 2012

Sans objet.

Récapitulatif des actions gratuites attribuées à Madame Sabine Schimel

Président du Conseil d'Administration depuis le 22 juin 2012

Sans objet.

Sabine Schimel	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 : 22 juin 2012								
Date de fin de mandat : AG 2016								

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 2012 une rémunération brute avant impôt de 410 000 euros, composée d'une partie fixe de 350 000 euros et d'une partie variable d'un montant cible de 60 000 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

	2011	2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	416 401 €	416 401 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	140 685 €	115 664 €
TOTAL	557 086 €	532 065 €

Récapitulatif des rémunérations du Directeur Général

	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €
Rémunération variable	60 000 €	90 000 €	60 000 €	60 000 €
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	6 401 €	6 401 €	6 401 €	6 401 €
TOTAL	416 401 €	446 401 €	416 401 €	416 401 €

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 2012	en cumul	
Plan 3 – AGM le 11 mai 2005						
CA du 10 mai 2006	12 000	87,00 €	10 mai 2010 – 9 mai 2015	0	5 590	6 410
CA du 10 mai 2007	18 000	126,98 €	10 mai 2011 – 9 mai 2016 ⁽¹⁾	0	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	0	N/A	N/A
	8 février 2011	1 600	0	0	N/A	N/A
Autorisation AG du 6 mai 2011	12 mars 2012	1 600	N/A	115 664	12 mars 2014	12 mars 2016
	22 février 2013	1 600	N/A	116 680	22 février 2015	22 février 2017

(1) 50% à conserver jusqu'au terme du mandat social.

Les actions attribuées le 7 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, le 8 février 2011 et le 12 mars 2012 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 et du 8 février 2011 n'ont pas fait l'objet d'une attribution définitive, 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 22 février 2013 a attribué 1 600 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 carrière 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 2012

Identité du déclarant	Duchâtelet Isabelle	Grzybowski Serge	Palladitcheff Nathalie	Prohin Joël	Goubault Julien	Schimel Sabine	HoldCo SIIC
Fonction	Administrateur	Administrateur	Administrateur	Administrateur	Administrateur	Président du Conseil d'Ad- ministration	Actionnaire majoritaire
Instrument financier	Actions	Actions	Actions	Actions	Actions	Actions	Actions
Nature de l'opération	Emprunt de 40 actions Prêt de consomma- tion de titres à titre gratuit	Emprunt de 40 actions Prêt de consomma- tion de titres à titre gratuit	Emprunt de 40 actions Prêt de consomma- tion de titres à titre gratuit	Emprunt de 40 actions	Emprunt de 40 actions	Emprunt de 40 actions	Emprunt de 240 actions

Identité du déclarant	Fayet Antoine	Brandel Dominique	Brandel Dominique
Fonction	Administrateur	Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne	Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne
Instrument financier	Actions	Actions	Actions
Nature de l'opération	Acquisition	Exercice de stock-options	Cession
Montant de l'opération	Montant total de 3 352,76 €/prix unitaire 81,77 €	Montant total de 140 060 €/prix unitaire 70,03 €	Montant total de 170 000 €/prix unitaire de 85 €

4.4. Conseil d'administration

Pour les besoins de l'exercice de leur mandat, les Administrateurs sont domiciliés au siège social de l'Émetteur.

