

RAPPORT
ANNUEL
2010



2010

Des immeubles à vivre

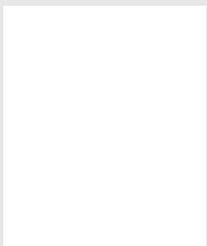
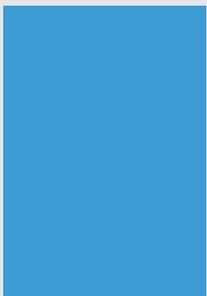


Rapport annuel 2010

UNE OFFRE PERFORMANTE ET ATTRACTIVE	03
L'EXPERTISE IMMOBILIERE	06
UNE DYNAMIQUE DE PROGRES PERMANENT	11
ET DEMAIN... ..	14
INTERVIEW DU DIRECTEUR GENERAL.....	18
GOVERNANCE ET ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	20
CHIFFRES CLES	22
L'ACTION SILIC	24
LE GRAND PRIX SIMI 2010.....	26
LE PATRIMOINE SILIC	28
RAPPORT FINANCIER 2010 ET AUTRES INFORMATIONS	31

2010

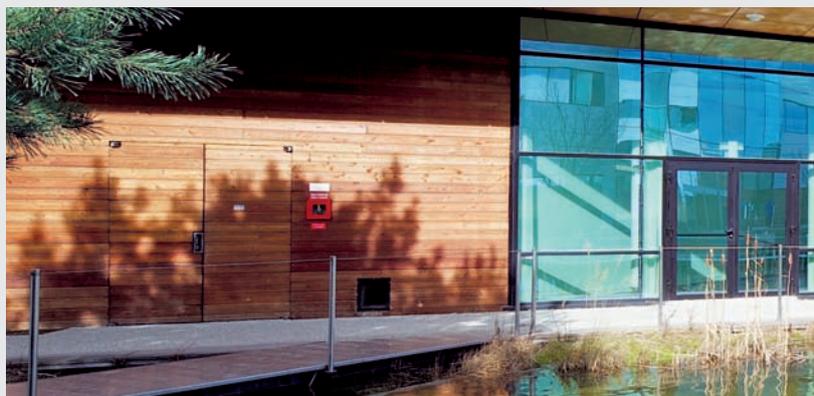
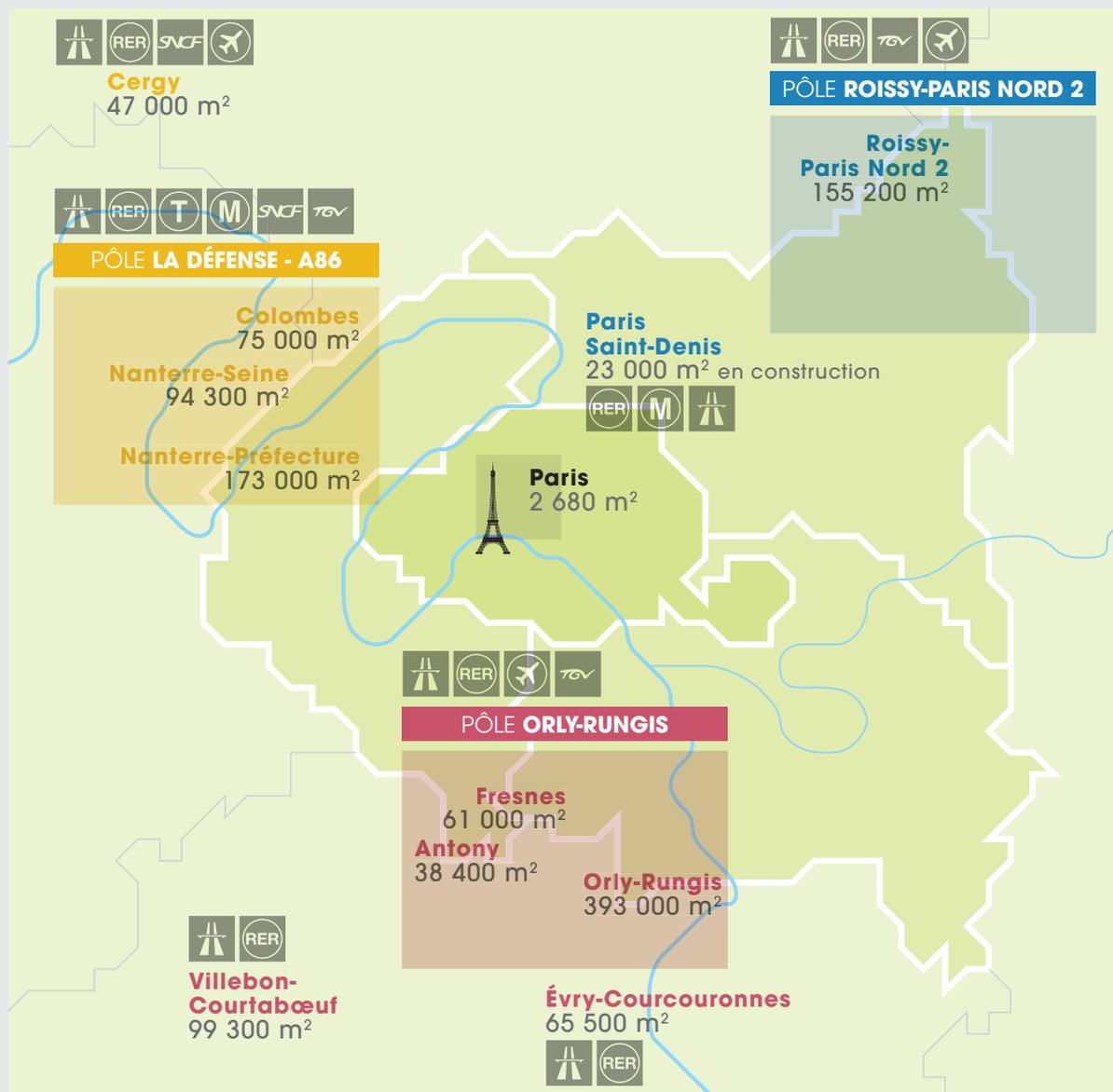
Des immeubles
à vivre



silic
PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

1^{er} propriétaire

de parcs d'affaires du Grand Paris





Propriétaire d'un patrimoine de plus de 1 200 000 m², concentré sur les pôles stratégiques du Grand Paris que sont **La Défense-Nanterre Préfecture**, **Orly-Rungis**, **Roissy-Paris Nord 2** et demain **Paris-Saint Denis**, SILIC s'impose résolument comme l'un des principaux acteurs européens de l'immobilier d'entreprise.

Leader des parcs d'affaires en Île-de-France, SILIC accompagne depuis plus de 40 ans le développement des entreprises. **Son offre attractive et diversifiée** conjugue modernité, fonctionnalité, services, performances économiques et environnementales.

SILIC doit son succès à la pertinence de son modèle économique. Propriétaire-développeur, elle conçoit, construit, commercialise et exploite **elle-même, via sa filiale SOCOMIE**, ses immeubles et ses parcs d'affaires. Ses importantes réserves foncières lui procurent la flexibilité et la visibilité nécessaires pour développer son patrimoine et anticiper **la demande du marché**.

SILIC a été **la première** société foncière à croire à **l'idée d'un « Grand Paris »**, en réalisant ses parcs dans les zones stratégiques de la région parisienne, à l'époque où l'Île-de-France n'existait pas encore. SILIC en est devenue, tout naturellement, un acteur incontournable.

SILIC est une société foncière cotée sur NYSE Euronext Paris, bénéficiant du statut fiscal des Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

208

immeubles en exploitation
représentant

1 200 000 m²

1 000 000 m²

de réserves constructibles

172,3 M€

de loyers en 2010

730

entreprises locataires
soit environ

35 000

salariés

42 000 m²

livrés en 2010

38 000 m²

en cours de construction

272 900 m²

en projets identifiés



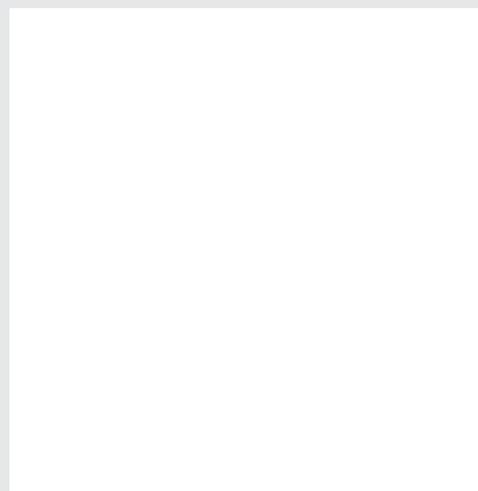
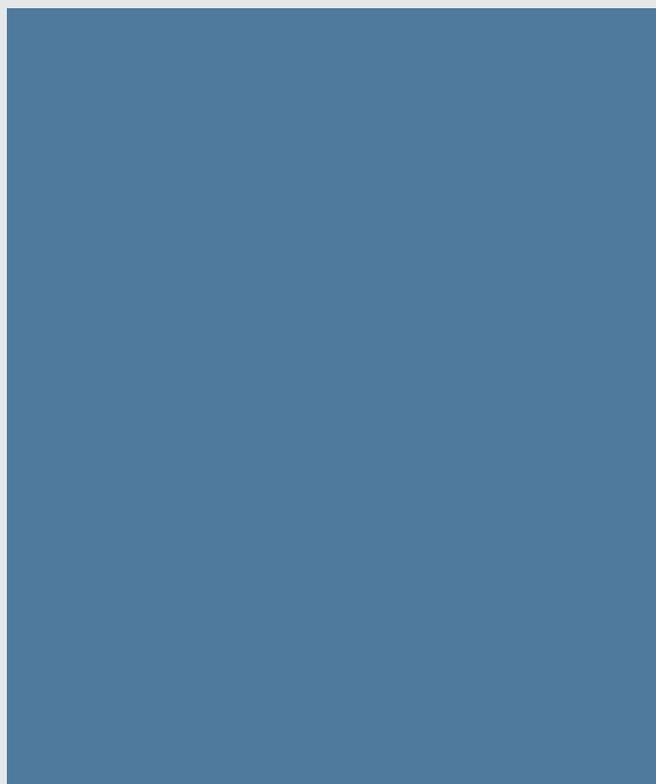
ROISSY-PARIS NORD 2





Une offre performante et attractive

Des immeubles **modernes**, idéalement **situés** et bien **desservis**, offrant un **confort** et un **cadre de vie** convivial, des loyers **compétitifs**, des **services** de qualité... Autant d'atouts pour satisfaire les **attentes** des **entreprises locataires** et de leurs **salariés**.



Une offre performante et attractive



TRAMWAY T7



LA DÉFENSE-NANTERRE SEINE

UN CONCEPT Le parc d'affaires

Au cœur des trois départements de la première couronne parisienne, les parcs SILIC accueillent un grand nombre d'entreprises séduites par la qualité et la diversité des prestations proposées.

SILIC s'attache à leur offrir toutes les infrastructures et les services nécessaires à leur bon fonctionnement ainsi qu'au confort des occupants. Fonctionnels et conviviaux, les immeubles offrent des équipements de standard international. Ils allient une vraie identité architecturale à un cadre de vie agréable. Leurs surfaces sont modulables et peuvent se prêter à de nombreuses configurations.

SILIC s'investit fortement pour sans cesse renforcer les atouts structurels de ses parcs et leur intégration à l'environnement.

UN DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE Le Grand Paris

Avec des parcs aménagés sur les principaux pôles de développement de l'Île-de-France, SILIC compte parmi les acteurs majeurs du Grand Paris. Son premier parc, Orly-Rungis, s'étend sur 63 hectares et rassemble désormais 340 sociétés au sein de

69 immeubles (393 000 m²). Le site de Roissy-Paris Nord 2 développe, quant à lui, 155 200 m² à ce jour. En comptant « Grand Axe 2 », livré à AXA en septembre 2010, le site de La Défense-Nanterre Préfecture totalise 173 000 m² de bureaux. Paris Saint-Denis, enfin, est appelé à devenir le quatrième pôle d'affaires de SILIC. Un premier immeuble de 23 000 m² y sera livré en septembre 2011.

UNE PRIORITÉ Des loyers compétitifs

Grâce à sa maîtrise complète de la chaîne immobilière, SILIC est en mesure de proposer un immobilier de grande qualité sur des emplacements de premier plan tout en pratiquant des niveaux de loyers modérés : 185 €/m²/an en moyenne et de 250 à 410 €/m²/an pour les immeubles neufs. L'excellent rapport prestations/loyer a séduit un large portefeuille de locataires. 730 entreprises travaillent ainsi aujourd'hui dans les immeubles réalisés par SILIC.

LA MINUTE VERTE

Voiture : un usage régulé

Soucieuse de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur ses parcs, SILIC incite ses locataires à utiliser les transports en commun et ses navettes privées et encourage la pratique du covoiturage. Un site Internet dédié permet aux salariés travaillant dans les parcs de se regrouper pour leurs trajets domicile-travail. SILIC a également souscrit à l'offre Carbox : un système qui met à disposition une flotte de véhicules en libre-service pour de courts déplacements.

Tri sélectif

SILIC améliore au quotidien la gestion et la valorisation des déchets. Ainsi, sur le parc Orly-Rungis, 156 tonnes de cartons et 364 tonnes de papier sont récupérées et recyclées chaque année. Elles représentent l'équivalent de 468 tonnes de bois dont le traitement aurait demandé 36 400 litres de pétrole et 7 280 000 litres d'eau !

Bienvenue au tramway sur le parc SILIC d'Orly-Rungis !

SILIC agit auprès des pouvoirs publics et des collectivités locales pour améliorer la desserte de ses parcs par les transports en commun. Ses efforts sont récompensés : en 2013, la ligne T7 du tramway, venant prolonger la ligne 7 du métro parisien, traversera le parc d'affaires d'Orly-Rungis. Le trafic attendu est de 36 000 voyageurs/jour.



UN ATOUT CONCURRENTIEL

La flexibilité

Grâce à l'étendue et à la diversité de son offre immobilière, SILIC accompagne les entreprises tout au long de leur croissance. Les entreprises peuvent ainsi trouver toutes solutions d'implantation adaptées à leur besoin d'expansion ou de rationalisation au sein d'un même parc, mais également sur d'autres sites du Groupe : une souplesse qui contribue à fidéliser les clients. En témoigne le très faible taux de rotation des locataires.

UNE CULTURE

Les services associés

SILIC s'attache à réunir les services nécessaires au bon fonctionnement des entreprises et au confort de leurs salariés pour faire de ses parcs de véritables lieux de vie. Tout est mis en œuvre pour faciliter et agrémenter la vie au quotidien : restaurants et crèches interentreprises, agences bancaires, commerces et services de proximité, salles de fitness, centres commerciaux, etc. De nouvelles prestations, toujours plus innovantes, sont venues enrichir au fil du temps la gamme de services. Une conciergerie a ainsi vu le jour sur le site de Roissy-Paris Nord 2, des navettes privées assurent la liaison avec les gares et les aéroports, un point-relais permet la réception des colis... Dernier né, le site www.mon-marche.fr propose aux salariés des parcs de se faire livrer des produits frais sur leur lieu de travail, depuis le MIN de Rungis.

TÉMOIGNAGE

> **ALAIN NICOLAS**,
Directeur immobilier de Thalès
Air Système. 1 250 salariés répartis
dans 4 bâtiments sur 31 130 m²
à Orly-Rungis depuis 2006.

“

Nous avons été séduits par la qualité des immeubles, la fonctionnalité des équipements, la capacité modulable des espaces et le niveau de service offert par SILIC. En outre, sa mobilisation en matière de développement durable cadre parfaitement avec notre démarche environnementale, très forte aussi chez Thalès.

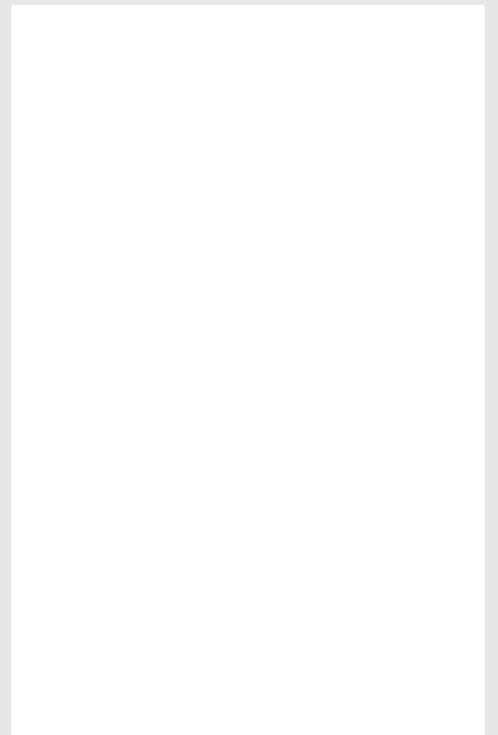
”



L'expertise immobilière

Forte d'une stratégie de **Propriétaire-Développeur**, SILIC conçoit, construit, commercialise et gère ses immeubles avec l'aide de sa filiale SOCOMIE. Ce **modèle économique intégré**, au service des locataires, confère à SILIC un **développement contrôlé et pérenne de son patrimoine**.







TÉMOIGNAGE

› **THIERRY DESOUCHES**,
Responsable des relations
extérieures chez Système U.
14 000 m² sur Orly-Rungis
depuis janvier 2008.

“

Depuis 3 ans que la centrale d'achat de notre groupement s'est installée sur le site d'Orly-Rungis, l'ensemble des collaborateurs y a gagné en qualité de vie. Le parc est très accessible – y compris pour nos clients et partenaires –, les places de parking nombreuses et les services de restauration à portée de main. J'ajoute que l'image de Système U a été valorisée par l'esthétisme, le confort et la modernité du bâtiment.

”

UNE SPÉCIFICITÉ L'intégration de toute la chaîne immobilière

Spécialiste de l'immobilier d'entreprise, SILIC réunit toutes les compétences nécessaires pour réaliser et gérer elle-même ses opérations. Sa filiale SOCOMIE prend en charge le développement, la conception, la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation ainsi que la gestion administrative et technique du patrimoine. Une expertise avérée dans ces métiers complémentaires et interactifs a permis l'obtention des certifications ISO 9001 et ISO 14001, contribuant à garantir la qualité des prestations offertes aux locataires et celle de la gestion environnementale.

UN AVANTAGE PÉRENNE La maîtrise des sites

Propriétaire de l'ensemble de ses parcs, SILIC maîtrise la totalité de la chaîne immobilière :

- Investisseur, elle acquiert et arbitre le foncier ;
- Aménageur, elle supervise la conception et la réalisation de ses bâtiments, les équipements extérieurs, le respect des normes environnementales et énergétiques, le confort et la flexibilité des espaces ;
- Commercialisateur, elle anime la mise en location de ses immeubles ;
- Bailleur, elle veille à la qualité de services et d'exploitation sur ses parcs.

En assumant ainsi la totalité des opérations, SILIC contrôle ses coûts et optimise la rentabilité de ses investissements.

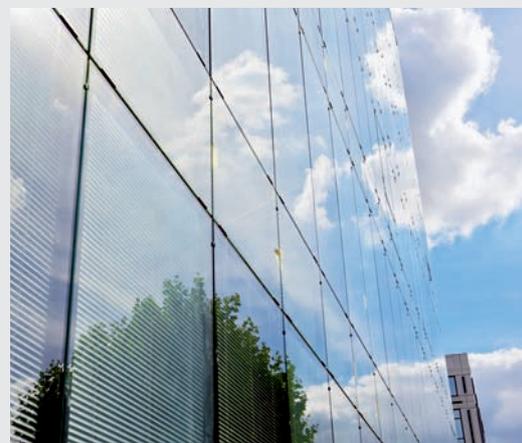


COMMERCIALISATION ET GESTION
POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'expertise immobilière



LA DÉFENSE NANTERRE-SEINE



TROIS LEVIERS STRATÉGIQUES

Construire, moderniser, acquérir

La stratégie de croissance de SILIC s'appuyant sur un développement maîtrisé de son patrimoine, repose sur trois piliers :

- la mise en exploitation régulière de programmes neufs destinés à répondre aux nouveaux besoins des entreprises et aux sollicitations du marché ;
- la valorisation permanente des immeubles en exploitation : à travers des programmes de modernisation et de restructuration, SILIC favorise la pérennité de ses actifs, afin d'optimiser leur rendement et leur potentiel locatif ;
- des acquisitions ciblées : SILIC acquiert régulièrement de nouveaux fonciers et des immeubles en exploitation, avec l'objectif d'accroître son patrimoine et de renforcer sa présence sur ses sites à fort potentiel. En février 2010, dans le quartier de La Défense Nanterre-Préfecture où elle est déjà propriétaire de la totalité des immeubles de bureaux du boulevard des Bouvets à Nanterre, SILIC s'est ainsi portée acquéreur de l'immeuble « Les Trois-Fontanot », dont les 14 500 m² sont entièrement loués.



Management environnemental et de la qualité
des activités de gestion locative et de maîtrise
d'ouvrage des parcs Silic.

LA MINUTE VERTE

Une démarche globale certifiée

Pour mieux préserver l'environnement, SILIC agit à la fois au niveau de la conception des immeubles, de leur exploitation, des services et du développement. Ainsi, l'ensemble des parcs SILIC est certifié ISO 14001 pour la qualité de sa gestion environnementale, tandis que les activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage sont certifiées ISO 9001. Toute nouvelle mise en chantier s'inscrit désormais dans une démarche de certification HQE*, BREEAM* et de labellisation THPE*.

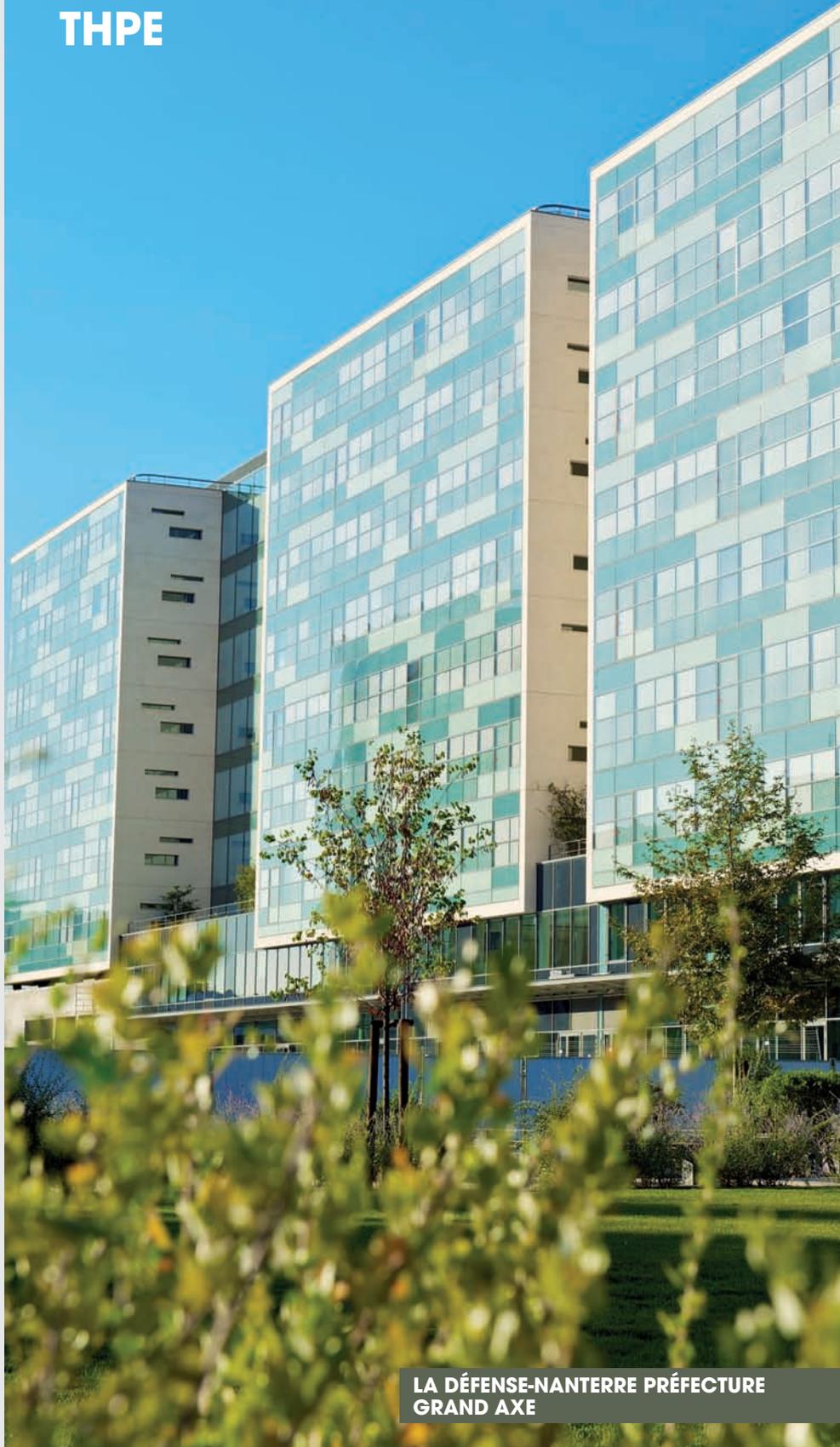
* HQE : Haute Qualité Environnementale –
BREEAM : Building Research Establishment Environmental
Assessment Method –
THPE : Très Haute Performance Énergétique
Environnementale

Vers une certification HQE Exploitation

SILIC s'investit dans la démarche de Certification HQE Exploitation. Celle-ci vise à officialiser les bonnes performances de l'exploitation de ses immeubles en matière d'environnement, mais aussi à optimiser le confort de ses locataires. 80 bâtiments, totalisant plus de 500 000 m², sont en cours de diagnostic préalable.



THPE



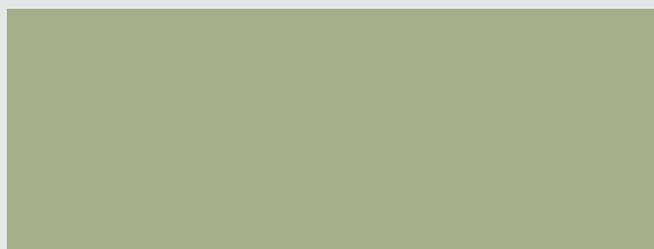
LA DÉFENSE-NANTERRE PRÉFECTURE
GRAND AXE





Une dynamique de progrès permanent

Si SILIC doit son succès à la pertinence de son offre et de son modèle, elle a su aussi faire preuve, au fil des années, d'une forte **capacité d'adaptation** et **d'anticipation** face à l'évolution de la demande et de son environnement. Cette **dynamique de progrès** est ancrée dans les gènes de SILIC.



Une dynamique de progrès permanent



LA DÉFENSE NANTERRE-SEINE



LA MINUTE VERTE

Priorité aux espaces paysagers

Dans le cadre du nouveau Plan Directeur d'Aménagement du parc d'Orly-Rungis, SILIC entame une véritable mutation. Une coulée verte de 300 mètres sur 40 va ainsi être créée afin de recueillir les eaux de ruissellement, grâce à la mise en place de noues végétalisées. Tout en offrant une promenade paysagère de qualité aux salariés, cette coulée verte facilitera l'infiltration naturelle de l'eau, permettant de reconstituer une faune et une flore endogènes.

Traitement de l'air et de l'eau

Il est possible d'offrir aux utilisateurs un confort de travail optimum tout en limitant la consommation d'énergie et en réduisant les coûts de maintenance. SILIC le prouve avec ses immeubles de dernière génération où la diffusion d'air tempéré dans les bureaux se fait par poutres froides. Autre exemple, la consommation d'eau est contrôlée en temps réel 24 heures sur 24 : les compteurs, munis de transmetteurs GSM, signalent les fuites éventuelles.

Une réduction de l'empreinte carbone de 3 500 tonnes de CO₂/an

SILIC affiche sa volonté de limiter l'impact carbone lié à la construction et à l'exploitation de ses bâtiments. Ainsi, en dix ans, elle a divisé par deux la consommation énergétique de ses parcs d'affaires. Le renouvellement, en 2010, de la souscription de Certificats Équilibre auprès d'EDF, garantit que l'équivalent de sa consommation annuelle d'électricité, soit 40 768 MWH, est produit par des sources d'énergies renouvelables (éolienne, solaire, géothermie, marémotrice...).

UN ÉTAT D'ESPRIT L'anticipation

SILIC a su anticiper le besoin des entreprises avec une offre compétitive sur des sites stratégiques de la première couronne parisienne. Elle a ainsi mené une profonde mutation de son patrimoine en engageant une politique de tertiarisation de ses parcs, avec la construction d'immeubles aux normes internationales, certifiés HQE, répondant aux exigences des « Grands Comptes ». Son expertise immobilière lui permet d'appréhender les attentes de ses locataires et d'être toujours performante, tant sur les prestations de ses parcs que sur les aspects réglementaires et la réflexion environnementale.

UN PRINCIPE La proximité avec ses clients

Dans un souci de réactivité et de qualité relationnelle, SILIC met à la disposition de ses clients une équipe dédiée à l'exploitation sur chacun de ses sites. Elle est secondée par un centre d'appels qui enregistre l'ensemble des demandes. Des enquêtes de satisfaction, régulièrement effectuées auprès des utilisateurs s'assurent de la qualité des prestations, identifient les nouveaux services souhaités et les axes de progrès.

Les équipes de gestion s'emploient activement à instaurer des « chartes » sur les parcs afin de sensibiliser les locataires à la question environnementale. SILIC a par ailleurs créé en 2009 « la Minute Verte », une newsletter qui fait des points réguliers sur le tri sélectif, la bio-diversité, les services « verts », l'autopartage, le covoiturage...

Parmi les autres axes de communication, chaque parc disposera à terme d'un site internet dédié.



UNE DÉMARCHE **Le management environnemental**

SILIC a anticipé le Grenelle de l'environnement en menant depuis 40 ans une véritable stratégie de développement durable. Son activité de propriétaire-développeur de parcs d'affaires lui a toujours imposé de concevoir des espaces modulaires et évolutifs autorisant les changements de destination, d'utiliser des matériaux et des équipements pérennes, d'anticiper l'évolution permanente des réglementations et d'améliorer constamment son offre par des innovations technologiques.

SILIC a entrepris, très tôt, de se lancer dans le processus de certification ISO 14001, en concertation avec les constructeurs et les gestionnaires. Elle s'appuie notamment sur des retours d'expérience visant à améliorer les prestations offertes aux locataires : audits de charges, analyses techniques de type diagnostic de performance énergétique, bilans carbone, etc.

UNE CONTRIBUTION **L'optimisation de l'aménagement urbain**

Depuis toujours, SILIC s'est engagée à promouvoir les conditions d'un développement économique durable du territoire aux côtés des collectivités locales et des pouvoirs publics. S'appuyant sur sa parfaite connaissance des besoins des entreprises, elle participe aux travaux d'étude sur les plans d'urbanisme et s'implique dans de grands projets urbains. En témoigne sa contribution majeure à l'aménagement du quartier de Seine-Arche à Nanterre-Préfecture avec la création d'un nouvel accès RER, d'une Mairie annexe et de nombreux commerces à l'intérieur même de l'immeuble Grand Axe.

TÉMOIGNAGE

› **MICHEL DE BOSSCHERE**,
P.-D.G. de Ricoh France.
1 150 salariés dans le Miami
sur le parc d'Orly-Rungis
depuis juin 2009.

“

Le Miami, avec ses 14 000 m², nous a permis de réunir les salariés de deux entreprises : Ricoh et NRG. Mieux, il nous laisse l'espace suffisant pour intégrer au fur et à mesure nos autres filiales et accompagner notre croissance. Proche des transports, cet immeuble de dernière génération, tout en basse consommation, au design futuriste, est en phase avec notre métier. Tous nos collaborateurs sont fiers d'y travailler.

”



Et demain . . .

Grâce à sa **politique de croissance maîtrisée**, SILIC améliore chaque année le rendement et la valeur de son patrimoine. Celle-ci, évaluée à 3,5 Md€ à la fin 2010, a progressé de 8,7 % en un an. Ses nombreux **projets et chantiers** en cours sur les sites convoités du Grand Paris laissent augurer de son **potentiel de création de valeur**.



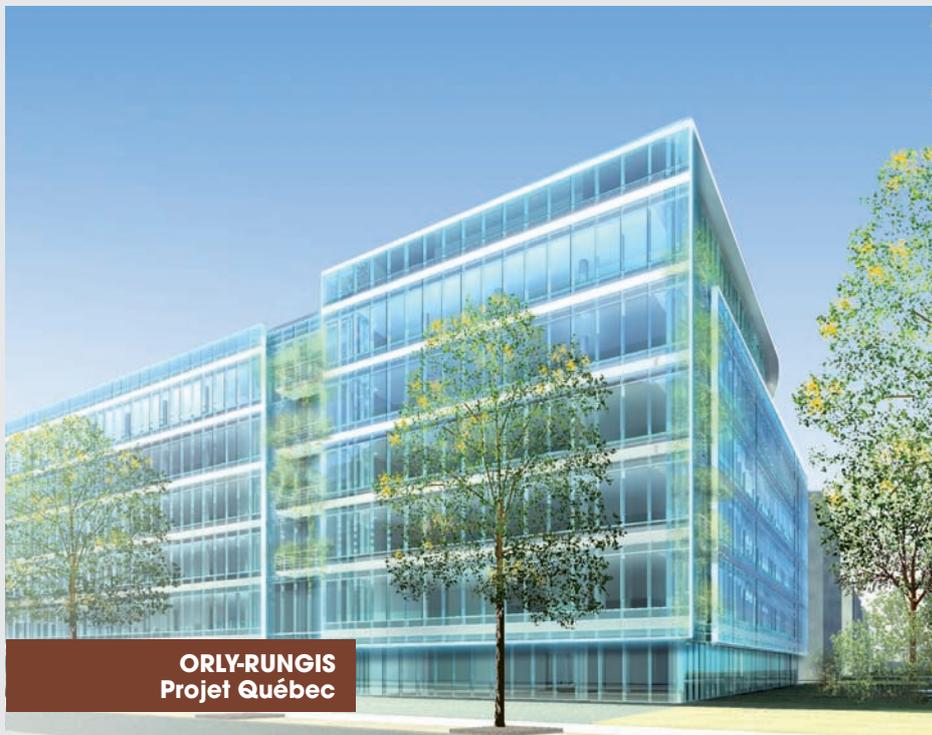


FRESNES
Parc commercial La Cerisaie



ORLY-RUNGIS
Vauban





TÉMOIGNAGE

› **PHILIPPE AMIOTTE,**
Directeur immobilier du groupe
Danone. 800 salariés dans le
Saarinen (20 000 m²) sur le site
d'Orly-Rungis depuis 2003.



*Avec ses 20 000 m²,
le Saarinen réunit 800 de
nos salariés, auparavant
répartis sur 3 sites.
Au-delà de l'architecture
esthétique de l'immeuble
et de la souplesse
d'aménagement offerte,
nous avons été sensibles
aux à-côtés. Les services
sont si nombreux sur ce
parc que nos salariés
n'en ont pas encore fait le
tour ! D'ailleurs ce dernier
s'embellit continuellement.
SILIC est un bailleur
à l'écoute de son locataire,
toujours en action. Tout
a été mis en œuvre avec
la Mairie de Rungis pour
faciliter notre intégration.
Le résultat est réussi.*

16



UNE STRATÉGIE

Le développement rentable

Orly-Rungis, La Défense-A86, Paris Saint-Denis, Paris Nord 2 : autant de sites ancrés dans le Grand Paris et constituant un véritable gisement de croissance à long terme. Forte de 1 000 000 m² de réserves constructibles sur ces emplacements, SILIC a les moyens de poursuivre sa stratégie de développement patrimonial reposant sur la mise en valeur progressive du potentiel de densification et de tertiarisation de ses principaux parcs d'une part, et sur l'acquisition de fonciers complémentaires d'autre part.

Au cours des dix dernières années, les constructions neuves et les acquisitions ont ainsi généré plus de 75 % de la progression du cash-flow. La réussite de chaque opération est assurée par un différentiel d'au moins 250 pb entre son financement et sa rentabilité à terminaison.

UN MAÎTRE MOT

Le développement maîtrisé

Les engagements de SILIC sont couverts par des ressources financières affectées dès le lancement des opérations. En outre, SILIC adapte le rythme de ses lancements aux conditions de marché : respectant des règles prudentielles bien définies, elle veille à limiter la construction d'immeubles « en blanc » à 5 % de son patrimoine et à ne pas lancer une nouvelle opération sur un site avant d'avoir loué à 70 % la précédente.

UN PROGRAMME AMBITIEUX

311 000 m² de projets pour le Grand Paris

SILIC dispose ainsi pour les années à venir, d'un potentiel de développement important. La livraison récente ou prochaine de plusieurs immeubles comme « Grand Axe 2 », « Axe Seine Défense », « Montréal » et « Cézanne » va augmenter de manière significative son chiffre d'affaires annuel. Ce n'est qu'un début : SILIC envisage un plan de livraison de nouveaux projets identifiés au nombre desquels « Québec » (32 000 m²), « Vancouver » (6 000 m²), « Vauban » (35 000 m²), « Rome » (14 000 m²), « Nanturra » (11 000 m²), « Sisley » (22 000 m²) et enfin « Défense 1 » (100 000 m²). SILIC a déjà obtenu certaines autorisations administratives importantes comme le nouveau Plan Directeur d'Aménagement d'Orly-Rungis ou encore l'agrément, à la Défense Nanterre-Préfecture, pour le développement d'un ensemble (bureaux – logements – hôtel).

Et demain...



PARIS SAINT-DENIS

FRESNES
Parc commercial La Cerisaie

VERS UN 4^E POLE TERTIAIRE SILIC Paris Saint-Denis

Le parc Paris Saint-Denis se situe sur l'axe stratégique Paris-Roissy Charles de Gaulle, au cœur d'un quartier d'affaires particulièrement dynamique. SILIC a choisi d'y développer son 4^e pôle tertiaire avec la livraison, fin 2011, d'un premier immeuble de 23 000 m². L'opération « Cézanne » sera développée selon une démarche de haute qualité environnementale permettant d'atteindre le niveau de performance THPE (Très Haute Performance Énergétique). Dès sa commercialisation, SILIC démarrera une deuxième opération, le Sisley (22 000 m²). Un troisième projet est déjà à l'étude sur ce site très porteur.

UN PARC COMMERCIAL ENTIÈREMENT RÉNOVÉ Fresnes

À Fresnes, SILIC procède à l'extension et à la rénovation du parc commercial La Cerisaie, créé en 1970. Il reçoit 350 000 visiteurs chaque année et doit son succès à l'attractivité de belles enseignes ainsi qu'à sa situation en plein cœur de ville. Après une extension de 13 100 m² et une restructuration, la Cerisaie deviendra, avec 50 000 m² de commerces, l'un des plus importants parcs commerciaux de la région parisienne. Une résidence hôtelière de 2 400 m² ainsi que 4 000 m² de bureaux sont également programmés. La livraison de cette première phase est prévue en mai 2011.

Un futur emblème HQE : le Québec

Construit à l'intérieur du parc d'Orly-Rungis, ce futur immeuble de bureaux se composera de trois corps de bâtiment de respectivement 15 000 m² et deux fois 8 500 m², garantissant une modularité maximale aux futurs utilisateurs. Les matériaux et les équipements retenus pour sa construction en feront un immeuble « vertueux » répondant à des critères environnementaux ambitieux. Ces exigences permettront d'obtenir les certifications HQE, BBC* Effinergie et BREEAM (niveau « Excellent »). Par ailleurs, le permis de construire qui a déjà été déposé, anticipe les futures exigences énergétiques de la réglementation thermique 2012.

*Bâtiment Basse Consommation

LA MINUTE VERTE

Priorité à la biodiversité et aux écosystèmes

SILIC souhaite moduler le paysage urbain de ses parcs par la réactivation de l'écosystème. C'est le cas des bassins de Roissy-Paris Nord 2. Des moules d'eau douce y ont été réintroduites afin de créer une filtration naturelle de l'eau. L'opération va se poursuivre par la réhabilitation de jachères fleuries, l'installation de nids flottants, de nichoirs et de mangeoires pour les oiseaux, la mise en place de ruches et la végétalisation des berges.

Un immeuble à énergie positive

Deux ans après avoir été lauréat du projet PEREN* (Performance énergétique et environnement pérenne), SILIC s'apprête à lancer la construction de l'immeuble Nanturra (11 000 m²) sur son parc d'affaires de la Défense-Nanterre Seine. S'appuyant sur les résultats ambitieux tirés de ce projet, l'opération ainsi développée intégrera des techniques de construction respectueuses de l'environnement.

* Initié par la Fondation Bâtiment Énergie, ce projet vise à modéliser et à tester le bâtiment « idéal », à énergie « zéro » voire renouvelable. L'objectif est d'améliorer les performances énergétiques des immeubles de bureaux neufs.

Des espaces verts encore plus écologiques !

Outre la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage automatique, les équipes chargées de l'entretien des espaces verts utilisent désormais des herbicides thermiques (eau chauffée à 90 °C) non polluants, des taille-haies et des débroussailluses électriques supprimant les nuisances sonores. Le compost nécessaire est fabriqué sur place à partir des déchets verts.

Interview

Grâce à son modèle, **SILIC s'adapte en permanence** à la demande de ses clients



Quel est le bilan de l'année 2010 pour SILIC ?

Cette année se caractérise par la dynamique de commercialisation de nos surfaces avec 92 000 m² de bureaux loués. Simultanément, nous avons maintenu notre taux d'occupation à un niveau satisfaisant. En septembre 2010, SILIC a livré comme prévu Grand Axe 2 au groupe AXA. Cet immeuble de 20 000 m² bénéficiera bientôt d'une sortie RER à l'intérieur de l'immeuble et accueillera une mairie annexe, ce qui en fait une opération atypique d'envergure. Nous avons livré Axe Seine Défense, un bâtiment de 25 000 m² en cours de commercialisation. Notre plan de développement se poursuit avec trois livraisons significatives en 2011 : le Montréal qui a été primé au SIMI « meilleur immeuble neuf de l'année », le Cézanne à Saint-Denis et le centre commercial de Fresnes qui, à terme, dépassera les 50 000 m².

Pouvez-vous commenter vos résultats ?