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/ Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Mme Sabine SCHIMEL Née le 10 septembre 1963 Présidente Actions détenues : 40	2012/2016	Directeur Général de Qualium Investissement Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations	Mandats en cours Administrateur : Mandats expirés⁽¹⁾ Présidente du Conseil de Surveillance : Administrateur :	ICADE – La Poste – Egis – Veolia Transdev Société Nationale Immobilière Compagnie des Alpes – Financière Transdev – Transdev – CDC Entreprises – CDC Entreprises Elan PME – CDC Climat
M. Francis BERTHOMIER Né le 11 juin 1967 Actions détenues : 40	2012/2016	Membre du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques Membre du Comité mixte « Mozart »	Mandats expirés⁽¹⁾ Président : Administrateur :	LCH Clearnet SARL Compagnie de La Lucette – LCH Clearnet GP Limited – LCH Clearnet PLP Limited – LCH Clearnet Limited
CCPMA Prévoyance Représentée par M. François GIN Né le 20 août 1955 Actions détenues : 987.512	1977/2014	Directeur Général d'Agrica Membre du Comité ad hoc d'étude du rapprochement avec ICADE	Mandats en cours Directeur Général : RP de CCPMA Prévoyance Administrateur : RP de CCPMA Prévoyance Membre du Conseil de Surveillance RP de CPCEA, Gérante Administrateur : Gérant : Mandats expirés⁽¹⁾ NC	Groupe Agrica – Agrica Gestion – Camarca – Agrica Retraite AGIRC – AGRI Prévoyance – CCPMA Prévoyance – CPCEA Grands Crus Investissements – Groupama Asset Management Agroinvest SCI les Pins X-LOG SCI Bienfaisance Agricole – Sarl Les Abies – Sarl Les Armilles – SCI Beaux Soleils – SCI 67 Malesherbes – SCI 17 Astorg
Mme Isabelle DUCHATELET Née le 17 novembre 1961 Actions détenues : 40	2012/2016	Directeur Juridique et Assurances d'ICADE	Mandats en cours RP d'ICADE Administrateur :	ICADE Finances SA
M. Alec EMMOTT Né le 16 décembre 1947 Actions détenues : 40	2012/2016	Gérant d'Europerty Consulting	Mandats en cours Administrateur : Mandats expirés⁽¹⁾ Directeur Général :	Cégéréal Société Foncière Lyonnaise

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/ Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
M. Antoine FAYET Né le 4 août 1949 Actions détenues : 41	2012/2016	Vice Président de la Fédération Habitat et Humanisme	Mandats en cours Administrateur Vice Président : Administrateur :	Fédération Habitat et Humanisme Locindus
			Mandats expirés⁽¹⁾ RP d'ICADE Président : RP d'ICADE Gérant : RP d'ICADE Liquidateur : RP d'ICADE G3A Administrateur : Administrateur :	ICADE Commerces – Sarvilep Société d'Étude pour le Logement des Étudiants – SCI Venissieux les Grandes Terres des Vignes – SCI de Saint-Étienne-du-Rouvray – SCI de la Résidence de Sarcelles SCI Immobilière les Bas Longchamps – SCI des Pays de Loire Isatis Fincas Anzizu SL – Compagnie de la Lucette – Immobiliaria de la Caisse des Dépôts Espana
M. Jean-François GAUTHIER Né le 13 août 1948 Actions détenues : 40	2004/2013	Président de JFA Finance	Mandats en cours Président :	JFA Finance
		Président du Comité des Rémunérations et des Nominations	Mandats expirés⁽¹⁾ RP de la Société Générale Administrateur :	SGAM Invest Liquidités Euro (Sicav)
M. Julien GOUBAULT Né le 12 novembre 1978 Actions détenues : 40	2012/2016	Directeur par intérim du département Développement, Filiales et Participations du Groupe CDC	Mandats en cours Président du Comité de Surveillance : Membre du Conseil de Surveillance : Administrateur :	HoldCo SIIC Société Nationale Immobilière Service Conseil Expertises Territoires – Immobilier Insertion Défense Emploi – Compagnie des Alpes
		Membre du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques Membres du Comité mixte « Mozart »	Censeur du Conseil de Surveillance : Mandats expirés⁽¹⁾ Administrateur :	Opale Défense Deux Alpes Invest