Après la forte croissance enregistrée en 2009, SILIC conforte ses résultats opérationnels et financiers. Nos loyers progressent de 2,8 % à 172,3 M€ pour une valeur du patrimoine estimée à 3,5 Md € (+ 8,7 %). Le Cash-Flow Courant est quasi stable à 6,80 €/action. Nous disposons de 318 M€ de ressources financières et nous avons préservé notre niveau d'emprunt à hauteur de 39 % de la valeur du patrimoine. SILIC a par ailleurs renforcé et diversifié ses ressources financières grâce à l'émission d'obligations convertibles de type ORNANE pour un montant de 175 M€. Dans un contexte de reprise modérée, SILIC bénéficie d'atouts déterminants : des projets identifiés sur ses pôles stratégiques, la maîtrise de son rythme de développement et des capacités à financer ses investissements futurs.

La crise a-t-elle eu un impact sur votre activité ?

La pertinence du modèle de propriétaire-développeur de SILIC lui a permis de traverser la crise économique et financière sans soucis majeurs. SILIC conjugue en fait deux métiers : la gestion d'immeubles tertiaires, pour lesquels elle s'efforce chaque année d'accroître la rentabilité opérationnelle, et une activité de développeur pour son compte propre. À ce titre, SILIC conçoit, construit, commercialise et exploite elle-même ses immeubles, ce qui lui permet de conserver la marge liée au développement. Ce modèle intégré lui permet de pérenniser et d'adapter son développement à la conjoncture. En dix ans, alors que la surface du patrimoine s'est accrue d'un peu plus de 225 000 m², les revenus locatifs ont été multipliés par 2,6, passant de 68 M€ à 172 M€.



Philippe Lemoine
DIRECTEUR GÉNÉRAL

“
SILIC A DÉMONTRÉ
LA PERTINENCE
DE SON MODÈLE.
”

Selon vous, pourquoi de plus en plus d'entreprises choisissent-elles de s'implanter dans vos parcs d'affaires ?

Nos parcs tertiaires répondent aux besoins des entreprises de premier plan. Elles se voient proposer, au sein des sites stratégiques du Grand Paris, des immeubles aux normes internationales. Elles bénéficient d'un rapport qualité prix particulièrement attractif, de nombreux services de proximité ainsi que des solutions d'extension pour le futur. L'attention que nous portons à nos clients nous permet d'anticiper leurs attentes.

Propriétaire de notre foncier, nous optimisons très en amont la performance de nos immeubles, notamment à travers le choix des composants et des matériaux. Nos nouveaux programmes satisfont aux normes environnementales les plus exigeantes. L'ensemble de nos nouvelles opérations s'inscrit dans une démarche HQE et est THPE ou BBC. En 2011, 80 de nos bâtiments seront concernés par la HQE Exploitation, une opération d'envergure visant à pérenniser la performance énergétique intrinsèque de nos immeubles. Nos clients se révèlent très favorables à ces engagements durables.

Quels sont les principaux leviers de croissance pour SILIC dans les prochaines années ?

Nous bénéficions de réserves foncières « rémunérées », je veux dire par là qu'elles sont déjà louées. Lorsqu'elles se libèrent, elles font l'objet de restructuration ou de destruction pour laisser la place à des immeubles neufs, commercialisés à des loyers plus élevés. Nous continuons ainsi en permanence à transformer et à redéfinir notre patrimoine pour l'adapter à la demande du marché.



Comité de Direction
au 31 décembre 2010

De gauche à droite

Philippe Lemoine,
Directeur Général

Bruno Meyer,
Directeur Général Adjoint

Jérôme Lucchini,
Secrétaire Général

Gouvernance et Administration de la Société



François Netter
PRÉSIDENT DU CONSEIL

Le respect scrupuleux des préconisations du Code Afep-Medef

“

EN ADOPTANT SON NOUVEAU RÈGLEMENT INTÉRIEUR QUI RENFORCE LES RÈGLES DE BONNE GOUVERNANCE, LE CONSEIL A RÉAFFIRMÉ SA VOLONTÉ DE SE CONFORMER SCRUPULEUSEMENT AUX PRÉCONISATIONS DU CODE AFEF-MEDEF ET AUX RECOMMANDATIONS DE L'AMF.

”

La référence au Code de Gouvernement d'Entreprise Afep-Medef

En matière de gouvernance, SILIC se réfère expressément au Code de Gouvernement d'Entreprise Afep-Medef d'avril 2010. Le Conseil d'Administration de la Société compte dix Administrateurs. La durée de leurs mandats était jusqu'à présent statutairement fixée au maximum légal, soit six années. Afin de se conformer au Code Afep-Medef, un projet de résolution ramenant de six à quatre ans la durée du mandat des Administrateurs est porté à l'ordre du jour de l'Assemblée du 6 mai 2011.

Le Conseil d'Administration, ses Comités spécialisés et son nouveau Règlement Intérieur

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

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

Au cours de l'année, le Conseil a en outre décidé de créer un Comité spécialisé restreint pour étudier les conditions d'émission d'un instrument de financement de type ORNANE. Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 novembre 2010, s'est doté d'un nouveau Règlement Intérieur. Celui-ci reprend et complète les règles précédemment établies, en fusionnant en un document désormais unique les principes de fonctionnement et d'organisation du Conseil ainsi que de ses Comités. Il édicte notamment un ensemble de règles sur les sujets suivants :

- l'indépendance des Administrateurs,
- l'obligation de déclarer toute situation de conflit d'intérêts,
- le respect du devoir de loyauté, de non concurrence et de secret professionnel,
- le renforcement des conditions d'information du Conseil et des Comités spécialisés,
- l'évaluation des travaux du Conseil,

- la possibilité de recourir aux moyens de visioconférence et/ou de télécommunication,
- les déclarations d'opérations sur titres.

Le Conseil d'Administration a en outre intégré dans ce nouveau Règlement Intérieur les recommandations AMF du 3 novembre 2010 relatives à la prévention de manquements d'initiés imputables aux dirigeants de sociétés cotées.

Ce Règlement Intérieur est disponible sur le site Internet de la Société : www.silic.fr

Le contrôle interne et la maîtrise des risques

Le dispositif de gestion des risques et de contrôle interne couvre l'ensemble des activités, des processus et des actifs de SILIC et de sa filiale SOCOMIE. Il permet d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société et de maintenir ces risques à un niveau acceptable. Il est en adéquation avec le guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

Évaluation des travaux du Conseil

Le Conseil d'Administration a procédé au cours de l'année 2010 à une évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des Actionnaires, en passant en revue sa composition, son organisation et son fonctionnement.

L'évaluation a visé trois objectifs :

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

Dans ce cadre et pour garantir l'indépendance de la revue, la Société a eu recours aux services d'un consultant extérieur spécialisé.

La transparence en matière de rémunération des mandataires sociaux

SILIC pratique la plus parfaite transparence en matière de rémunération des dirigeants mandataires sociaux, puisqu'elle applique l'intégralité des recommandations Afep-Medef. Ces informations figurent de manière exhaustive au document de référence de la Société.

Conformément au Code de référence, le Conseil arrête la politique de rémunération sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations. Le Conseil statue de manière exhaustive sur tous les éléments de salaire : fixes, variables et exceptionnels.

Changement en 2010 au sein des organes de Direction

Le Conseil d'Administration a constaté la fin du mandat de Président-Directeur Général de Monsieur Dominique Schlissinger – atteint par la limite d'âge légale – à effet du 10 février.

Le Conseil a parallèlement dissocié à compter de cette date, les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général en confiant :

- à Monsieur François Netter, Directeur Général de Groupama Immobilier, la Présidence du Conseil d'Administration,
- et à Monsieur Philippe Lemoine, la Direction Générale de la Société, assurant ainsi la continuité de la responsabilité opérationnelle du Groupe.

L'Assemblée Générale du 7 mai 2010 a en outre :

- renouvelé pour six ans le mandat d'Administrateur de Generali Assurances Iard et de Monsieur Georges Ralli,
- ratifié les cooptations de Groupama Gan Vie et de Messieurs François Netter et Helman le Pas de Sécheval,
- nommé pour six ans Madame Brigitte Sagnes Dupont en qualité d'Administrateur indépendant.

Le Conseil d'Administration et ses Comités spécialisés

au 31 décembre 2010



CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Netter
Président du Conseil

CCPMA PRÉVOYANCE
représentée par **Marcel Jamet**
Directeur Général d'Agrica

Jean-François Gauthier

GENERALI IARD
représentée par **Philippe Depoux**
Directeur immobilier de Generali France

GROUPAMA SA
représentée par **Christian Collin**
Directeur Général Finance Groupe de Groupama SA

GROUPAMA GAN VIE
représentée par **Jean-Louis Charles**
Directeur des Investissements de Groupama SA

Helman le Pas de Sécheval
Directeur Général de Groupama Centre-Atlantique

Georges Ralli
Président de Maison Lazard

Brigitte Sagnes-Dupont
Présidente d'OFI Reim

**SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE
SUR LA VIE DU BÂTIMENT
ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMAVIE BTP**
représentée par **Hubert Rodarie**
Directeur Général Délégué du Groupe SMABTP

COMITÉ D'AUDIT, DES COMPTES ET DES RISQUES

Georges Ralli, Président
Marcel Jamet
Hubert Rodarie

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

Jean-François Gauthier, Président
Helman le Pas de Sécheval

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

François Netter, Président
Philippe Depoux
Brigitte Sagnes-Dupont

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Pricewaterhousecoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Grant Thornton
Laurent Bouby

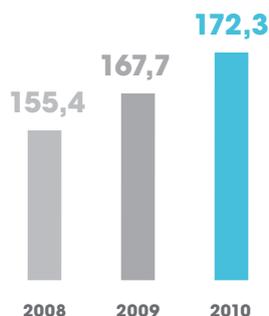
COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Daniel Fesson
Victor Amsellem

Chiffres clés

Loyers

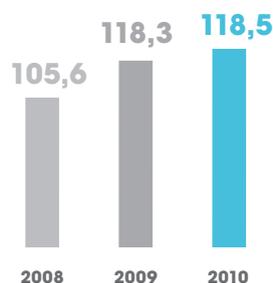
(en m€)



Les revenus locatifs ont progressé de 2,8 %, essentiellement sous l'effet des livraisons d'immeubles neufs et des acquisitions.

Cash-flow courant

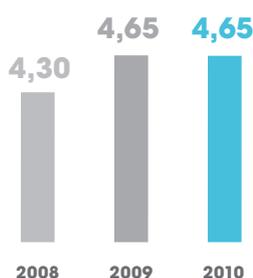
(en m€)



Le cash-flow courant affiche une progression de 0,2 % ; hors produits financiers non récurrents constatés en 2009, il augmente de 1,8 %.

Dividende/action

(en €)



Corrélativement à la stabilité du cash-flow, il est proposé à l'Assemblée de distribuer un dividende de 4,65 € par action.

Consolidation de l'activité

Après la forte croissance enregistrée en 2009, SILIC conforte ses résultats opérationnels et financiers. Dans un environnement économique toujours contraint, SILIC démontre une fois de plus que son modèle économique et la solidité de ses fondamentaux sécurisent durablement ses performances et ses perspectives de croissance.

UNE PROGRESSION RÉGULIÈRE des résultats sur 10 ans

En dix ans, les revenus locatifs ont été multipliés par 2,6, passant de 68 M€ à 172,3 M€. Durant la même période, la surface du patrimoine de SILIC a progressé de 974 000 m² à 1 200 000 m².

Valeur du patrimoine

x 2,2

Loyers

x 2,6

Cash-flow

x 2,2

T.R.I. d'un investissement en action SILIC

14,7 %/an

UNE GESTION ACTIVE et maîtrisée de la dette

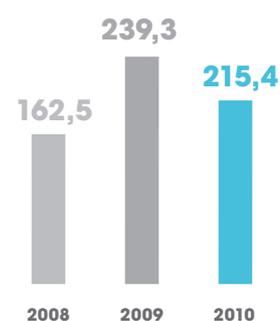
SILIC bénéficie d'une situation financière solide et flexible avec un niveau d'endettement modéré, à hauteur de 38,8 % de la valeur du patrimoine. En 2010, afin de diversifier ses sources de financement, SILIC a lancé une émission obligataire convertible (ORNANE) pour un montant de 175 M€. Cette opération reflète la capacité de SILIC à mobiliser des ressources financières pour accompagner ses projets de développement sur les sites majeurs du Grand Paris.



ÉVRY-COURCOURONNES

Investissements

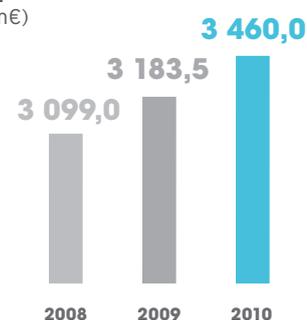
(en m€)



En 2010, l'essentiel de l'effort d'investissement a porté sur le renforcement des implantations SILIC sur les pôles stratégiques du Grand Paris.

Valeur expertisée du patrimoine immobilier

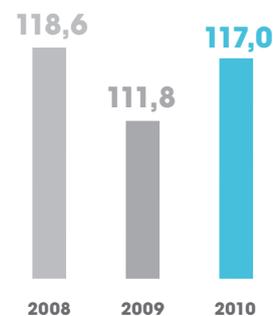
(en m€)



En hausse de 8,7 % par rapport à 2009, l'évaluation du patrimoine fait ressortir la bonne tenue des valeurs locatives et la détente des taux de rendement.

Actif net réévalué

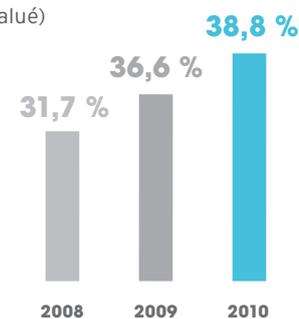
(Valeur de reconstitution) (en €/action)



L'Actif Net Réévalué a progressé de 4,7 % en un an.

Ratio d'endettement

(Endettement financier net/Actif immobilier réévalué)



A 38,8 %, le ratio d'endettement reste dans la moyenne basse du secteur des foncières cotées.

	2008	2009	2010
Superficie locative en m ²	1 129 353	1 155 544	1 203 956

En M€

Loyers	155,4	167,7	172,3
Honoraires	5,5	4,8	5,5
Excédent brut d'exploitation <i>EBE/Loyers + honoraires</i>	140,6 87,4 %	149,6 86,7 %	156,6 88,1 %
Cash-flow courant avant IS	105,6	118,3	118,5
Résultat net part du Groupe	38,9	44,7	49,5
Dividende global distribué	75,0	80,5	81,0 ⁽²⁾
Investissements	162,5	239,3	215,4
Cessions	1,4	0	3,1
Valeur expertisée du patrimoine immobilier au 31/12 ⁽¹⁾	3 099,0	3 183,5	3 460,0
Endettement financier net/Actif immobilier réévalué	31,7 %	36,6 %	38,8 %

En €/action

Cash-flow courant avant IS	6,13	6,84	6,80
Dividende	4,30	4,65	4,65 ⁽²⁾
Actif Net Réévalué de liquidation au 31/12	108,66	100,40	104,30
Actif Net Réévalué de reconstitution au 31/12	118,59	111,76	117,04

(1) En valeur de reconstitution.

(2) Proposition à l'Assemblée Générale du 6 mai 2011.

L'action **SILIC**

Avec un cours de clôture de 92,67 € au 31 décembre, l'action SILIC présente un potentiel de rattrapage significatif sur son ANR de reconstitution (117,04 €).

• Évolution 2010

+ 9,02% hors coupon

+ 15,45% coupon réinvesti

NYSE Euronext Paris - Segment A

Code ISIN : FR0000050916

MNÉMONIQUE : SIL

• Indices

CAC MID 60, SBF 120,

CAC MID & SMALL

• Capitalisation boursière

1,60 Md€ AU 31.12. 2010

Données boursières

	2010	2009	2008	2007	2006
Cours le plus haut en €	100,00	97,14	105,22	151,34	119,50
Cours le plus bas en €	71,00	51,70	57,80	86,41	72,75
Cours à fin décembre en €	92,67	85,00	66,54	100,29	114,00
Capitalisation boursière au 31.12 en M€	1 604,8	1 471,3	1 161,0	1 746,2	1 991,2
Nombre d'actions composant le capital social	17 435 936	17 308 841	17 447 615	17 412 034	17 467 041
Nombre de titres échangés	7 158 280	7 636 300	10 554 200	11 287 100	5 305 200
Valeur en M€	614,8	548,0	885,7	1 316,2	517,6
Taux de rotation	41,0 %	44,1 %	60,5 %	64,8 %	30,4 %

• Moyenne des échanges quotidiens 2010

EN NOMBRE DE TITRES
27 745 (- 7,0 %)

EN CAPITAUX
2,38 M€ (+11,2 %)

• Cours de l'action

+ HAUT :
100,00 €
le 25 octobre 2010

+ BAS :
71,00 €
le 26 mai 2010



ROISSY-PARIS NORD 2

Création de valeur

La création de valeur est appréciée par référence à la « Rentabilité totale pour l'Actionnaire ». Cet indicateur traduit le taux de rendement annualisé d'un investissement en actions SILIC en prenant en compte l'évolution du cours de l'action et les dividendes bruts distribués (avoir fiscal à 50 % jusqu'en 2002).

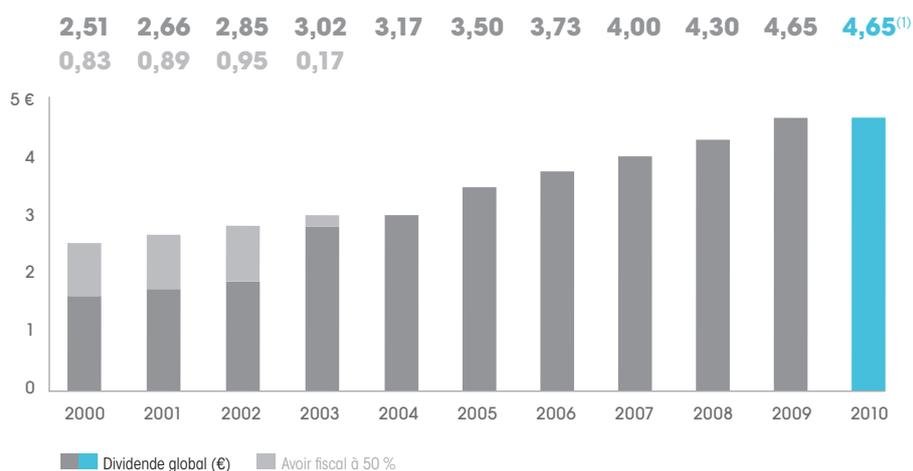
Ainsi, une action SILIC acquise il y a 5 ou 10 ans et cédée le 31 décembre 2010, aurait procuré à l'actionnaire, compte tenu des dividendes (bruts) distribués annuellement, un taux de rendement annualisé de 8,48 % sur 5 ans et 14,71 % sur 10 ans.

	SILIC	EPRA Eurozone	Euronext IEIF Reit Europe
Sur 1 an (31.12.09 au 31.12.10)	9,02 %	14,66 %	12,25 %
Sur 3 ans (31.12.07 au 31.12.10)	1,85 %	- 3,39 %	- 7,15 %
Sur 5 ans (31.12.05 au 31.12.10)	8,48 %	1,12 %	- 2,30 %
Sur 10 ans (31.12.00 au 31.12.10)	14,71 %	11,65 %	ND

Distribution

(ajustée sur le nouveau nombre d'actions)

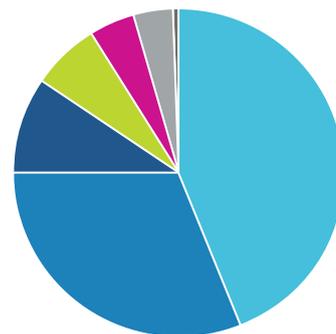
Une progression régulière du dividende sur longue période



(1) Proposition à l'Assemblée Générale du 6 mai 2011.

Répartition du capital

au 31 décembre 2010



1 - Groupama SA, Gan Eurocourtage, Caisses Régionales	44,03 %
2 - Actionnaires étrangers	31,05 %
3 - Autres institutionnels français et OPCVM	9,47 %
4 - Agricola (CCPMA Retraite, CPCEA)	6,58 %
5 - Actionnaires individuels français (y compris porteurs hors TPI)	4,53 %
6 - SMA Vie BTP	3,98 %
7 - FCPE Silic	0,33 %
8 - Actions autodétenues	NS

Réalisée à partir de l'analyse des détentions TPI (Titres aux Porteurs Identifiés) et de celle des actionnaires nominatifs, la photographie au 31 décembre 2010, fait apparaître des modifications par rapport à l'année précédente :

- renforcement de l'actionnaire de référence qui détient désormais **44,03 %** du capital à la fin 2010, contre **43,78 %** à la fin 2009 ;
- léger retrait des investisseurs institutionnels français ;
- augmentation notable des investisseurs étrangers dont les parts représentent **31,05 %** du capital à fin 2010, contre **26,83 %** à la fin 2009 par l'acquisition de **770 000 actions**.

SILIC s'appuie sur **5 345** actionnaires, dont **4 910** sont des individuels. Cette proportion est quasiment inchangée depuis plusieurs années.

LE MONTRÉAL

remporte le Grand Prix
SIMI 2010
dans la catégorie
« Immeuble neuf »

« Pour l'ensemble des professionnels de l'immobilier d'entreprise, le Grand Prix SIMI est une référence. Il est le fruit de la réflexion d'une quinzaine de grands directeurs immobiliers qui analysent une quarantaine d'immeubles de premier plan à l'échelon national. Nous sommes très fiers d'avoir obtenu ce Prix pour la deuxième fois : en 2006, avec l'immeuble Grand Axe à Nanterre-Préfecture, et en 2010 avec Le Montréal, dernier né du parc d'affaires SILIC d'Orly-Rungis. »

Philippe Lemoine - Directeur Général de SILIC.