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Mme Catherine GRANGER Née le 15 octobre 1976 Actions détenues : 40	2012/2016	Membre du Comité de Surveillance	Mandats en cours Administrateur Mandats expirés⁽¹⁾ NC	COFINTEX 6 S.A.
M. Serge GRZYBOWSKI Né le 14 août 1958 Actions détenues : 40	2012/2016	Membre du Comité d'Investissement Membre du Comité mixte « Mozart »	Mandats en cours Président-Directeur Général Mandats expirés⁽¹⁾ Président-Directeur Général : Président du Conseil d'Administration : Président : Administrateur : RP d'ICADE, Gérant Co-Gérant : RP d'ICADE Administrateur :	ICADE ICADE, absorbée par ICADE (ex-ICADE Emgp) – ICADE Emgp Compagnie de La Lucette ICADE Tertial Régions SAS – ICADE Tertial SAS – ICADE Property Management SAS – ICADE Eurogem SAS ICADE Foncière des Pimonts SCI / SNC ICADE (ex-ICADE Emgp) – ICADE Patrimoine
Mme Nathalie PALLADITCHEFF Née le 13 octobre 1967 Actions détenues : 40	2012/2016	Responsable des Finances, du Juridique, de l'Informatique et du pôle Services à l'immobilier d'ICADE Membre du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques Membre du Comité mixte « Mozart »	Mandats en cours Président-Directeur Général : Administrateur : RP d'ICADE Président : Mandats expirés⁽¹⁾ Président : RP d'ICADE Administrateur : RP d'ICADE Président : Administrateur :	ICADE Finances Qualium Investissement ICADE Property Management – I PORTA - ICADE Transactions – ICADE Expertise – Sarvilep ICADE Services ICADE Foncière des Pimonts – Compagnie de La Lucette ICADE Résidences Services ICADE Ellul – SIIInvest – Compagnie de La Lucette

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
M. Joël PROHIN Né le 2 mars 1966 Actions détenues : 40	2012/2016	Responsable du Service Gestion actifs compte propre de la CDC	Mandats en cours Administrateur :	CDC Climat Asset Management
		Membre du Comité d'Investissement	Mandats expirés⁽¹⁾ NC	
M. Georges RALLI Né le 23 juillet 1948 Actions détenues : 40		Président du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques	Mandats en cours Administrateur :	Chargeurs SA – Carrefour SA
		Membre du Comité mixte « Mozart »	RP de Groupama Administrateur :	
			Mandats expirés⁽¹⁾ Président Directeur Général :	Lazard Frères Banque
			Président :	Maison Lazard SAS
			Président et Associé Gérant :	Lazard Frères Gestion SAS
			Vice-Président Directeur Exécutif :	Compagnie Financière Lazard Frères SAS – Lazard Frères SAS
			Associé Gérant :	Compagnie Financière Lazard Frères SAS – Lazard Frères SAS
			Membre du Conseil de Surveillance :	Bazile Telecom – VLGI
			Administrateur :	Fonds Partenaires Gestion – Crédit Agricole Lazard Financial Products Bank – Lazard AB – Lazard Asesores Financieros SA – Lazard Wealth Management Holding SL – Lazard & Co SRL – Lazard Investments SRL – LAZ-MD Holding LLC
			Censeur :	Eurazeo
			Deputy Chairman :	Lazard Group LLC (USA)
			Chief Executive European Investment Banking Business :	Lazard (USA)
			Chairman :	Lazard Wealth Management Europe Sarl
			Co-Chairman European Investment Banking Committee :	Lazard (USA)
			Chairman de l'Executive Committee :	Lazard Fund Management GmbH (Allemagne)
			Chairman de l'Advisory Board :	Lazard GmbH
			Membre de l'Executive Committee :	Lazard BV (Belgique)
			Membre :	LFCM Holdings LLC

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/ Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Mme Brigitte SAGNES DUPONT Née le 15 février 1961 Actions détenues : 40	2010/2016	Président d'OFI Reim Membre du Comité d'Investissement Membre du Comité mixte « Mozart »	Mandats en cours Présidente : Présidente du Conseil d'Administration : Gérante : Mandats expirés⁽¹⁾ NC	OFI Reim – OFI Reim Invest – Blue Cap 2 – Ruby – Paris Montaigne 2 – Paris Courcelles 2 – Paris Mogador 2 – Paris Opéra Saint Roch 2 RUBIS OPCI – Fosca II OPCI BueCap SC
SMAVIE BTP Représentée par : M. Hubert RODARIE Né le 8 novembre 1955 Actions détenues : 693.353	1992/2014	Directeur Général Délégué de SMA BTP Président du Comité ad hoc d'étude du rapprochement avec ICADE Membre du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques Membre du Comité mixte « Mozart »	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⁽¹⁾ NC	SMA Gestion Investimo Proxy Active Investors (Sicav), L2S Capital Sagévie Sagena

(1) Au cours des 5 derniers exercices.

Nota : Situation au 1^{er} janvier 2013
Nombre d'actions détenues au 1^{er} janvier 2013.

RP : Représentant permanent.

II. 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 sur 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 neuf 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 1^{er} 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 1^{er} 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 (totalisant 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 huit 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'investissements immobiliers 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

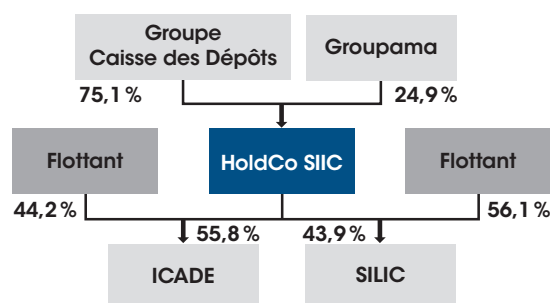
44 200 m², en même temps qu'elle poursuivait son programme d'investissement et d'acquisition.

En 2006, SILIC a poursuivi sa politique de développement en mettant en exploitation un volume particulièrement important d'immeubles neufs dont deux 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 2012, SILIC a poursuivi l'exploitation de son patrimoine, sa politique de développement et de mise en valeur de ses actifs immobiliers.

En termes de gouvernance, 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 SILIC, 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 SILIC détient par ailleurs 55,58 % du capital et des droits de vote d'ICADE.

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 SILIC aux mêmes conditions de parité que le premier bloc de 6,5 %. Par suite de cet apport, HoldCo SILIC détenait au 16 février 2012, de concert avec ICADE et la Caisse des Dépôts, 43,95 % 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 numéro 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 ont pu, s'ils le souhaitent, demander à SILIC le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie de leurs ORNANES 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. Cette demande de remboursement anticipé a dû être adressée par chaque porteur d'ORNANE à l'intermédiaire financier auprès duquel ses ORNANES sont inscrites en compte et parvenir à BNP Paribas Securities Services, en sa qualité d'agent centralisateur, entre le 17 mars et le 10 avril 2012. Les ORNANES qui ont fait l'objet d'une demande de remboursement ont été

remboursées le 2 mai 2012, pour un montant de 45,406 milliers d'euros.

Les modalités de cette procédure de remboursement anticipé facultatif ont été précisées par SILIC dans le cadre d'un avis publié le 16 mars 2012 conformément aux dispositions de la note d'opération susvisée (cf. paragraphe 2.4 de la partie relative aux renseignements de caractère général concernant la Société et son capital concernant l'ajustement de base de conversion des ORNANES).

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 ORNANES émises par SILIC en novembre 2010, HoldCo SILIC 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.

Le 24 avril 2012, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme ce projet d'offre publique (décision AMF n° 212C0533).

Les 3 et 4 mai 2012, ont été déposés devant la cour d'appel de Paris deux recours aux fins notamment d'obtenir l'annulation de la décision de conformité de l'offre publique visant les titres de la société SILIC publiée le 24 avril 2012. Le 4 mai 2012, deux demandes de sursis à exécution de ladite décision ont par ailleurs été déposées.

L'offre publique a été prorogée dans l'attente de l'ordonnance du Premier président de la cour d'appel de Paris.

Par ordonnance du 3 juillet 2012, le magistrat délégué par le Premier président de la cour d'appel de Paris a rejeté les demandes de sursis à exécution contre la décision de conformité précitée, compte tenu de l'engagement de l'AMF de proroger la date de clôture de l'offre publique, en sorte que la clôture de l'offre n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation. Par conséquent, l'offre publique susvisée est prorogée jusqu'à nouvel avis. La décision de la Cour d'appel est attendue le 20 juin 2013.