Situé à l'entrée du parc d'affaires d'Orly-Rungis, le Montréal est un immeuble de la dernière génération. Conçu par les architectes Aymeric Zublena et Bernard Cabannes, il a été construit en respectant les normes exigeantes de la HQE. Il offre à ses utilisateurs ce qui se fait de mieux aujourd'hui en termes d'aménagements, de confort et d'économies mais aussi d'esthétique. Ses façades contemporaines, alliant le verre et le granit, séduisent par la pureté de leurs lignes. Véritable signature architecturale et prouesse écologique, un atrium couvert et ouvert sur cinq niveaux relie le hall à un jardin intérieur paysager. Il offre un éclairage exceptionnel et permet une économie d'énergie de 40 % en supprimant plus de la moitié des surfaces en déperdition.

L'immeuble offre une surface de 15 000 m² de bureaux, pouvant accueillir 1 100 postes de travail, répartis sur 6 niveaux, ainsi que 424 places de parking en sous-sol. Les plateaux de bureaux, largement baignés de lumière naturelle, offrent des conditions de travail optimales. Divisibles, les surfaces de 2 500 m² permettent une grande souplesse d'utilisation et de multiples possibilités d'aménagement : espaces cloisonnés, paysagers ou mixtes.

Concentré du savoir-faire de SILIC, le Montréal a été conçu pour limiter la consommation d'énergie aussi bien en hiver qu'en été. Ses façades sont ainsi constituées de murs rideaux, haute performance sur les plans thermique, solaire et acoustique et son système de climatisation par poutres froides en faux plafond est sans aucun doute l'un des plus performants qui existent aujourd'hui. Grâce à une toute nouvelle technique de couverture favorisant la luminosité et un éclairage naturel (membrane thermoplastique ultra-transparente – ETFE), son atrium ne nécessite ni chauffage, ni climatisation. En hiver, il bénéficie du transfert d'air statique de l'air chaud des bureaux par des grilles en façades et inversement avec l'air froid en été.

Le Montréal symbolise ainsi la politique de développement de SILIC qui consiste à mettre en valeur le potentiel constructible que recèlent ses principaux pôles, notamment celui d'Orly-Rungis, en phase avec le marché locatif





LA MINUTE VERTE

Un immeuble énergétiquement performant

Le recours à de multiples modélisations informatiques du bâtiment (simulations thermiques dynamiques) a permis de réduire les consommations d'énergie de 40 % et les coûts d'exploitation de 20 % par rapport à sa conception initiale. Ces optimisations ont fortement contribué à l'obtention du prix SIMI 2010.

Patrimoine du Groupe

1 204 000 m²

Nanterre- Préfecture

Orly- Rungis

Roissy- Paris Nord 2

Nanterre- Seine



Un pôle tertiaire à fort potentiel au cœur de l'opération d'intérêt national Seine Arche qui relie la Grande Arche à la Seine sur 3 km. Un quartier en constant développement devenu incontournable depuis l'arrivée de SILIC en 1979.

Ce premier parc d'affaires européen a séduit plus de 340 entreprises par sa situation idéale à 7 km au sud de Paris et à 5 mn de l'aéroport d'Orly, ainsi que par la qualité de la vie sur le site.

À 5 mn des aéroports de Roissy-CDG et du Bourget, ce parc figure parmi les premiers pôles d'affaires européens. Il constitue un site pilote en termes de qualité environnementale.

Implantation de choix dans le prolongement de La Défense, ce parc bénéficie d'une belle visibilité en façade de l'A86. Il a accueilli, en 2010, la livraison d'Axe Seine, un immeuble de 25 000 m².

172 984 m²

168 224 m² de bureaux,
4 760 m² de commerces,
services et divers.

Nombre d'immeubles

10

Nombre de baux

82

392 865 m²

227 730 m² de bureaux,
137 092 m² mixtes,
28 043 m² de commerces,
services et divers.

Nombre d'immeubles

69

Nombre de baux

340

155 236 m²

129 869 m² de bureaux,
22 326 m² mixtes,
3 041 m² de commerces,
services et divers.

Nombre d'immeubles

28

Nombre de baux

110

94 272 m²

53 764 m² de bureaux,
40 508 m² mixtes.

Nombre d'immeubles

20

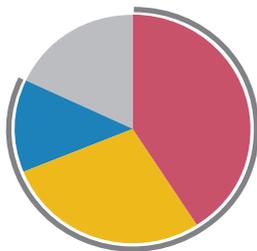
Nombre de baux

91

Patrimoine en exploitation

En m²

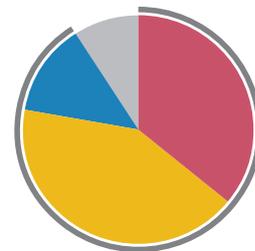
Parcs tertiaires	82 %
● Orly-Rungis	41 %
● La Défense-A86	28 %
● Roissy-Paris Nord 2	13 %
Parcs mixtes	18 %



Valorisation du patrimoine

En Md€

Parcs tertiaires	91 %
● Orly-Rungis	36 %
● La Défense-A86	42 %
● Roissy-Paris Nord 2	13 %
Parcs mixtes	9 %



Colombes

Villebon-Courtabœuf

Évry-Courcouronnes

Fresnes



Situé au nord-ouest de Paris, ce parc bénéficiera bientôt de la mise en service des 2 nouvelles lignes de tramway T1 et T2 (Nanterre/Saint-Denis et La Défense/Bezons).

À 15 mn de l'aéroport d'Orly et à 30 mn de Paris, ce parc constitue un pôle d'excellence en plein essor à proximité de nombreux centres de recherche et de grandes écoles de renom.

Situé en bordure de l'A6, ce parc rassemble des entreprises de renommée internationale, un pôle universitaire et le Génopôle.

Un parc commercial qui deviendra, au terme de travaux d'extension et de restructuration d'envergure, l'un des plus importants du Val-de-Marne avec 50 000 m² de commerces.

74 876 m²

61 646 m² de bureaux,
11 364 m² mixtes,
1 866 m² de commerces,
services et divers.

Nombre d'immeubles

11

Nombre de baux

40

99 240 m²

47 155 m² de bureaux,
49 994 m² mixtes,
2 091 m² de commerces,
services et divers.

Nombre d'immeubles

26

Nombre de baux

116

65 448 m²

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

Nombre d'immeubles

15

Nombre de baux

57

60 934 m²

17 679 m² mixtes,
43 255 m² de commerces,
services et divers.

Nombre d'immeubles

10

Nombre de baux

47

Une valorisation de **3,5 Md€**

Antony



Ce parc de haute technologie fait partie intégrante d'un véritable cluster de la santé, de la recherche et du médical. Son accessibilité, via les autoroutes A6 et A10, et par le RER B / TGV de Massy participent au développement rapide du site.

38 367 m²

13 229 m² de bureaux,
25 138 m² mixtes.

Nombre d'immeubles

10

Nombre de baux

54

Cergy-Saint-Christophe



Situé sur un pôle économique majeur au nord-ouest de Paris, le parc de Cergy-St Christophe est accessible par l'autoroute A15 et le RER A. Il accueille des PME/PMI ainsi que des filiales de grands groupes.

47 054 m²

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

Nombre d'immeubles

8

Nombre de baux

28

Paris



Ancien siège social de SILIC, ce magnifique hôtel particulier est situé en bordure du parc Monceau, au cœur de Paris, rive droite.

2 680 m²

2 680 m² de bureaux.

Nombre d'immeubles

1

Nombre de baux

1



Un patrimoine concentré sur les principaux pôles économiques du **Grand Paris**



silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

www.silic.fr

SOCIÉTÉ ANONYME

Capital de 69 743 744 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

ARCHITECTES

J. Amsellem
Arte-Carpentier & Associés
C. Brullmann
J-P. Buffi & Associés
Cabannes
Chaix & Morel et Associés
J-L. Crochon
Fischer 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

Conseil, conception,
création et réalisation :

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

PHOTOGRAPHES

A. Da Silva
D. Fontan
M. Labelle
A. Meyssonier
F. Renault

PERSPECTIVES

C. Buchon
P. Bury
Cap Bleu 3D
Chaix & Morel et Associés
Fischer Atelier 41
Golem

CARTOGRAPHIE

Cap Bleu – Martingale

PHOTOS COUVERTURE

Nanterre Seine, immeuble Axe
Seine Défense
Orly-Rungis, immeuble Montréal

Plus de 730 entreprises ont choisi SILIC

Akerys, Air Liquide, Alcatel Lucent, Altedia, Arrow Electronique, Ateac, Avon, Axa France, Bandaï, Beckman, Boston Scientific International, Cemex, Century 21, Cimafap, Completel, Daikin, Darty, EBSCO, EFS, Embraer Aviation, Endel, Entrepouse Contracting, EPADESA, ERDF, Evian, France Telecom, Geodis, Groupe Danone-Kraft, Groupe M6, Groupe Zodiac, Johnson Control, Laboratoires Abbott, La Redoute, Leica, LG Electronics, Locatel, Lu France, Marionnaud, Mattel France, Mediapost, Ménarini, Metro Cash & Carry, Microsoft France, Mitsubishi, Montics, Natixis Banques Populaires, Nec, Neopost, Nestlé Waters, Neuf Telecom, Oberthur Technologies, Olympus, Ophtalmic, Osiatis, Perkin Elmer, Peugeot Citroën, Pirelli, Playmobil, PMU, Prodiser, Quick, Ricoh France, Sara Lee, Sharp, Snecma Moteurs, Sperian, Systeme U, Team, Telindus, Telintrans, TEM Entreprises, Thalès, Titanox, TNT, Xerox...

Et bienvenue à... *Amica, BNP Paribas, C & A, Chateauforn'France, Chubb, Jaguar, LaSer Symag, Pirelli, RTE-EDF Transport, Veritas, Volvo.*



Approbation des comptes 2010 – Calendrier 2011

- > Conseil d'Administration :
8 février 2011
- > Publication des résultats 2010 :
9 février 2011
- > Assemblée Générale :
6 mai 2011
- > Publication des résultats
du premier semestre 2011 :
27 juillet 2011

Rapport **financier 2010** et autres **informations**

RAPPORT DE GESTION	32
RAPPORT DU PRÉSIDENT	54
COMPTES CONSOLIDÉS	72
COMPTES SOCIAUX	108
RÉSOLUTIONS	136
RENSEIGNEMENTS	139
TABLE DE CONCORDANCE	164

RAPPORT DE GESTION

LES FAITS MARQUANTS

SILIC, après des résultats 2009 en forte hausse, a dès le début 2010 rappelé que malgré ses fondamentaux solides et un modèle de développement prudent, elle anticipait une progression modérée de ses principaux indicateurs. Les résultats définitifs de l'exercice confirment ces tendances.

Ainsi, à 172,3 M€ les loyers enregistrent une hausse de + 2,8 %, alors que le cash-flow est stable à 118,5 M€, contre 118,3 M€ fin 2009.

Pour autant, SILIC a réalisé de belles performances commerciales et opérationnelles : la forte remontée des niveaux de signature de baux enregistrés fin 2009 s'est confirmée tout au long de l'exercice 2010. Ce sont plus de 92 000 m² qui ont ainsi été signés au cours de l'exercice, marquant un retour aux moyennes constatées les dix dernières années.

SILIC a été particulièrement attentive à la gestion de ses immeubles ainsi qu'à l'évolution de ses charges d'exploitation. Cela se traduit fin 2010 par une croissance de 4,7 % de son EBE à 156,6 M€.

Réaffirmant ses axes stratégiques de développement, la Société a maintenu un rythme soutenu d'investissement avec plus de 215 M€ au titre d'opérations d'acquisition, de rénovation et d'achèvement de constructions neuves.

La valeur d'expertise du patrimoine à 3 460,0 M€, contre 3 183,5 M€ fin 2009 (soit une progression de + 8,7 %) provient de la combinaison du maintien des valeurs locatives et de la détente des taux de rendement.

L'Actif Net Réévalué de reconstitution s'établit à 117,04 € par action, en progression de 4,7 % sur son niveau de l'année précédente.

Toujours attentive aux conditions de marché et soucieuse de diversifier ses sources de financement, la Société a profité de conditions favorables pour émettre en fin d'année 175 M€ d'obligations convertibles, de type ORNANE, démontrant ainsi sa faculté de faire, pour la première fois sous cette forme, appel aux marchés de capitaux. L'endettement net, reflet des efforts d'investissement, s'inscrit au 31 décembre 2010 à 1 342,6 M€.

Le *Loan To Value* de la foncière, à 38,8 %, reste dans la fourchette basse des ratios de la place.

Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2009, SILIC a versé aux actionnaires 4,65 € par action, soit plus de 80,5 M€ de dividende. Corrélativement à la stabilité du cash-flow, la Société entend proposer un dividende par action de 4,65 €, au titre de l'exercice 2010.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE

La hausse de 15 % du volume de demande placée en bureaux en Île-de-France (2,2 millions de m², contre 1,9 million en 2009) constitue un résultat d'autant plus satisfaisant qu'il résulte d'un dynamisme retrouvé des entreprises moyennes louant des surfaces inférieures à 3 000 m². En revanche, les grandes transactions et notamment celles portant sur des surfaces supérieures à 10 000 m² ont été quasi absentes. Le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'affiche en hausse de 2 % tandis que celui des surfaces de seconde main est stable.

Dans ce contexte, l'activité commerciale de SILIC a très fortement augmenté au cours de l'exercice écoulé.

● Les signatures sont en très forte progression

À 92 100 m², le volume de signatures a doublé par rapport à 2009 et s'inscrit au-dessus du niveau moyen des signatures enregistré sur dix ans (88 000 m²).

Comme pour le marché dans son ensemble, cette reprise de l'activité est sensible sur tous les sites, la croissance de la demande sur les pôles tertiaires étant toutefois supérieure à celle relative aux parcs de seconde couronne parisienne.

Relativement ciblée sur les moyennes surfaces, la demande placée chez SILIC a concerné des surfaces inférieures à 1 000 m² pour 40 %, des surfaces de 1 000 à 3 000 m² pour 37 %, les preneurs de plus de 3 000 m² n'ayant représenté que 23 % des surfaces en 2010 (35 % en 2009).

Pour 43 % des surfaces louées, les revenus locatifs ont été sécurisés sur des périodes supérieures ou égales à six ans.

Ces signatures généreront 16,2 M€ en année pleine, dont 9,0 M€ ont contribué aux loyers 2010.

● De nouveaux immeubles, livrés ou acquis en 2010, sont venus compléter les revenus locatifs

Au premier trimestre 2010, SILIC a pu profiter de conditions de marché encore favorables aux acheteurs disposant des capacités de financement pour acquérir un immeuble de 13 800 m² de bureaux à Nanterre-Préfecture pour 72,8 M€. Totalement loué à RTE et à l'EPADESA, il génère, dès 2010, un revenu de 5,0 M€, sécurisé jusqu'en 2015 (100 %) et 2018 (85 %).

À Nanterre-Préfecture également, l'extension de l'opération « Grand Axe » sur 16 800 m² a été livrée en septembre 2010 à son locataire, Axa-France, moyennant un loyer de 6,8 en année pleine avec un bail ferme de neuf ans.

Ainsi Nanterre-Préfecture, avec une surface de 173 000 m², devient le deuxième site de SILIC en surfaces et le premier contributeur à ses revenus.

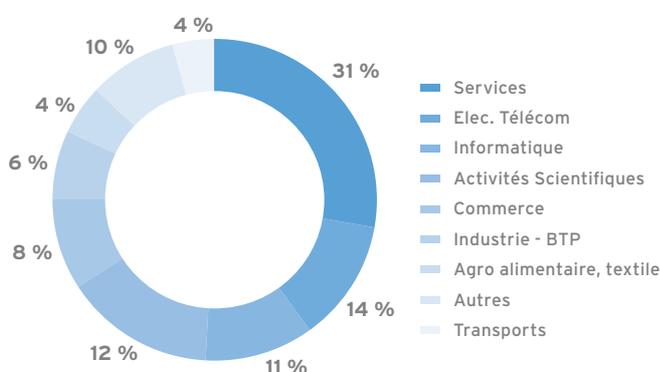
À Paris, l'immeuble « 4 Rio », totalement restructuré, a été loué pour douze ans fermes sur la base d'un loyer annuel de 1,8 M€.

● **La gestion du patrimoine s'est poursuivie dans des conditions satisfaisantes**

L'impact des renégociations de baux sur le patrimoine est resté limité en 2010 : elles ont concerné 13 baux portant sur 35 000 m² et ont entraîné sur l'exercice une baisse globale de 0,2 % des loyers (- 0,3 M€ sur 2010).

La sinistralité locative est restée quasi nulle (0,3 % du CA), le suivi rigoureux des encaissements s'ajoutant aux qualités intrinsèques du portefeuille de locataires : solidité financière des clients, absence d'exposition à un secteur d'activité particulier.

Répartition du portefeuille clients par secteur d'activité (en surfaces)



● **La satisfaction des locataires est illustrée en 2010 comme les années précédentes par une fidélité importante**

Moins de 20 % des clients bénéficiant d'une possibilité théorique de sortie l'ont exercée si bien que, au total et compte tenu des sorties négociées, 78 000 m² ont été libérés. La rotation des locataires s'affiche ainsi à 8,2 %.

Les entrées enregistrées sur l'année 2010 (102 000 m²) compensent donc les départs (flux positif de 24 000 m²). Le loyer annuel « entrant » s'établit à 214 €/m², à comparer au loyer « sortant » de 148 €/m², cet écart significatif résultant notamment de l'entrée en patrimoine d'importants immeubles tertiaires.

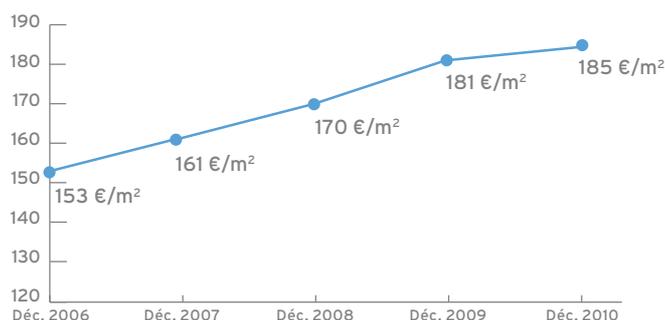
En année pleine, les entrées 2010 contribuent ainsi à hauteur de 21,9 M€ aux loyers, alors que les sorties représentent 11,6 M€.

● **Au total, les indicateurs d'activité témoignent de bonnes performances opérationnelles de SILIC en 2010**

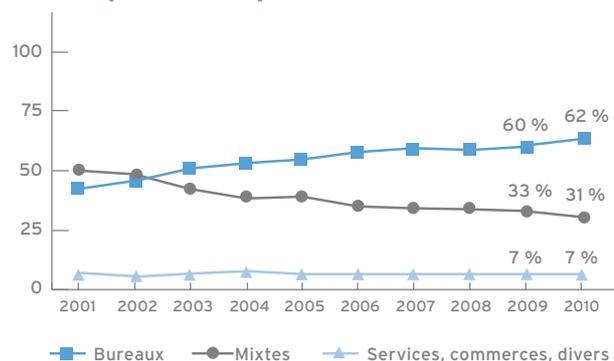
- les loyers augmentent de 2,8 %, passant de 167,7 M€ au 31 décembre 2009 à 172,3 M€ à fin 2010 ;
- le loyer moyen continue de progresser pour atteindre 185 €/m²/HT/HC au 31 décembre 2010, soit en hausse de 2,2 % par rapport au 31 décembre 2009.

La tertiarisation régulière des immeubles d'activité et la rénovation progressive du patrimoine contribuent également à cette tendance relevée depuis maintenant dix ans.

Loyer moyen depuis 2006



Répartition du patrimoine en surfaces %



L'activité commerciale soutenue sur les pôles tertiaires en 2010 a permis l'amélioration ou la stabilisation de leur occupation, à l'exception du pôle de La Défense-A86, marqué par la livraison, fin septembre, d'« Axe-Seine Défense » pour 25 000 m² (7,3 points d'occupation du pôle).

Les parcs de seconde couronne ont vu leur occupation se détériorer légèrement.

Patrimoine Silic	Surfaces au 31/12/2009	Surfaces au 31/12/2010	Taux d'occupation physique au 31/12/2009	Taux d'occupation physique ⁽¹⁾ au 31/12/2010
Pôles tertiaires				
• Orly-Rungis	500 135 m ²	492 166 m ²	89,28 %	89,17 %
• La Défense A86	286 209 m ²	342 132 m ²	95,30 %	88,26 %
• Roissy-Paris Nord 2	155 236 m ²	155 236 m ²	80,83 %	86,39 %
	941 580 m²	989 534 m²	89,76 %	88,41 %
Autres parcs Paris-Région parisienne (Villebon, Evry, Cergy, Paris)	213 963 m²	214 422 m²	77,48 %	74,80 %
Total général	1 155 543 m²	1 203 956 m²	87,52 %	85,96 %

(1) Sur surfaces commercialisables (67 500 m² étant hors exploitation, soit en cours de travaux soit voués à la démolition pour reconstruction).

Les besoins immobiliers des grands groupes, toujours importants, et le retour attendu des fusions-acquisitions, devraient se traduire par une reprise des transactions de plus de 10 000 m² et de nouveaux mouvements de grands utilisateurs en 2011. « Axe-Seine Défense », qui fait l'objet de négociations commerciales avancées, devrait trouver une sortie locative dans les mois à venir.

LES RÉSULTATS 2010

Les États Financiers consolidés 2010 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 2010 sont directement comparables à ceux publiés au titre des exercices 2009 et 2008.

Totalement en ligne avec les perspectives annoncées, les résultats 2010 de SILIC sont illustrés par une croissance modérée des loyers et de l'EBE, le cash-flow ressortant stable par rapport à 2009, année marquée par une forte croissance.

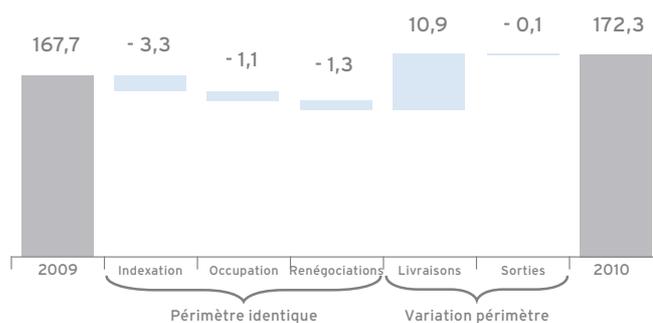
Les loyers s'établissent à 172,3 M€ et progressent de 2,8 % par rapport à l'exercice précédent. À 156,6 M€, l'EBE marque une hausse de 4,7 %.

Après frais financiers, le cash-flow courant, à 118,5 M€, affiche une hausse de 0,2 %. Hors produits financiers non récurrents constatés en 2009, le cash-flow progresse de 1,8 %.

LES REVENUS LOCATIFS

À 172,3 M€, les revenus locatifs ont progressé de 2,8 % par rapport à l'exercice précédent, essentiellement sous l'effet des acquisitions et livraisons d'immeubles neufs :

Progression des loyers 2009/2010 (M€)



Les variations de périmètre ont contribué à la hausse des loyers à hauteur de 10,3 M€ (+ 6,2 %).

L'acquisition de l'immeuble Trois-Fontanot à Nanterre-Préfecture représente la moitié de ce montant (4,8 M€) tandis que la livraison de « Grand Axe 2 » à Nanterre-Préfecture a rapporté 1,8 M€ (sur un potentiel annuel de 6,8 M€) et la mise en exploitation du Bâtiment « 4 Rio » à Paris, 1,3 M€ (sur une base annuelle de 1,8 M€). L'effet en année pleine des acquisitions et livraisons 2009 a généré un complément de revenus de 3,0 M€ en 2010.

La sortie, pour restructuration, de certains immeubles a entraîné un manque à gagner de 0,6 M€.

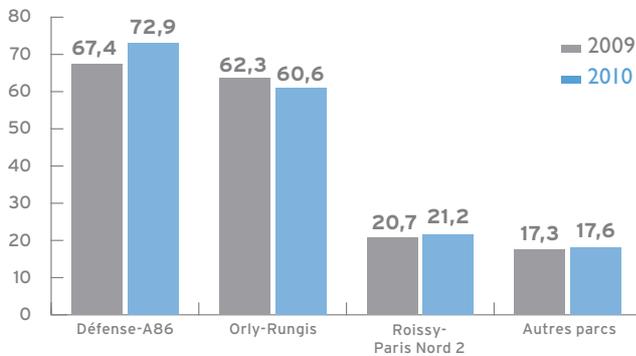
Ces mouvements confirment la capacité de SILIC, en période de crise, à assurer la croissance de ses revenus grâce au développement rentable et sécurisé de son patrimoine.

À périmètre identique, les loyers se sont tassés de 3,4 %, essentiellement sous l'effet de l'indexation négative et de l'impact en 2010 de la faiblesse de l'activité commerciale 2009 :

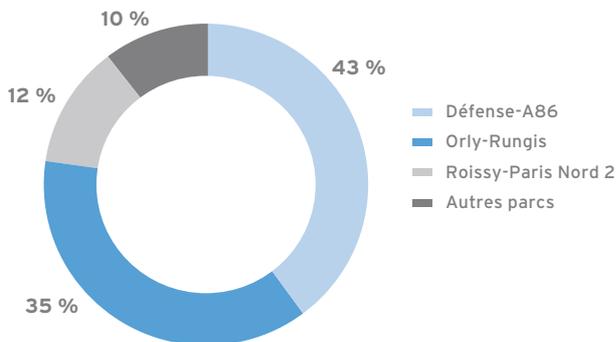
- L'indexation négative a généré une baisse de 3,3 M€ des loyers facturés d'un exercice à l'autre. Compte tenu des entrées et sorties de locataires intervenues entre 2009 et 2010, 88 % des loyers 2009 ont été indexés en moyenne à - 2 % en fonction des variations de l'indice ICC.
- Par ailleurs, les loyers facturés en 2010 pâtissent de la forte baisse, en 2009, du volume des signatures qui s'est traduit, dans un marché très attentiste, par un fléchissement de l'occupation moyenne du patrimoine de 1 pt en 2010, avec un impact de 1,1 M€ sur les loyers.
- Les renégociations de loyer intervenues dans l'exercice sont demeurées très limitées (13 baux représentant 35 000 m²) et ont entraîné un manque à gagner de 0,3 M€ en 2010 (1,4 M€ en base annuelle).

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

Revenus locatifs 2009-2010 par pôle (M€)



Revenus locatifs 2010 par pôle (%)



- le pôle de La Défense-A86 a bénéficié du renforcement de SILIC à Nanterre-Préfecture en 2010 et affiche une croissance de loyers de 8,2 %. Principal contributeur aux loyers du groupe, il représente désormais 43 % des facturations,
- l'effet de l'indexation (- 1 M€) conjugué à une légère baisse de l'occupation sur le pôle de Orly-Rungis a entraîné une baisse des revenus locatifs de 1,7 M€,
- le pôle de Roissy-Paris Nord 2 affiche des revenus locatifs en hausse de 2,4 % sur l'année, l'indexation ayant été compensée par la reprise des volumes de commercialisation en 2010 et la hausse significative de l'occupation,

- les facturations des parcs de seconde couronne, qui représentent 10 % des loyers 2010 ont progressé de 1,7 %.

Au total, la hausse des loyers en 2010 s'inscrit dans la tendance de croissance régulière et solide des revenus locatifs, fruit de la stratégie de valorisation patrimoniale de SILIC :

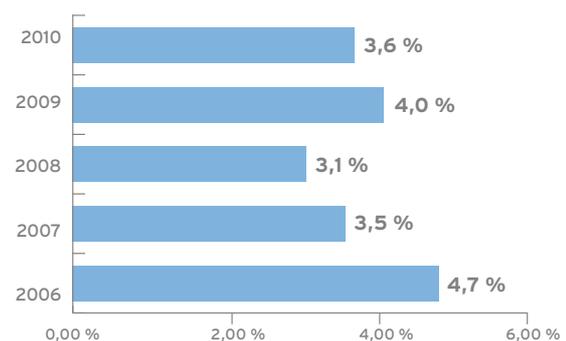
	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne des loyers	+ 2,8 %	+ 5,9 %	+ 9,5 %	+ 9,7 %

LES CHARGES PROPRIÉTAIRE

Les frais directement rattachés à la gestion des immeubles en exploitation et non refacturés aux locataires ont représenté 3,6 % des loyers en 2010, niveau inférieur à celui de 2009 et qui reflète la bonne maîtrise des charges opérationnelles :

(millions d'euros)	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus locatifs	120,3	145,0	155,4	167,7	172,3
Créances irrécouvrables	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,2)
Coût des vacants	(5,5)	(4,3)	(3,6)	(4,6)	(5,7)
Travaux	(0,2)	(0,2)	0,2	(0,2)	(0,0)
Autres	0,2	(0,6)	(1,3)	(1,8)	(0,2)
Total charges propriétaire	(5,6)	(5,1)	(4,8)	(6,7)	(6,1)
Loyers nets	114,7	139,9	150,6	161,0	166,2
Charges propriétaire/Loyers	4,7 %	3,5 %	3,1 %	4,0 %	3,6 %

Charges propriétaire/Loyer

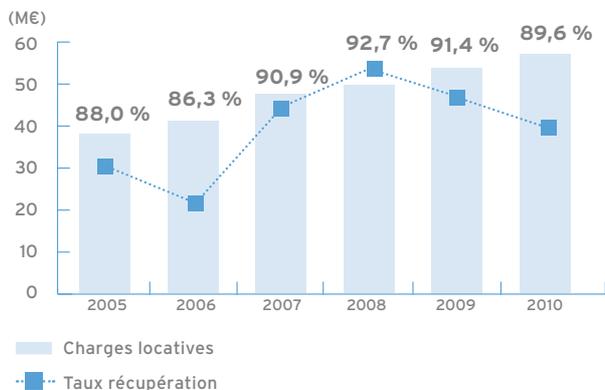


La *sinistralité locative* est demeurée quasiment nulle en 2010 et sans impact notable sur les résultats. Elle s'est élevée à 0,3 % du chiffre d'affaires HT.

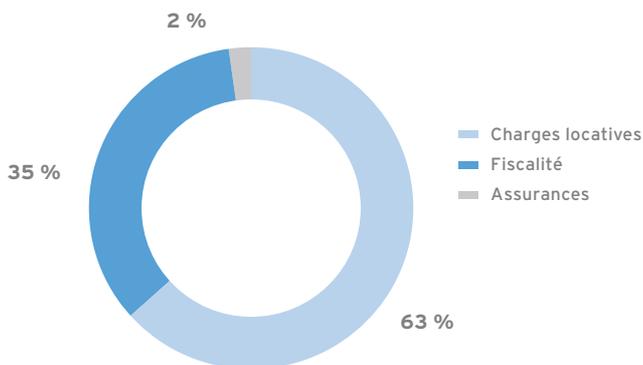
SILIC, avec 730 clients de toutes tailles intervenant dans des secteurs économiques variés, possède un portefeuille client diversifié et de qualité. Il fait de plus l'objet d'un suivi permanent de la part des équipes de gestion technique et des services de recouvrement.

Le coût des locaux vacants enregistre en 2010 la diminution de l'occupation moyenne du patrimoine en exploitation par rapport à l'année précédente. La refacturation à 89,6 % des charges récupérables par nature demeure à un niveau toujours satisfaisant.

Récupération des charges locatives



Nature des charges récupérables 2010



LES REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS

L'activité exercée par SOCOMIE - filiale à 100 % de SILIC - pour compte de tiers a généré un volume d'honoraires de 5,8 M€, en hausse de 20 % par rapport à 2009 :

- les prestations de gestion immobilière ont généré en 2010 des honoraires en croissance de 6,8 % par rapport à 2009 et représentent 4,5 M€ ;
- les honoraires commerciaux perçus de tiers sont passés de 0,6 M€ en 2009 à 1,3 M€ en 2010, la forte reprise du volume des transactions locatives ayant entraîné, pour SOCOMIE, une hausse très sensible de son Chiffre d'Affaires.

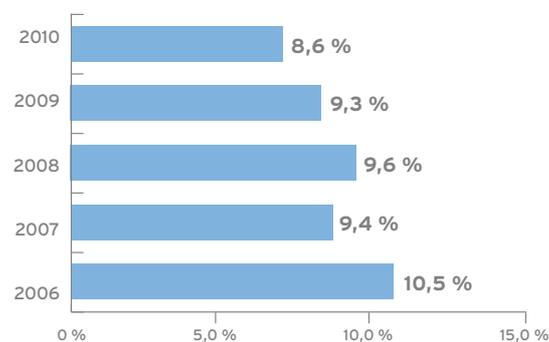
En conséquence, le résultat social de SOCOMIE ressort à l'équilibre (- 0,02 M€) pour un Chiffre d'Affaires de 12,7 M€.

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de personnel et autres charges de structure représentent 8,6 % des loyers et honoraires 2010, contre 9,3 % en 2009. Cette amélioration résulte de la maîtrise globale des frais de fonctionnement, dont le montant est stable :

(millions d'euros)	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus locatifs	120,3	145,0	155,4	167,7	172,3
Revenus des autres activités	5,8	6,1	5,5	4,8	5,8
Frais de personnel	(9,7)	(10,4)	(11,0)	(11,4)	(11,4)
Autres frais généraux	(5,3)	(6,2)	(6,7)	(7,0)	(7,1)
Total frais de fonctionnement	(15,0)	(16,6)	(17,7)	(18,4)	(18,5)
Coûts immobilisés	1,7	2,4	2,2	2,3	3,1
Total frais de fonctionnement nets	(13,3)	(14,2)	(15,5)	(16,1)	(15,3)
Frais de fonctionnement / Revenus	10,5 %	9,4 %	9,6 %	9,3 %	8,6 %

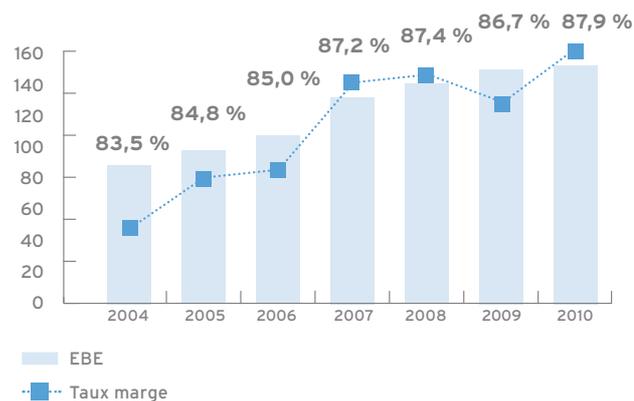
Frais de fonctionnement/Revenus



L'EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION

Au total, l'Excédent Brut d'Exploitation s'établit à 156,6 M€, contre 149,6 M€ en 2009 et s'affiche en croissance de 4,7 % sur l'année. Il représente 87,9 % des loyers et honoraires :

Évolution de l'EBE et du taux de marge



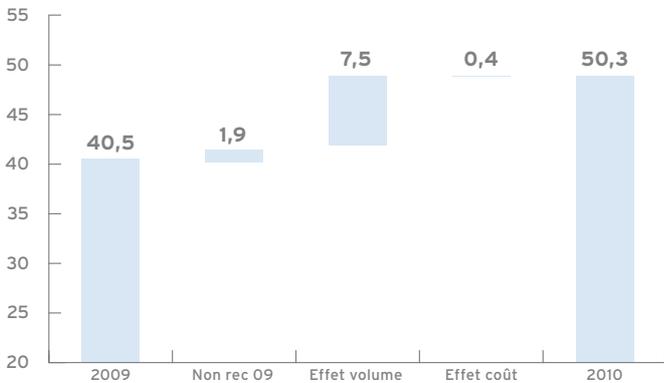
SILIC confirme sa capacité à améliorer sa performance par la maîtrise de ses charges d'exploitation et de fonctionnement dans un contexte de hausse des revenus :

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne de l'EBE	+ 4,7 %	+ 5,9 %	+ 9,8 %	+ 10,3 %

LES FRAIS FINANCIERS ET LE CASH-FLOW COURANT

Les frais financiers bruts ont représenté 50,3 M€ en 2010, contre 40,5 M€ l'année précédente (+ 24 %).

Hors produits financiers non récurrents constatés en 2009, la progression de 19 % résulte quasi exclusivement de l'augmentation du volume d'endettement moyen dû aux investissements de développement :



La hausse de l'endettement moyen, chiffrée à 201 M€ entre 2009 et 2010 (1 291 M€ contre 1 090 M€ en 2009) génère, à taux constant, un supplément de frais financiers de 7,5 M€ par rapport à l'exercice précédent :

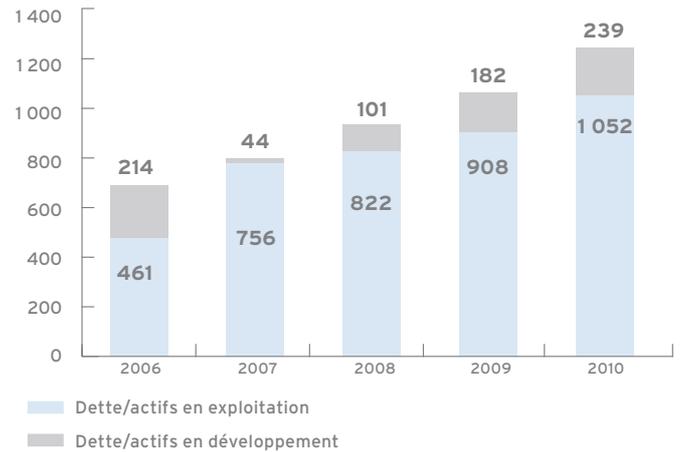
- l'acquisition de l'immeuble « Trois Fontanot » à Nanterre-Préfecture a contribué à cette variation pour 67 M€,
- la poursuite des chantiers en construction a entraîné une hausse de 82 M€ de l'encours moyen,
- les immeubles mis en exploitation à Nanterre-Seine et à Nanterre-Préfecture ont participé à cette hausse pour 52 M€.

Le coût global de financement à 4,08 % est stable par rapport à l'exercice précédent 4,06 %.

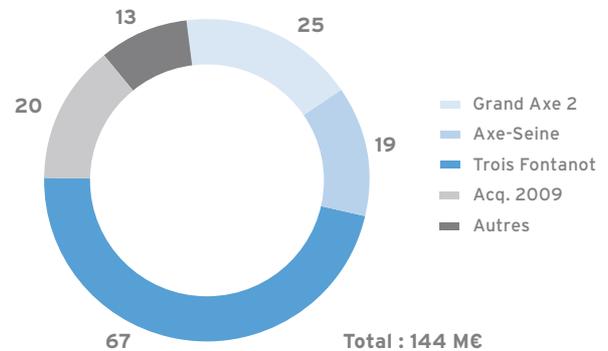
La part des frais financiers affectés aux immeubles en cours de construction s'est élevée à 10,6 M€ en 2010, contre 7,6 M€ en 2009, les immeubles concernés en 2009 restant en cours ou ayant été livrés en fin d'année 2010. L'encours moyen relatif à ces immeubles est ainsi passé de 182 M€ en 2009 à 239 M€ en 2010.

L'endettement moyen et les frais financiers relatifs aux immeubles en exploitation ont néanmoins cru du fait des livraisons et acquisitions 2010 :

Encours moyen de dettes financières (M€)



Variation de la dette/immeubles en exploitation (M€)



Au total les frais financiers nets ont impacté le cash-flow courant à hauteur de 39,7 M€ en 2010, contre 32,9 M€ en 2009.

Le cash-flow courant ressort à 118,5 M€ et affiche une progression de 0,2 % sur un an.

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne du cash-flow	+ 0,2 %	+ 6,5 %	+ 6,6 %	+ 7 %

Hors produits financiers non récurrents constatés en 2009, cette progression est de 1,8 %.

LE RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

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

En revanche, l'amortissement pratiqué sur les immeubles et la variation de juste valeur de l'ORNANE et des dérivés de taux qui ne peuvent être qualifiés de couverture, pèsent sur le résultat net à hauteur de 69,0 M€. Le résultat net consolidé s'établit à 49,5 M€ :

(millions d'euros)	2006	2007	2008	2009	2010
Cash-flow courant	91,9	98,0	105,6	118,3	118,5
Amortissement des immeubles	(46,4)	(56,8)	(58,9)	(65,7)	(70,5)
Autres charges calculées	(1,6)	(2,4)	(3,2)	(3,5)	(4,1)
Variation de juste valeur des dérivés (hors couverture)	(0,4)	(0,4)	(4,4)	(4,4)	4,0
Plus-values de cession					1,6
Impôt sur les sociétés	(0,5)	(0,8)	(0,2)	0,0	0,0
Résultat net consolidé	43,0	37,6	38,9	44,7	49,5

LE RÉSULTAT NET SOCIAL

Le résultat net social de SILIC, établi en normes françaises, est de 56,1 M€ :

(millions d'euros)	2006	2007	2008	2009	2010
Résultat net social de SILIC	56,0	51,4	57,8	64,7	56,1
Résultat des filiales non appréhendé	0,6	0,8	(1,0)	(1,2)	(0,3)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles	(11,9)	(12,0)	(12,3)	(13,7)	(15,4)
Variations de juste valeur	(0,5)	(0,4)	(4,4)	(4,4)	4,0
CBI et autres retraitements de consolidation	(1,3)	(2,3)	(1,1)	(0,7)	5,1
Résultat net consolidé	43,0	37,6	38,9	44,7	49,5

LES INVESTISSEMENTS 2010 ET LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

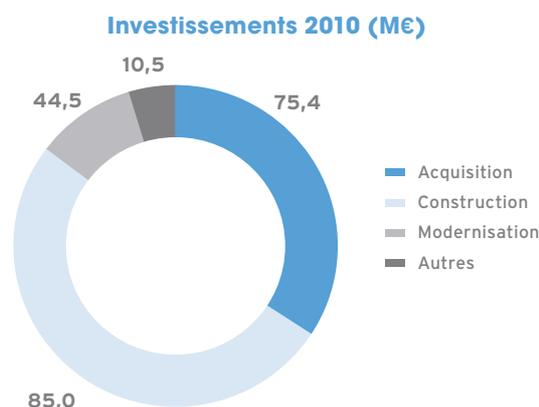
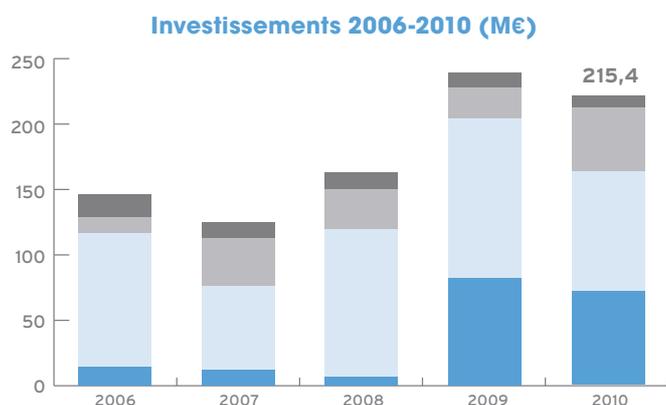
Propriétaire-Développeur, SILIC a une stratégie de développement et de détention à long terme de Parcs Tertiaires en Île-de-France qui comporte trois axes :

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

En 2010, l'essentiel de l'effort d'investissement de SILIC a porté sur le renforcement de ses implantations sur les principaux pôles tertiaires du Grand Paris que sont La Défense-A86, Orly-Rungis et Saint-Denis.