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 2012, un patrimoine bâti de 1 224 000 m² localisé principalement sur les principaux pôles tertiaires de la région Île-de-France.

1.1.3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Sans objet.

1.2. Principaux clients

Le plus important locataire SILIC – le GIE Axa France (92 400 m²) – représente 21 % de la base locative au 31 décembre 2012.

Hors Axa France, les neuf principaux locataires SILIC, représentant 19 % de la base locative, sont les suivants :

- Thales ;
- Alcatel Lucent Entreprise ;
- Ricoh France ;
- RTE EDF Transport ;
- Système U centrale nationale ;
- LU France ;
- ArcelorMittal France ;
- LG Electronics France ;
- Entrepose Contracting.

Aucun bail n'est susceptible d'être affecté par un changement d'actionnaire majoritaire 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 12 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. RISQUES FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Risques sectoriels

SILIC est l'un des principaux intervenants de l'immobilier tertiaire en Île-de-France. À ce titre, la foncière 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.

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.

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.

Ainsi, 257 clients représentant 21 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2014, 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 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.

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.

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 commercialisation 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 corrélié à l'activité commerciale et à la disponibilité de financements.

Risques de contreparties

Risque Client

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 752 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 21 % des loyers annuels tandis que les neuf suivants en représentent 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 l'objet d'un suivi régulier par les équipes de gestion et les services de recouvrement.

Risque de renégociation

Comme l'année passée, l'impact des renégociations sur le patrimoine SILIC est limité.

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 2012, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit immédiat.

Risque de contrepartie d'assurance

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

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, l'Offre Publique en cours sur le titre de la Société a entraîné une modification importante du comportement des banques et, dans ce contexte, le refinancement des lignes bancaires venant à maturité à court terme, a été assuré par ICADÉ en milieu d'année.

- Un prêt intragroupe d'un montant de 350 millions d'euros d'une maturité moyenne de 4,5 ans s'est substitué, en date du 20 juillet, à 270 millions d'euros de lignes de crédit bancaires venant

contractuellement à échéance fin 2012 et début 2013. Il a de plus refinancé le remboursement anticipé des porteurs d'OR-NANE, intervenu le 2 mai 2012 pour 45 millions d'euros.

- Un compte courant d'un montant maximal de 50 millions d'euros, non utilisé au 31 décembre 2012, a été mis en place afin d'assurer les besoins de financement à court terme.

Au 31 décembre 2012, SILIC dispose de 1 577,1 millions d'euros de ressources financières.

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 2012, 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 373,8 millions d'euros (- 10,5 %) ;
- l'atteinte du ratio d'ICR le plus contraignant, impliquerait soit une dégradation de l'EBE de 10,6 millions d'euros, soit une hausse des frais financiers de 4,2 millions d'euros.

L'emprunt intragroupe, outre le respect de ratios financiers comparables à ceux des crédits bancaires, prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas d'annulation de la conformité rendue par l'AMF sur l'Offre Publique, de changement de contrôle ou de détention par ICADÉ d'une participation inférieure à 66,67 % des actions SILIC avant le 31 juillet 2013.

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

Les ressources financières totales, utilisées à hauteur de 1 432,9 millions d'euros laissent disponibles 144,2 millions d'euros.

Risque de taux d'intérêt

La foncière est soumise au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps sur la part de son endettement souscrite à taux variable.

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

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

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 : 1 an à 18 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.

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'ICADE a opté pour le régime SIIC en 2007 et qu'à la connaissance de SIIC, l'opération de rapprochement projetée n'est pas de nature à remettre en cause le statut SIIC de SIIC.

Contrôle par HoldCo SIIC

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est l'actionnaire majoritaire de HoldCo SIIC, qui détient 43,95% du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012. Elle exerce à ce titre une influence notable sur les Assemblées Générales d'Actionnaires lui permettant, en cas de participation insuffisante des autres actionnaires, de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale Ordinaire.