La modernisation du parc commercial de Fresnes s'est poursuivie.

Au total, ce sont 215,4 M€ qui ont été investis dans l'année :



Outre la réalisation de ce programme, 2010 a été marquée par l'obtention, en fin d'année, de l'agrément de réalisation d'une opération de démolition-reconstruction de près de 100 000 m² de bureaux à Nanterre-Préfecture. Ce projet, dont les études ont d'ores et déjà démarré, devrait modifier sensiblement le plan de développement et le profil du Groupe dans les prochaines années.

LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE EN 2010

Centré sur les pôles tertiaires majeurs du Grand Paris, le développement du patrimoine a représenté 160,4 M€ en 2010 (85,0 M€ de constructions et 75,4 M€ d'acquisitions) :

La Défense-A86

Situé dans le prolongement du quartier d'affaires de La Défense et au cœur des réflexions sur la création d'une cité financière internationale, le pôle SILIC de La Défense-A86 a concentré 60 % des investissements de développement en 2010, avec 101,2 M€.

L'extension de l'opération « Grand Axe » pour 16 800 m² complémentaires sur les « terrasses de Nanterre » dans le prolongement de la Grande Arche et de l'axe historique, a été livrée à AXA FRANCE, en septembre, dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes.

Vitrine du savoir-faire technique et environnemental de SILIC, cet immeuble HQE, qui accueille également une mairie annexe et une sortie du RER A, possède la particularité de voir ses 3 900 tonnes reposer sur 555 ressorts destinés à assurer le confort acoustique et vibratoire de ses utilisateurs. Il est par ailleurs très économe en énergie et possède le label THPE.

D'un coût total de 96,1 M€ (dont 17,5 M€ en 2010) cette opération procure à SILIC un rendement de 7,1 % sécurisé sur neuf ans.

« Axe Seine Défense », réalisé à Nanterre en bordure de Seine sur 25 000 m² a également été livré à la fin du troisième trimestre 2010.

Réalisés autour d'un jardin, les 25 000 m² de l'immeuble concilient efficacité et confort de vie avec des plateaux de bureaux jusqu'à 6 000 m², les équipements techniques de premier plan qui caractérisent les immeubles SILIC et des services aux utilisateurs très complets. Labellisé THPE et « Very Good » dans la classification BREEAM, « Axe Seine Défense » affiche une consommation finale d'énergie de 46 kWh/m²/an. Son accessibilité sera complétée, dès cette année, par l'arrivée du tramway T2 en provenance de La Défense.

Financé en crédit-bail, l'immeuble d'un coût total de 74,8 M€ (8,7 M€ en 2010) devrait générer un loyer de 7,2 M€ par an, à complète commercialisation.

L'implantation de SILIC à Nanterre-Préfecture a par ailleurs été confortée en début d'année par l'acquisition de 100 % des parts sociales de la SAS « 21/29 Fontanot », propriétaire d'un immeuble de 14 500 m² bureaux en bordure des « Terrasses de Nanterre », face à l'opération « Grand Axe ».

Totalement réhabilitée en 2006, cette opération acquise sur une base de 72,8 M€ est principalement louée à RTE et procure un revenu immédiat de 5,0 M€ par an, sécurisé jusqu'en 2015 (100 %) et 2018 (85 %).

Différentes études et travaux préparatoires au lancement des futures opérations de Nanterre-Seine et Colombes ont été réalisées en 2010 pour 1,5 M€.

À Orly-Rungis, implantation historique du Groupe, la construction de « Montréal » s'est poursuivie cette année dans le cadre du « Plan Directeur d'Aménagement ».

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

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

La rentabilité prévisionnelle de cet investissement de 47,0 M€ (18,7 M€ en 2010) est estimée à 9,0 %.

Sa livraison, prévue mi-2011, marquera l'achèvement du renouvellement du front bâti de la façade autoroutière du parc d'Orly-Rungis, première phase de mise en œuvre du Plan Directeur d'Aménagement.

Parallèlement, les études et travaux préparatoires à la réalisation des futurs développements du site se sont poursuivis et ont entraîné l'immobilisation de 2,3 M€ en 2010.

À Paris Saint-Denis où SILIC s'est implantée en 2009 avec la volonté de développer son quatrième pôle tertiaire aux côtés d'Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2, les travaux de construction de « Cézanne » se sont poursuivis conformément au planning pour une livraison prévue à l'été 2011.

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

34,9 M€ de travaux ont été réalisés en 2010 sur cette opération d'un coût total de 76,0 M€ y compris foncier et frais financiers.

Dès la commercialisation de « Cézanne », « Sisley », deuxième immeuble programmé sur le site de Paris Saint-Denis, sera lancé, les études nécessaires étant désormais achevées (1,2 M€ sur 2010).

LA MODERNISATION DES IMMEUBLES

En 2010, la restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes se sont poursuivis (26,9 M€) avec la reconfiguration d'un ensemble d'activités en commerces et bureaux, la création d'un parking souterrain, la modernisation des façades existantes et la refonte des aménagements et circulations.

Ces travaux, réalisés en site occupé, seront achevés au deuxième trimestre 2011 et porteront la surface commerciale à près de 50 000 m². Pas moins de 50 enseignes principalement dédiées à l'habillement et à la famille y seront installées et renforceront la commercialité de ce site qui, accueillant le « Funpark Playmobil », constitue d'ores et déjà la principale attraction touristique du Val-de-Marne avec 350 000 visiteurs par an.

De plus, l'adaptation permanente du patrimoine a conduit à investir 17,6 M€ dans la restructuration et la modernisation des immeubles :

- 11 300 m² sont en cours de restructuration en fin d'année, notamment à Paris Nord 2, à Antony et à Villebon, les travaux réalisés en 2010 représentant 5,6 M€ ;
- 13 700 m² ont été remis en exploitation après des travaux de modernisation de 9,3 M€ ;
- 11 000 m² restent en cours de modernisation (2,7 M€ comptabilisés en 2010).

L'ENTRETIEN DES PARCS ET L'AMÉLIORATION DES SERVICES

1,9 M€ ont été investis dans l'amélioration des services rendus aux locataires sur les différents parcs, notamment par la mise en place d'une vidéo surveillance à Roissy-Paris Nord 2.

8,6 M€ ont été consacrés à l'entretien et au remplacement d'équipements techniques.

Hors coût de portage futur, les dépenses restant à financer sur ces différents investissements s'élèvent à 61,6 M€ et sont intégralement couvertes par des ressources financières disponibles.

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

Principale source de la croissance à long terme des revenus du Groupe, le développement du patrimoine 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 et de Colombes. Les terrains disponibles à Saint-Denis et à Nanterre-Seine seront également mis en valeur dans les prochaines années.

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 est destiné à encadrer la mutation à long terme du parc et à assurer 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 ».

Dès commercialisation de « Montréal », actuellement en construction, les projets « Vancouver » (7 000 m²) et « Québec » (32 000 m² en 2 phases) pourront être lancés. Tous deux disposent des agréments nécessaires. Le lancement du projet suivant, « Vauban » (35 000 m²), pourrait être activé par une éventuelle précommercialisation.

À Nanterre-Préfecture, SILIC a obtenu en fin d'année l'agrément nécessaire au développement d'un ensemble de près de 100 000 m² de bureaux face à La Défense sur l'emprise foncière aujourd'hui occupée par un bâtiment de 31 000 m² totalement loué. Les premières études, d'ores et déjà commencées, pourraient aboutir courant 2012.

En bordure de Seine à Nanterre, la construction sur 11 000 m² de « Nanturra », premier immeuble SILIC à énergie positive, sera lancée en fonction de la commercialisation d'« Axe Seine Défense » de même qu'à Paris Saint-Denis, le « Sisley » deuxième implantation de SILIC dans le quartier du Landy, démarrera dès commercialisation de « Cézanne », actuellement en cours de construction.

L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

LA MÉTHODOLOGIE D'EXPERTISE

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

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

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

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

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

Dans le cas des immeubles à usage de bureaux, dont le loyer peut être déplaçonné 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.

(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.

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.

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

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

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 000 000 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.

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

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

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

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

L'Actif Net Réévalué de liquidation est calculé après fiscalité (droits de mutation déterminés par l'expert immobilier) et prise en compte de la valeur de marché des dettes et instruments financiers.

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

(2) Source : Immostat 2010.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'investissement immobilier a confirmé en 2010 les signes de reprise d'activité relevés au second semestre 2009, notamment concernant les bureaux en Île-de-France, avec un volume de 8,3 Md€⁽²⁾, en hausse de 60 % sur un an. D'abord centrée sur les immeubles récents présentant des revenus sécurisés sur le long terme, la recherche des investisseurs a été élargie à compter de mi-2010 à la faveur de la stabilisation des valeurs locatives et de la normalisation progressive des conditions de financement des activités immobilières, à des actifs moins sécurisés.

Dans ce contexte, les taux de rendement des meilleurs produits ont poursuivi leur détente.

L'ÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2010

Réalisée par le même expert indépendant que les exercices précédents et selon des méthodes identiques, l'évaluation du patrimoine de SILIC au 31 décembre 2010 fait ressortir deux éléments principaux :

- la bonne tenue des valeurs locatives de marché des segments sur lesquels SILIC intervient même si, à court terme, les revenus pâtissent d'une indexation négative ;
- la détente des taux de rendement sur le patrimoine en exploitation qui, en moyenne sur le périmètre courant, retrouvent leur niveau de 2008.

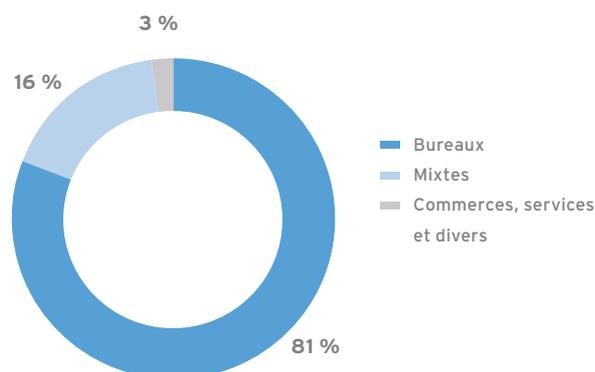
Au total, la valeur d'expertise s'établit à 3 460,0 M€, contre 3 183,5 M€ à fin 2009 (+ 8,7 %) compte tenu des investissements réalisés sur la période :

(millions d'euros)	31/12/2009	%	31/12/2010	%
Patrimoine en exploitation	2 737,7	86 %	3 110,3	90 %
Immeubles en construction	262,8	8 %	174,8	5 %
Terrains	183,0	6 %	174,9	5 %
Total	3 183,5		3 460,0	

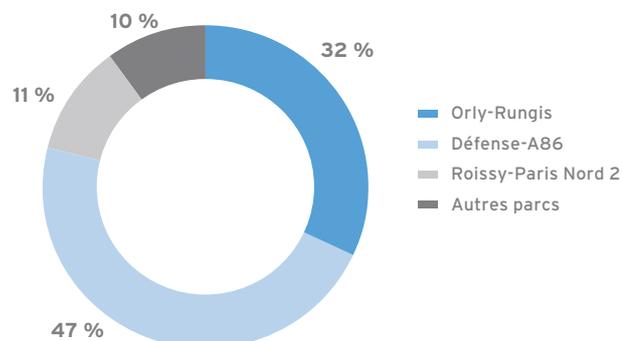
Le **patrimoine en exploitation** qui représente désormais 90 % de la valeur totale du portefeuille du fait des livraisons d'immeubles de bureaux intervenues en 2010, est expertisé à 3 110,3 M€ au 31 décembre 2010.

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 :

Ventilation du portefeuille (en valeur) par nature



Répartition des actifs (en valeur) par localisation



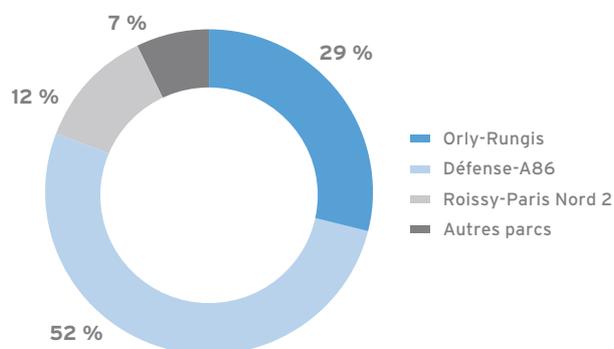
Cette valorisation fait ressortir un rendement net moyen de 6,8 %, en baisse de 30 pb sur un an (7,1 % en 2009).

(millions d'euros)	Orly-Rungis		Défense-A86		Roissy-Paris Nord 2		Autres parcs		Total 2010		2009
Immeubles en exploitation	Valeur	Rdt moyen	Valeur	Rdt moyen	Valeur	Rdt moyen	Valeur	Rdt moyen	Valeur	Rdt moyen	Rdt moyen
Bureaux	731,7	6,8 %	1 315,8	6,2 %	301,7	7,2 %	182,5	6,7 %	2 531,7	6,5 %	6,9 %
Immeubles mixtes	199,4	8,0 %	125,2	6,9 %	41,8	7,3 %	126,9	8,5 %	493,3	7,8 %	8,1 %
Commerces et services	73,6	7,6 %	9,4	5,3 %	2,4	8,6 %			85,4	7,4 %	7,5 %
Total	1 004,7	7,1 %	1 450,4	6,3 %	345,9	7,2 %	309,4	7,4 %	3 110,4	6,8 %	7,1 %
Rappel 2009	971,4	7,5 %	1119,0	6,5 %	347,7	7,5 %	299,6	7,9 %	2 737,7	7,1 %	
Rappel 2008	935,9	7,2 %	1106,4	6,1 %	343,5	7,3 %	282,5	7,9 %	2 668,3	6,9 %	

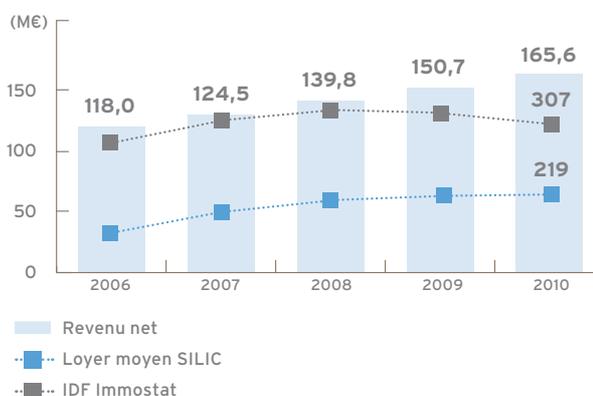
Les immeubles de bureaux (2 531,7 M€) sont estimés sur une base de rendement net moyen de 6,5 % qui, appliqué à un revenu net de 219 €/m², conduit à une valeur métrique moyenne à 3 370 €/m².

En hausse constante du fait de la mise en exploitation de grands immeubles tertiaires, le revenu potentiel moyen des bureaux SILIC augmente de nouveau en 2010 (+ 2,3 %) contrairement à la moyenne des bureaux d'Île-de-France (- 2,0 %).

Répartition (en valeur) des bureaux



Revenu net des bureaux SILIC



Les taux de rendement affichent une baisse de 40 pb en moyenne. Après avoir impacté favorablement, dès 2009, la valorisation des immeubles de bureaux récents dont les revenus sont sécurisés, la détente des taux s'est poursuivie et diffusée aux actifs offrant les rendements les plus élevés, notamment d'Orly-Rungis.

Les locaux mixtes d'activité et bureaux sont particulièrement représentés dans les parcs de seconde couronne parisienne à Cergy, à Évry et à Villebon et plus marginalement au sein des pôles tertiaires. Évalués globalement à 493,3 M€ sur la base d'un loyer moyen de 106 €/m², ils procurent un rendement net de 7,8 %, en baisse de 30 pb sur un an. Leur valeur métrique ressort en moyenne à 1 360 €/m².

Les commerces, principalement situés sur le parc de Fresnes, les services et locaux divers (85,4 M€), sont loués en moyenne à 89 €/m².

Au total, la valeur métrique du portefeuille ressort à 2 615 €/m² au 31 décembre 2010 (2 400 €/m² à fin 2009).

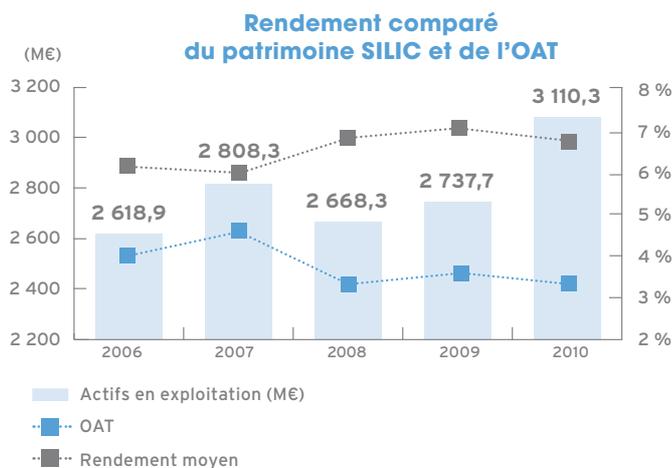
D'un exercice à l'autre, la valorisation du portefeuille en exploitation a augmenté de 13,6 % sous l'effet conjugué des variations de périmètre et de la reprise du marché de l'investissement :

- **À périmètre identique**, c'est-à-dire hors livraisons et acquisitions de l'année 2010, la valeur du patrimoine en exploitation progresse de 2,1 % (+ 56,2 M€) à 2 784,1 M€, contre 2 727,8 M€ un an plus tôt. Si les revenus nets enregistrent une érosion de l'ordre de 2,2 % principalement imputable à l'indexation négative des loyers, cet effet (- 60,0 M€) est plus que compensé par l'impact positif de la détente des taux de rendement (+ 116,1 M€).

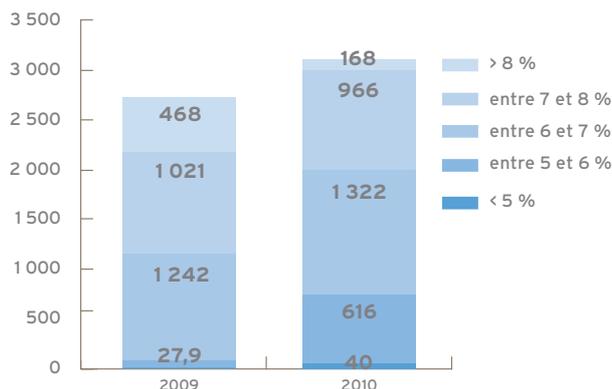
- **Les immeubles livrés ou acquis en 2010**, à savoir « Grand Axe 2 », « Trois Fontanot » et « Axe-Seine Défense », sont expertisés sur la base d'un rendement net moyen de 6,1 %, inférieur à celui constaté sur les bureaux en exploitation. Ils contribuent à la valorisation pour 326,3 M€.

La création de valeur liée à ces opérations ressort à 65,8 M€ et représente, en moyenne, 26 % de leur coût.

Globalement, le patrimoine en exploitation de SILIC offre un rendement net potentiel de 6,8 %, qui même en baisse, reste très supérieur à son plus bas niveau (6,0 % en 2007) et offre un différentiel de près de 350 pb par rapport à l'OAT.



Évolution des rendements 2009-2010



Les immeubles en cours de construction ou de restructuration sont évalués à 174,8 M€

- Deux opérations sont en cours de construction à Orly-Rungis (15 000 m²) et Saint-Denis (23 000 m²). Le projet de construction d'un second immeuble à Saint-Denis (22 000 m²) pour lequel le terrain est acquis et les autorisations administratives obtenues est également expertisé à terminaison.

Au total, ces trois actifs sont valorisés ensemble 243,8 M€ à terminaison et procureraient sur cette base un rendement net de 6,7 %.

Cependant, compte tenu des travaux restant à réaliser, du portage financier jusqu'à l'achèvement et de la « marge de promotion » déduite de la valeur des opérations non précommercialisées, ces opérations sont retenues pour 150,8 M€ dans l'expertise au 31 décembre 2010.

Leur coût de revient est de 128,7 M€ au 31 décembre 2010, conduisant ainsi à une plus-value latente de 22,1 M€.

- L'immeuble en cours de restructuration à Fresnes est valorisé, en l'état, à 24,0 M€.

Les terrains et réserves foncières sont expertisés 174,9 M€

Les réserves foncières sont constituées de terrains non bâtis permettant la construction de 76 000 m² SHON à Orly-Rungis, à Nanterre-Seine, à Évry et à Villebon ainsi que du potentiel constructible du Parc d'Orly-Rungis dont seule une quote-part est valorisée.

Prenant acte de l'actualisation du Plan Directeur d'Aménagement d'Orly-Rungis réalisée par SILIC, qui prévoit l'ajustement des programmes de reconstruction à la création d'une coulée verte au centre du parc, les experts ont légèrement diminué le potentiel constructible du site à horizon de vingt ans.

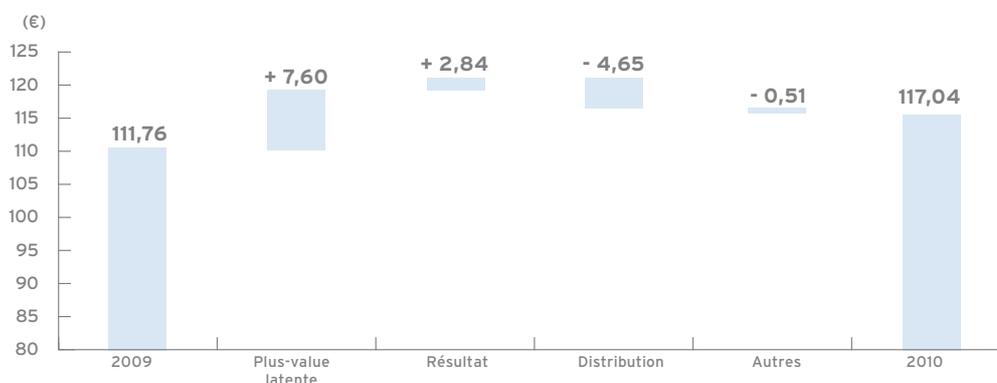
L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'Actif Net Réévalué s'établit à 117,04 €/action au 31 décembre 2010 en valeur de reconstitution. Il ressort à 104,30 €/action en valeur de liquidation, c'est-à-dire après déduction des droits de mutation et mise à la valeur de marché des instruments financiers :

		2008	2009	2010
Capitaux propres consolidés	(000 €)	649 758	689 874	733 898
Retraitements ⁽¹⁾	(000 €)	75 964	62 745	39 512
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(000 €)	1 270 648	1 181 537	1 314 047
Actif net réévalué – Valeur de reconstitution		2 044 058	1 934 156	2 039 769
Nombre d'actions hors autocontrôle	(000)	17 236	17 306	17 428
Actif net réévalué de reconstitution, par action	(€/action)	118,59	111,76	117,04
Droits d'enregistrement	(€/action)	(7,64)	(7,74)	(8,38)
Valeur de marché des dettes financières	(€/action)	(2,29)	(3,63)	(4,36)
Actif net réévalué de liquidation, par action	(€/action)	108,66	100,40	104,30

(1) Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les capitaux propres comptables IFRS sont retraités de la valeur de marché des instruments dérivés (+ 80,740) et de l'ORNANE (- 4,777). La valeur de marché de ces instruments est déduite de l'ANR de liquidation.

Il affiche ainsi, en valeur de reconstitution, une progression de 4,7 % sur un an :



LES RESSOURCES FINANCIÈRES ET L'ENDETTEMENT

La normalisation des conditions de financement des grandes entreprises, esquissée à compter du second semestre 2009 s'est poursuivie en 2010, notamment sur le marché bancaire tandis que le marché obligataire s'ouvrait à nouveau, par fenêtres successives.

Dans ce contexte, SILIC a poursuivi le renforcement de ses ressources bancaires à moyen terme et a saisi, en fin d'année, l'opportunité de diversifier une part significative de ses ressources financières sur le marché obligataire dans des conditions particulièrement attractives.

L'évolution des taux d'intérêt sur la période a de plus permis de sécuriser le coût de financement à plus long terme.

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

- l'endettement, modéré et désormais diversifié, conserve un potentiel de financement des investissements futurs ;
- son coût est sécurisé sur le long terme ;
- le profil de refinancement est très lissé dans le temps.

LES RESSOURCES ET LA LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

L'émission, fin 2010, d'une ORNANE (Obligation à option de Remboursement en Numéraire et/ou Actions Nouvelles et/ou Existantes) à échéance du 1^{er} janvier 2017 a permis de diversifier, à hauteur de 11 % (175 M€), les sources de financement jusqu'alors exclusivement bancaires.

Le nominal des 1 404 608 obligations émises, soit 124,59 €, est supérieur à l'ANR de reconstitution au 31 décembre 2010 (117,04 €) et présente une prime de 34,4 % sur le cours de Bourse du 31 décembre 2010 (92,7 €). Le coupon, fixé à 2,5 % pour une maturité de six ans, est particulièrement avantageux pour SILIC.

Cette obligation convertible, cotée, possède la particularité de l'option, à la main de SILIC, d'un remboursement du pair en numéraire, la remise d'actions nouvelles et/ou existantes étant dès lors fortement réduite de même que la dilution⁽³⁾ :

Cours de l'action à l'échéance	120 €	137 €	187 €	250 €
Dilution - option remboursement nominal en numéraire	0 %	1 %	3 %	4 %
Dilution - option remboursement nominal en actions	8 %	8 %	8 %	8 %

(3) L'ORNANE est présentée de façon détaillée dans la note d'opération visée par l'AMF sous le n° 10-386.

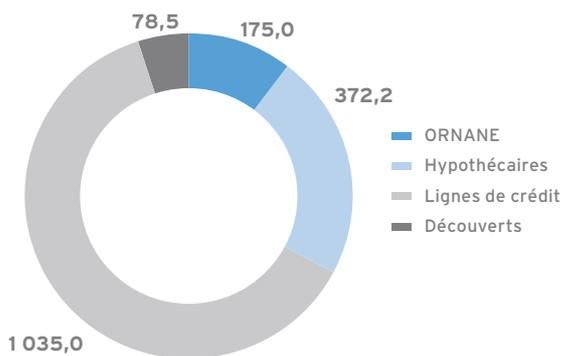
Parallèlement à cette opération, les ressources bancaires ont été renforcées de 60 M€ par la mise en place, au 30 juin, d'une ligne de crédit « corporate » à sept ans avec l'un des banquiers historiques du Groupe.

Ces deux opérations ont largement contribué à l'allongement de la maturité moyenne de l'endettement et au lissage de son échéancier de remboursement.

Au total, SILIC dispose, au 31 décembre 2010, de 1 660,7 M€ de ressources financières diversifiées d'une maturité résiduelle moyenne de 4,25 ans :

(000 €)	Montant	%	Maturité
Emprunts hypothécaires et crédits-baux	372,2	22 %	7 ans
ORNANE	175,0	11 %	6 ans
Lignes de crédit corporate	1 035,0	62 %	3 ans
Découverts bancaires	78,5	5 %	
Total	1 660,7	100 %	4,25 ans

Ressources financières



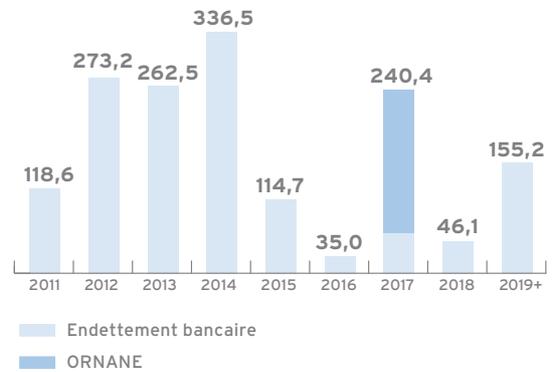
Deux emprunts hypothécaires amortissables sur des durées de quinze et dix-sept ans à l'origine financent respectivement le parc de Roissy-Paris Nord 2 et l'immeuble « Grand Axe 1 » tandis qu'un crédit-bail finance le développement d'« Axe-Seine Défense », livré en 2010. Ces ressources sécurisées sur les actifs représentent 22 % des ressources totales.

L'ORNANE, détenue par une soixantaine d'investisseurs obligataires au 31 décembre 2010, diversifie les sources de financement et assure 11 % des ressources pour six ans.

1 035 M€ de lignes de crédit « corporate », utilisables par tirages successifs pour la plupart, ont été conclues avec les principales banques françaises pour des durées de cinq à dix ans et procurent la flexibilité nécessaire à la réalisation progressive du programme de développement. Elles sont complétées à court terme par des découverts bancaires.

Avec seulement 7 % des encours venant en refinancement en 2011 et 16 % pour chacune des années 2012 et 2013, l'échéancier des ressources financières présente un profil d'amortissement très lissé et réparti sur de multiples contreparties :

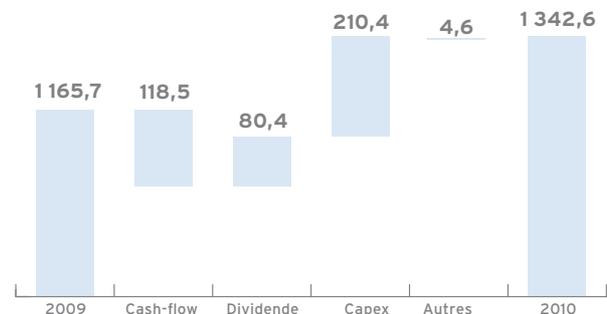
Échéancier des ressources financières confirmées (M€)



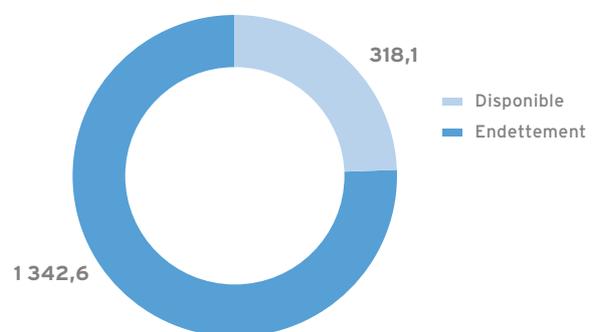
L'ENDETTEMENT UTILISÉ

Les ressources financières sont utilisées à 80 %, l'endettement net ressortant à 1 342,6 M€ à fin 2010. Sa progression sur un an s'établit à 176,9 M€ (1 165,7 M€ à fin 2009) et résulte du financement des investissements de développement du patrimoine :

Évolution de l'endettement en 2010 (M€)



Utilisation des ressources (M€)



20 % des ressources (318,1 M€) restent disponibles à fin 2010 pour le financement des opérations en cours jusqu'à leur achèvement (61,6 M€) et, dès leur commercialisation, pour le financement d'investissements nouveaux.

LA STRUCTURE FINANCIÈRE ET LES COVENANTS

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

- Le ratio « LTV »⁽⁴⁾ qui s'établit à 38,8 %, contre 36,6 % à fin 2009, reste dans la moyenne basse du secteur des foncières cotées. Sur le moyen terme, il est dans l'intention de la société de conserver un ratio compris entre 40 % et 45 %.
- Le ratio « ICR »⁽⁵⁾ s'affiche entre 3,11 et 3,95 selon que l'on considère ou non les frais financiers relatifs aux immeubles en construction.

Très inférieurs aux seuils les plus restrictifs des covenants actuellement en vigueur, ces niveaux confèrent à SILIC une sécurité appréciable dans le contexte actuel ainsi que la capacité financière de poursuivre son développement :

Ratios financiers	Dette concernée ⁽¹⁾	Covenants	2008	2009	2010
<u>Endettement bancaire net</u> Actifs immobiliers réévalués	84 %	Ratio < 0,45 pour 17 % Ratio < 0,50 pour 67 %	31,7 %	36,6 %	38,8 %
<u>EBE (Ebitda)</u> <u>Intérêts bancaires⁽²⁾</u>	76 %	Ratio > 3,0 pour 8 % Ratio > 2,5 pour 47 % Ratio > 2,0 pour 21 %	3,37 - 3,82	3,69 - 4,54	3,11 - 3,95
<u>Actif immobilier réévalué</u> Actif immobilier gagé	45 %	Ratio > 2	4,07	3,96	4,07
<u>Dette gagée</u> Actif immobilier réévalué	35 %	Ratio < 0,20 pour 16 % Ratio < 0,25 pour 19 %	11,0 %	12,4 %	10,8 %
Actif immobilier réévalué	33 %	Montant > 1 000 M€ pour 18 % Montant > 1 500 M€ pour 14 %	3 099	3 184	3 460
Actif Net Réévalué	17 %	Montant > 800 M€	2 044	1 934	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 ». Le seuil de 3 se rapporte à un ratio « intérêts capitalisés exclus » et se compare à 3,95 au 31/12/2010.

LE COÛT DE FINANCEMENT ET LA GESTION DU RISQUE DE TAUX

Les taux d'intérêt, aussi bien à court qu'à long terme sont restés extrêmement bas en 2010 tout en connaissant une volatilité à court terme très importante. Le swap 10 ans a ainsi oscillé entre 3,47 % début janvier et 2,21 % au plus bas fin août pour remonter à 3,18 % en fin d'année.

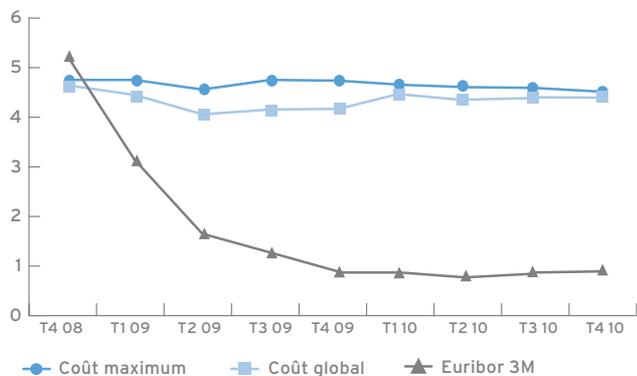
Emprunteur à taux variable pour près de 90 % de l'endettement (l'ORNANE est émise à taux fixe), SILIC a saisi en 2010 l'opportunité de renforcer significativement sa couverture à long terme par la conclusion de 250 M€ de swaps de maturité 2019 et l'allongement de couvertures existantes pour 190 M€ complémentaires.

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

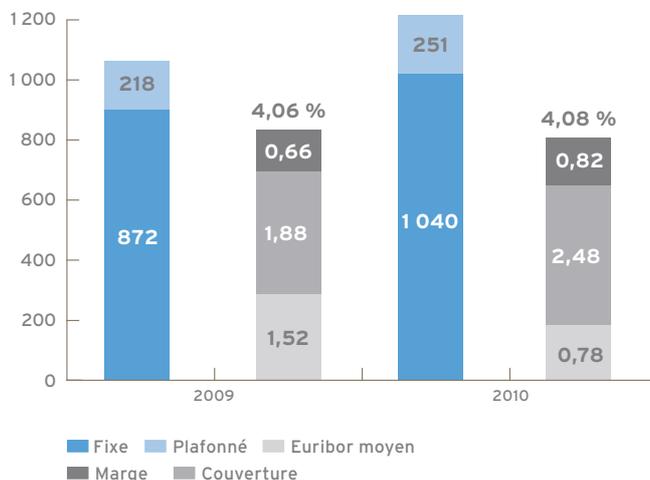
(5) L'Interest Coverage Ratio mesure la capacité de l'entreprise à couvrir ses frais financiers par les revenus de son patrimoine. Il est calculé en rapportant l'EBE aux frais financiers. Dans une optique d'analyse de rentabilité, seuls les frais financiers relatifs au patrimoine en exploitation sont 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.

Compte tenu de la politique en vigueur depuis plusieurs années, l'endettement moyen a été couvert à 100 % en 2010 à taux fixe pour 80 % de son encours moyen et à 20 % à taux plafonné⁽⁶⁾. Les instruments de couverture en place ont ainsi absorbé l'essentiel de la baisse de l'euribor moyen entre 2009 et 2010, le coût de financement hors marge baissant néanmoins de 14pb. Compte tenu de la hausse moyenne des marges, le coût global de financement est resté stable à 4,08 % (4,06 % en 2009).

Coût de financement 2009-2010

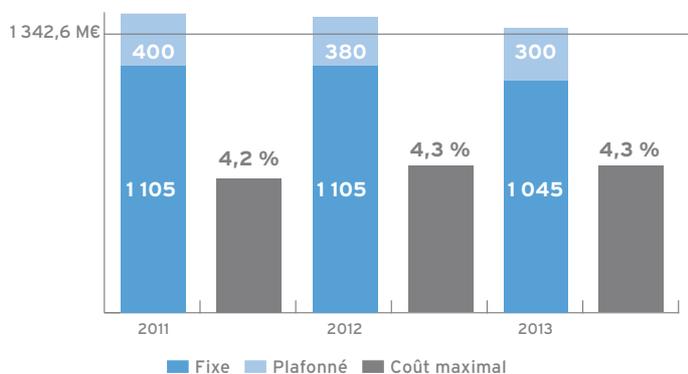


Endettement moyen et coût 2009-2010 (M€)



Sur les trois prochaines années (2011-2013), le portefeuille d'instruments dérivés de couverture sécurise totalement le coût de l'endettement actuel (1 342,6 M€) 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 4,1 % et 4,3 % :

Structure et coût maximal sur 2011-2013 de l'endettement actuel



Coût de financement (y.c. marge)			
Euribor	2010	2011	2012
1,0 %	4,1 %	4,2 %	4,1 %
2,0 %	4,1 %	4,2 %	4,1 %
3,0 %	4,2 %	4,3 %	4,3 %
4,0 %	4,2 %	4,3 %	4,3 %

(6) Endettement moyen 2010 : 1 291 M€, contre 1 090 M€ en 2009.

LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES

La motivation et le professionnalisme des collaborateurs constituant des facteurs déterminants dans la réalisation d'une activité de service, SILIC et sa filiale SOCOMIE ont, par la promotion de la performance collective et individuelle, placé les ressources humaines au cœur de leurs préoccupations.

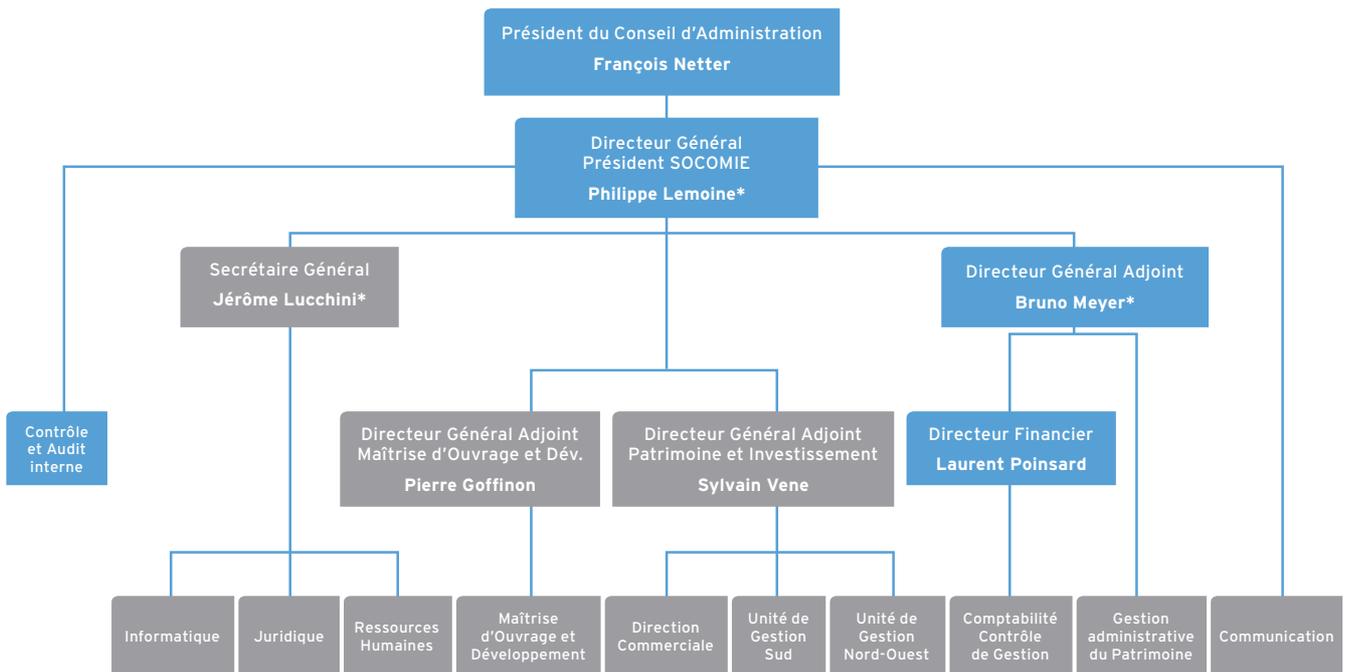
Grâce à son plan de formation ambitieux, à sa politique de rémunération incitative, à sa culture de dialogue social, mais également à une organisation éprouvée et sans cesse améliorée, le Groupe s'est ainsi doté d'outils pérennes, fédérant ses collaborateurs autour de son projet d'entreprise.