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 SIIC, des anticipations de taux d'intérêt et de la maturité résiduelle de l'obligation.

Au 31 décembre 2012, le cours de l'ORNANE reflète le prix offert par ICADE dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat en cours. Ce prix correspond à la valeur nominale des obligations ajustée du coupon couru.

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

1.4.2. 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, technique 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. 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. 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 sont contrôlés 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 doit faire l'objet d'une approbation préalable du Conseil. Il en est de même pour les investissements (ou cessions) d'un montant supérieur à 50 millions d'euros. Par ailleurs, le Conseil doit examiner au moins une fois par an la stratégie commerciale et financière ainsi que le financement à court terme et à moyen/long terme.

En complément des règles fixées par la loi, les statuts et 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. 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, vérifications 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. Celui-ci est régulièrement mis à jour et présenté au CHSCT.

1.4.6. RISQUES JURIDIQUES ET LES RISQUES DE FRAUDE

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 gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, 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.

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 certifiée ISO 9001 et 14001 fixe l'ensemble des processus pour permettre le bon accomplissement des métiers.

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. 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'assurances 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 garanties 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 d'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 services.

1.4.8. 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'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.

1.5. Effectifs

Au 31 décembre 2012, l'effectif du Groupe était de 98 personnes, dont un mandataire social.

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 2012)

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 que le rapport de gestion figurant pages 49 à 74 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 26 avril 2013

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 Hengoot.
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	204
1.1. Personnes responsables des informations	204
1.2. Attestation du responsable du Document de Référence	204
2. Contrôleurs légaux des comptes	204
2.1. Coordonnées	204
2.2. Changements	-
3. Informations financières sélectionnées	42 à 45
3.1. Informations financières historiques	42 à 45
3.2. Informations financières intermédiaires	-
4. Facteurs de risque	86 à 94 / 109 à 113 / 143 à 146 / 199 à 203
5. Informations concernant l'Émetteur	36-37 / 49 à 74 / 168 à 203
5.1. Histoire et évolution de la Société	168 à 203
5.1.1. Raison sociale	168
5.1.2. Enregistrement au RCS	168
5.1.3. Date de création et durée	168
5.1.4. Siège social, forme juridique, législation applicable	168 à 171
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de la Société	197 à 199
5.2. Principaux investissements	55-56
5.2.1. Réalisés	55-56
5.2.2. En cours	55-56
5.2.3. Programmés	36-37 / 55-56
6. Aperçu des activités	1 à 39 / 49 à 69
6.1. Principales activités	1 à 39
6.1.1. Opérations et principales activités	1 à 39
6.1.2. Nouveaux produits	-
6.2. Principaux marchés	22 à 27 / 49-50
6.3. Événements exceptionnels	49 / 69 / 103 / 140 / 183-184
6.4. Degré de dépendance	88-89 / 110 / 113 / 128 / 143-144 / 198-199 / 201
6.5. Position concurrentielle	dépliant
7. Organigramme	64 / 161
7.1. Description sommaire du Groupe	34 à 39 / 64
7.2. Liste des filiales importantes	161

Informations	Pages
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	dépliant / 55 à 58 / 114-115
8.1. Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	dépliant / 55 à 58 / 114-115 / 147-148
8.2. Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	23 à 27 / 66-67 / 72 à 74
9. Examen de la situation financière et du résultat	42-43 / 51 à 54 / 59 à 62 / 99 à 130 / 135 à 157
9.1. Situation financière	59 à 62 / 110-111 / 121-122 / 144-145 / 152-153
9.2. Résultat d'exploitation	51 à 54 / 123 à 128 / 154-155
9.2.1. Facteurs importants	42-43 / 49 / 103 / 140
9.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	-
9.2.3. Influences extérieures	49
10. Trésorerie et capitaux	42-43 / 59 à 62 / 118 à 120 / 150-151 / 172 à 182
10.1. Capitaux de l'Émetteur	42 / 118 à 120 / 150-151 / 172 à 182
10.2. Flux de trésorerie	102
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	59 à 62
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	110-111 / 144-145
10.5. Sources de financement attendues	-
11. R&D, brevets et licences	66-67
12. Information sur les tendances	49 / 57 / 59 / 69
12.1. Principales tendances	49 / 57 / 59 / 69
12.2. Éléments susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	69
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	40-41 / 76 à 86 / 155-156 / 188 à 196
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	40-41 / 76 à 86 / 129 / 188 à 196
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction Générale	79-80 / 113 / 146
15. Rémunérations et avantages	63 à 66 / 84-85 / 128-129 / 154 à 156 / 186 à 191
15.1. Rémunérations versées	63-64 / 125 / 128 / 154 à 156 / 186 à 191
15.2. Provisions pour retraites ou autres	122 / 129 / 152 / 156
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	76 à 83
16.1. Durée des mandats	192 à 196
16.2. Contrats de service	NA
16.3. Comités	41 / 81 à 83
16.4. Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	76
17. Salariés	63 à 66
17.1. Répartition des effectifs	63 / 70
17.2. Participations et stock-options	64-65
17.3. Accord de participation au capital	64-65 / 174 à 176
18. Principaux Actionnaires	42 / 181 à 184
18.1. Répartition du capital	42 / 181 à 184
18.2. Droits de vote différents	181 à 184
18.3. Contrôle de l'Émetteur	103 / 128 / 140 / 155 / 181 à 184
18.4. Accords d'Actionnaires	181 à 184
19. Opération avec des apparentés	128 / 155

Informations	Pages
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société	98 à 130 / 134 à 157
20.1. Informations financières historiques	42 à 45
20.2. Informations financières pro forma	NA
20.3. États financiers	98 à 130 / 134 à 157
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	131 / 158 / 204
20.4.1. Déclarations	131 / 158 / 204
20.4.2. Autres informations vérifiées	131 / 158 / 204
20.4.3. Autres informations non vérifiées	NA
20.5. Dates des dernières informations financières	104 / 168
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	NA
20.7. Politique de distribution de dividendes	45 / 186
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	199
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	199
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	118 à 120 / 150-151 / 172 à 184
21.1.1. Capital souscrit et autorisé	118 / 172 à 184
21.1.2. Actions non représentatives du capital	-
21.1.3. Autodétention et autocontrôle	119-120 / 150-151 / 176-177
21.1.4. Valeurs mobilières	119-120 / 150-151 / 174 à 177
21.1.5. Conditions d'acquisition	119-120 / 150-151 / 174 à 177
21.1.6. Options ou accords	119-120 / 150-151 / 174 à 177
21.1.7. Historique du capital	178 à 180
21.2. Acte constitutif et statuts	168 à 171
21.2.1. Objet social	168 à 171
21.2.2. Règlement des organes de gestion et de contrôle	76 à 80 / 170-171
21.2.3. Droits et privilèges des actions	168 à 170
21.2.4. Modification des droits des Actionnaires	-
21.2.5. Assemblées Générales	169
21.2.6. Éléments de changement de contrôle	198
21.2.7. Seuils de participation	169
21.2.8. Conditions régissant les modifications statutaires	168-169
22. Contrats importants	198-199
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	97 / 131 à 133 / 158 à 160
23.1. Déclaration d'expert	132-133
23.2. Autres déclarations	NA
24. Documents accessibles au public	168 / 204
25. Informations sur les participations	161

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 : **HAYAS WORLDWIDE PARIS**. PHOTOGRAPHES : M. Labelle, G. Leimdorfer, A. Meyssonier, F. Renault. PERSPECTIVES : C. Buchon, P. Bury, Cap Bleu 3D, Chaix & Morel et Associés, Fiszer Atelier 41, Golem. PHOTOS COUVERTURE : M. Saemann.

Ce document a été imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées, labellisé FSC (Forest Stewardship Council)



silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR



SOCIÉTÉ ANONYME

Capital de 70 123 592 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