Fort d'une équipe pluridisciplinaire de 99 personnes, dont 95 en contrats à durée indéterminée, le Groupe dispose de l'ensemble des compétences nécessaires à l'exercice de ses métiers de propriétaire-développeur :

Effectif du Groupe	2009	2010
Total	96	99
Nature des contrats		
CDI	96	95
CDD	0	4
Salariés à temps plein	90	92
Salariés à temps partiel	6	7
Statuts		
Cadres	73	74
Non-cadres	23	25
Répartition Hommes/Femmes		
Hommes	42	41
Femmes	54	58
Répartition par tranche d'âge		
24 à 35 ans	19	21
36 à 45 ans	36	30
46 à 55 ans	25	33
56 ans et plus	16	15
Ancienneté		
Moins de 5 ans	26	24
6 à 10 ans	14	21
11 à 15 ans	19	15
16 ans et plus	37	39
Répartition par fonction		
Direction Générale	7	6
Unité de Gestion	33	36
Maîtrise d'Ouvrage	9	7
Commercial	12	13
Services centraux et administratifs	35	37
Mouvements		
Départs	5	6
- Fin de CDD	2	1
- Fin de période d'essai	1	0
- Démission	1	2
- Licenciement	1	0
- Retraite	0	3
Entrées en CDI	3	5

Les directions opérationnelles sont réparties en agences, sur les deux principaux sites que sont Nanterre Préfecture et Orly-Rungis, pour pouvoir assurer une présence au plus près des locataires et du patrimoine. Les services administratifs « support » (juridique, comptable, informatique, ressources humaines, etc.) sont au siège social, situé à Nanterre Préfecture.

Organigramme du Groupe SILIC au 31 décembre 2010



* Membres du Comité de Direction Générale ■ SILIC ■ SOCOMIE

● Un effort sans cesse soutenu en matière de formation professionnelle

Pour favoriser le perfectionnement continu des « compétences métiers » et accompagner le changement, un effort significatif a été consenti au cours de l'année écoulée en faveur de la formation, en mettant prioritairement l'accent sur :

- la sensibilisation aux enjeux du développement durable et leur mise en pratique ;
- le respect des évolutions juridiques et réglementaires ;
- l'amélioration de la productivité des collaborateurs.

53 collaborateurs – soit plus de la moitié des effectifs – ont ainsi bénéficié de 1134 heures de formation (contre 1272 heures en 2009). Ces formations ont représenté un budget de 129 959 €, soit 2,9 % de la masse salariale, ce qui est très sensiblement supérieur à l'obligation légale de 1,6 %.

● Une politique salariale volontariste

Fort d'une politique incitative fondée sur la juste reconnaissance des compétences, des expériences, des performances individuelles et collectives, le Groupe a déployé un large éventail d'instruments de rémunération.

S'agissant des 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 un corps de règles précises, largement développé dans le Rapport du Président du Conseil et le Document de référence.

• Les salaires fixes : en ligne avec les réalités de marché, ils représentent en moyenne 60 % de la rémunération globale du Directeur Général, 70 % de celle des cadres supérieurs et 80 % de celle des autres collaborateurs. Ils reflètent le niveau de formation ainsi que le degré de responsabilité et d'autonomie. Ils font annuellement l'objet de benchmarks réalisés avec l'aide de consultants spécialisés.

• Les « variables » : oscillant entre 5 à 20 % de la rémunération totale – en fonction des niveaux de responsabilités – ils sont attribués à la clôture de l'exercice comptable pour sanctionner la performance individuelle. Selon les catégories socioprofessionnelles, ils sont déterminés au regard du degré d'atteinte d'objectifs annuels, en termes d'excédent brut d'exploitation, de cash-flow ou de chiffre d'affaires (honoraires et loyers).

• L'actionnariat salarial vise à récompenser la performance collective. Il consiste en un édifice comprenant un PEE, un PERCOI, un plan de distribution d'actions gratuites et des stock-options.

- L'ensemble du personnel – à l'exception des mandataires sociaux – bénéficie d'un PEE et d'un PERCOI : conformément aux accords d'entreprise, 644 469 € d'épargne salariale ont été versés en 2010, (254 678 € de participation, 245 469 € d'intéressement et 144 492 € d'abondement), en progression de 2,34 % par rapport à 2009. Compte tenu des versements volontaires complémentaires (108 844 €), la somme globale de 557 525 € a été affectée au Fonds Commun de Placement SILIC, le solde de l'épargne salariale étant directement perçu. Au 31 décembre 2010, le fonds SILIC détenait ainsi 57 145 actions SILIC, soit 0,33 % du capital de SILIC, démontrant la confiance des collaborateurs dans leur entreprise.

- Pour la troisième année, il a été décidé de distribuer des actions gratuites aux salariés du Groupe justifiant de deux ans d'ancienneté. 8 000 actions gratuites ont ainsi été attribuées en 2010, selon les mêmes règles d'acquisition et d'indisponibilité que précédemment (« 2 ans + 2 ans »). Sur les 6 000 actions gratuites consenties en 2006, 5 875 actions ont été définitivement acquises le 7 mai 2010 et inscrites au compte nominatif pur des bénéficiaires. Conformément au souhait du Conseil d'Administration, cette opération a été réalisée par affectation d'actions autodétenues – et non pas par augmentation de capital.

- Les stock-options ont été abandonnées depuis 2008 pour les principaux cadres supérieurs, au profit des actions gratuites consenties à l'ensemble du personnel. Les 236 476 options non levées au 31 décembre 2010 représentent encore 1,36 % du capital (sur un total de 729 000 options consenties entre 2000 et 2007).

- Les autres éléments de rémunération non monétaires : les salariés du Groupe bénéficient de contrats performants de prévoyance et de remboursement de frais médicaux, ainsi que d'une retraite complémentaire type « article 83 ». Ils bénéficient également d'accords d'entreprise très favorables, notamment en matière de durée et d'aménagement de temps de travail.

● **SILIC donne toute son importance au dialogue social, non seulement avec les Représentants du Personnel, mais au travers de comités thématiques, de conventions et d'entretiens professionnels annuels.**

L'année 2010 a été marquée par l'organisation des élections des représentants du personnel (3 titulaires et 3 suppléants), dans le cadre d'une Délégation Unique du Personnel.

Divers sujets ont été débattus avec les nouveaux représentants élus pour quatre ans, au nombre desquels :

- le suivi de la mise en œuvre des accords signés en 2009, en particulier le plan d'action en faveur de l'emploi des seniors ;
- après consultation, le choix d'un nouvel organisme de 1 % logement, à effet du 1^{er} janvier 2011, pour améliorer les prestations offertes aux collaborateurs.

Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail a lui aussi été régulièrement consulté notamment à l'occasion de la mise à jour du Document Unique pour la Santé et la Sécurité. Au cours de l'exercice 2010, une attention particulière a été portée aux questions de réaménagement des locaux et de sécurisation des accès aux sites dans le but d'améliorer les conditions de travail des collaborateurs.

Au-delà des institutions représentatives du personnel, la Direction Générale s'attache à entretenir un contact direct avec tous les collaborateurs, en organisant des réunions concernant l'ensemble des activités de l'entreprise, dont le calendrier fixé annuellement facilite la circulation de l'information et les retours d'expérience.

Enfin, outre les réunions de service organisées par les responsables, chefs de service et directeurs entretiennent un dialogue direct avec leurs collaborateurs, dans le cadre d'entretiens individuels formalisés, au cours desquels sont évoquées toutes questions liées aux objectifs, aux formations, aux évolutions de carrière et aux rémunérations.

Début 2010 a été déployé le nouveau processus d'évaluation et d'appréciation de la performance des collaborateurs par leur chef de service, au travers d'entretiens professionnels individuels intégrant l'analyse des fiches métiers/des fiches de poste, des objectifs annuels et des formations dispensées.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : UNE DÉMARCHÉ VOLONTAIRE ET INTÉGRÉE

UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

SILIC a très tôt privilégié une stratégie de croissance maîtrisée, stable et pérenne, représentative du développement durable sur un plan économique.

Propriétaire-développeur, son modèle économique intègre le développement et la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation et la gestion du patrimoine.

Ce modèle garantit l'optimisation des coûts de construction, d'entretien et de maintenance, afin de proposer une offre locative qualitative, diversifiée et concurrentielle adaptée au marché.

Le concept de « parc d'affaires », place la logique de développement durable au cœur de sa stratégie en optimisant la mise en commun des moyens et des ressources dans un environnement propice au confort de ses utilisateurs.

La culture de service garantissant l'écoute et l'accompagnement des clients est également fondamentale dans ce développement. Depuis de nombreuses années, SILIC s'est dotée d'un service qualité, à l'écoute de ses locataires, afin d'apporter des réponses rapides et adaptées avec la mise en place d'indicateurs permettant l'analyse des performances, ainsi que l'identification et le suivi des axes d'éventuelles améliorations.

DES ENGAGEMENTS DANS LA DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

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

● **Développement durable et environnement**

Dans le cadre de la réduction de l'émission de gaz à effet de serre (GES), le déplacement des salariés constitue un volet important. La localisation des principaux parcs d'affaires SILIC (Orly-Rungis, La Défense-Nanterre Préfecture, Roissy-Paris Nord 2, Paris Saint-Denis, etc.) permet aujourd'hui de favoriser l'utilisation de transports en commun fiables et adaptés.

Ce positionnement sera renforcé dans l'avenir puisqu'il présente la particularité de coïncider avec l'emplacement du tracé projeté du futur réseau de transports en commun développé dans le cadre du Grand Paris.

Les principaux projets de développement de SILIC sont précisément localisés sur ces sites disposant de réserves foncières importantes.

À horizon 2013, le parc d'affaires d'Orly-Rungis va accueillir le Tramway T7 reliant Villejuif à Athis-Mons, dont trois arrêts desserviront le cœur du parc. Ce même parc d'affaires va faire l'objet, sur une projection à vingt ans, d'un Plan Directeur d'Aménagement (PDA) dans une perspective de développement ambitieux respectueux de l'environnement. Les travaux de cette infrastructure démarreront dès mars 2011.

Ce PDA, qui rentre dès à présent en phase opérationnelle, va permettre de porter les surfaces construites de 400 000 m² à plus de 800 000 m², tout en augmentant les espaces de pleine terre végétalisés et les surfaces perméables propices à l'infiltration des eaux de pluie. Une « coulée verte » de 300 m de long sera également créée et agrémentera l'espace extérieur offert aux locataires.

Ce nouveau urbain sera réalisé avec l'accompagnement de Certivéa dans le cadre d'une démarche globale « HQE aménagement ».

● Développement durable et construction

SILIC veille constamment à garantir un haut niveau de qualité pour l'ensemble de son patrimoine immobilier.

Dès la phase de conception, le choix des technologies, du matériel et des matériaux est déterminé afin d'obtenir des performances énergétiques élevées, des impacts environnementaux réduits, une pérennité et une facilité d'entretien permettant de maintenir des coûts d'entretien limités.

À tous les stades, SILIC capitalise sur son retour d'expérience.

Des groupes de travail sont ainsi constitués afin d'analyser les retours d'expérience et de les intégrer aux cahiers des charges dans une démarche constante de progrès.

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

- application anticipée des critères définis dans les lois Grenelle de l'Environnement, notamment sur les Bâtiments Basse Consommation (BBC) et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants ;
- participation active à des groupes de travail et de réflexion visant à mettre en œuvre les meilleures pratiques environnementales au sein de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE), de l'ADI, de l'AUDE, etc. ;
- anticipation de la réglementation, notamment thermique par la participation active au Plan Bâtiment Grenelle sur l'élaboration de la RT 2012 ;
- développement et utilisation d'un outil interne permettant une analyse en coût global optimal ;
- généralisation de la certification « démarche NF HQE - bâtiments tertiaires » avec labellisation Très Haute Performance Énergétique (THPE), fréquemment complétée par une certification BREEAM permettant d'apporter une réponse adaptée à notre clientèle étrangère.

Ainsi, les immeubles les plus récents réalisés par SILIC s'inscrivent pleinement dans cette démarche :

Immeubles livrés :

- Axe Seine (25 000 m²) sur le parc d'affaires de La Défense-Nanterre Seine : certifié BREEAM et labellisé THPE.
- Grand Axe 2 (17 000 m²) sur le Parc d'affaires de La Défense-Nanterre Préfecture : certifié HQE et labellisé THPE.
- Montréal (15 000 m²) sur le parc d'affaires d'Orly-Rungis : certifié HQE, labellisé THPE. Il convient de préciser que, pour cet immeuble, la qualité environnementale du parc, l'architecture, ainsi que les performances HQE et énergétiques intrinsèques ont fortement contribué à l'obtention du Prix SIMI 2010 « immeuble tertiaire neuf de l'année » décerné par un jury composé de directeurs immobiliers de grandes sociétés françaises à envergure internationale.

Immeuble en cours de construction :

- Cézanne (23 000 m²) sur le parc d'affaires de Paris-Saint-Denis : certifié HQE programmation-conception et label THPE (en cours).

Immeubles en projet BBC (totalisant 120 000 m²) :

- certifications HQE plus BREEAM initiées.

Immeuble en cours de développement à énergie positive :

- Nanturra (11 000 m²), immeuble « test » développé sur la base des enseignements découlant du projet « PEREN » (PERformance ENergétique et environnement pérenne), Lauréat d'un appel à projets de la Fondation Bâtiment Énergie/ADEME.

● Développement durable et exploitation

Depuis 2009, tous les parcs SILIC sont certifiés ISO 14001. Les procédures de suivi environnemental sont parfaitement intégrées. Celles-ci couvrent notamment les déplacements, le contrôle de la qualité de l'air, de l'eau, du bruit, de l'énergie, des risques santé, des ICPE, mais également la construction et la rénovation des bâtiments.

Les actions développées en 2009 ont été reconduites en 2010, en particulier :

- la gestion environnementale du patrimoine avec la mise en place de contrats verts associant les prestataires, mais également les locataires aux démarches environnementales ;
- finalisation de l'audit énergétique de l'ensemble du patrimoine permettant la mise en œuvre des plans d'action afin d'optimiser les consommations énergétiques ;
- poursuite des actions visant à limiter le rejet de CO₂ : achat renouvelé de certificats d'équilibre EDF pour lesquels EDF s'engage à produire l'équivalent de plus de 40 GWh d'électricité par le biais d'énergie renouvelable (solaire, éolien, etc.)/mise en place de service de covoiturage et de location de véhicule à faible rejet de CO₂ (offre Carbox à Orly-Rungis) ;
- poursuite de la démarche « HQE exploitation » qui rentre désormais en phase opérationnelle par le diagnostic préalable de 80 bâtiments représentatifs du patrimoine et totalisant plus de 500 000 m² ;
- analyse des retours d'expérience sur l'exploitation des immeubles, en particulier audits techniques et audits des charges afin de garantir l'optimisation des prestations offertes aux locataires.

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 qui a été porté à trois ans maximum au lieu de deux 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 € 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 €.

Le montant total TTC des primes d'assurances, toutes polices confondues, acquittées par le Groupe SILIC (hors SOCOMIE) en 2010 s'est élevé à 3,07 M€.

LE RÉSULTAT NET SOCIAL ET L'AFFECTATION

Le résultat net social s'élève à 56 070 606,27 €, à comparer à 64 710 997,23 € pour l'exercice antérieur.

La somme distribuable s'élève en conséquence à :

• bénéfice net de l'exercice	56 070 606,27 €
• report à nouveau antérieur	75 037,05 €
Soit une somme distribuable de	56 145 643,32 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il serait distribué un dividende de 81 077 102,40 € :

soit 4,65 € par action pour chacune des 17 435 936 actions

portant jouissance au 1^{er} janvier 2010

imputé comptablement ainsi qu'il suit,

• à hauteur de	56 145 643,32 €
sur la somme distribuable,	
• et à hauteur de	24 931 459,08 €
sur le poste « prime d'émission ».	

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 62 455 708,12 € sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des sociétés mères ;
- à hauteur de 18 621 394,28 € 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.

La totalité de la somme distribuée, soit 81 077 102,40 €, est le cas échéant éligible à la réfaction de 40 % définie pour les actionnaires personnes physiques domiciliés en France par l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts. Aucune distribution n'est constitutive de revenus non éligibles à cette réfaction.

Le dividende sera mis en paiement le 19 mai 2011.

Le détachement du coupon interviendra le 16 mai 2011.

L'obligation de distribution attachée au statut SIIC d'un montant de 52,9 M€ pour l'exercice 2010, est respectée par la distribution proposée.

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

Exercice (en €)	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividende global	Autres revenus distribués	
2007	69 648 136,00 €	-	
2008	75 024 744,50 €	-	
2009	80 486 110,65 €	-	

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Il sera demandé à l'Assemblée Générale d'approuver les nouvelles conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce.

AUTRES INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

● Échéancier des dettes fournisseurs

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

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

Au 31 décembre 2009, l'échéancier des dettes fournisseurs était le suivant :

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+ 12 mois	Total
Paieement fournisseurs	3 501	238			3 739
Paieement fournisseurs d'immobilisations	14 190	105	11	15	15 182

● Tableau des filiales et participations

Filiales détenues à plus de 50 % du capital (milliers d'euros)	Capital	Autres capitaux propres	Nombre de titres détenus	Quote-part du capital	Valeur comptable des titres		Avances	Chiffre d'Affaires	Résultat net	Dividendes encaissés
					Brute	Nette				
SAS SOCOMIE	697	(1 361)	36 660	100 %	2 058	2 058	0	12 739	(23)	0
SAS FONCIERE NANTEUIL	38	361	2 500	100 %	0	0	4 825	994	357	462
SARL EPP PERIPARC	8	138	500	100 %	2 816	2 816	3 302	0	137	390
SCI JCB2	3	(100)	20	95 %	1 533	1 533	1 805	223	(35)	0
SCI SEPAC	229	4 750	14 850	99 %	18 713	18 713	55 132	12 888	4 750	5 698
SAS HAVANE	100	(9)	10 000	100 %	100	100	0	0	0	0
SAS 21-29 rue des Fontanot	37	(12 059)	37 000	100 %	16 665	16 665	47 941	4 414	1 243	0

● Prises de participation 2010

SILIC a acquis, en février 2010, 100 % des parts sociales de la SAS « 21/29 Fontanot », propriétaire d'un immeuble de 14 500 m² de bureaux à Nanterre-Préfecture. Les titres ont été acquis pour un montant de 16 665 K€, auquel s'ajoute une avance en compte courant d'associé de 50 469 K€.

La société a opté pour le régime fiscal des SIIC à compter du 1^{er} avril 2010.

● Informations diverses

Certains éléments figurant dans le chapitre des renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital (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...) font partie intégrante du rapport de gestion.

PERSPECTIVES

Dans un contexte de reprise modérée et d'éventuels resserrements des crédits bancaires, les perspectives 2011 doivent rester prudentes. Pour autant, et compte tenu de cette situation, SILIC bénéficie d'atouts déterminants :

- des projets identifiés sur ses pôles stratégiques,
- une maîtrise de son rythme de développement,
- des capacités de financer ses investissements.

En fonction de la commercialisation des immeubles neufs, son plan de développement rentable sera poursuivi. En outre, la société n'écarte pas la cession de certains actifs.

Tenant compte de ces perspectives économiques, SILIC anticipe pour 2011 un niveau de loyer et d'EBE supérieur à celui de 2010.

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,
- 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 8 février 2011, a été transmis aux Commissaires aux Comptes.

I. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La Société SILIC se réfère expressément au Code de Gouvernement d'Entreprise des Sociétés Cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008 mis à jour en avril 2010, disponible sur le site : www.code-afep-medef.com, ci-après le « Code de référence ».

Par rapport à l'an passé, deux dispositions méritent une attention toute particulière :

- **En matière d'indépendance des membres du Conseil :**
Jusqu'à cette année 2010, étaient considérés comme indépendants les Administrateurs qui n'entretenaient « aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe, ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement ».

Le Conseil, en adoptant un nouveau règlement intérieur au cours de l'exercice 2010, a décidé de préciser cette définition de l'indépendance en reprenant, à la lettre, la définition d'Administrateur indépendant telle qu'elle figure à l'article 8 du Code AFEP-MEDEF.

Ainsi, le règlement intérieur dispose désormais :

« Conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement un Administrateur 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'affaire, 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 actionariat ou pour tout autre motif. Inversement, le Conseil peut estimer qu'un Administrateur ne remplissant pas ces critères est cependant indépendant. »

● **En matière de durée des mandats des membres du Conseil :**

La durée du mandat des Administrateurs était jusqu'à présent statutairement fixée au maximum légal – soit six années – et non quatre, comme le recommande le Code de référence.

Afin de se conformer scrupuleusement aux préconisations du Code de Gouvernance AFEP-MEDEF de décembre 2008 mis à jour en avril 2010, est portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale une résolution visant à ramener de six à quatre ans la durée statutaire du mandat des Administrateurs.

Cette mesure concernerait les nominations et renouvellements décidés à compter de l'adoption de cette modification statutaire, les mandats en cours se poursuivant jusqu'à leur terme initialement fixé.

Autrement dit, si cette résolution est adoptée lors de la prochaine Assemblée Générale, SILIC appliquera, sans réserve aucune, le Code de référence.

1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITÉS

1.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1.1. La composition du Conseil

L'article 10 des Statuts de SILIC prévoit que le nombre d'Administrateurs – choisis parmi les Actionnaires par l'Assemblée Générale – est compris entre trois et dix-huit.

● **Indépendance des membres du Conseil**

Le Conseil d'Administration de la Société compte 10 Administrateurs dont 6 sont considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée ci-dessus.

Au 31 décembre 2010, les Administrateurs sont les suivants :

- Monsieur François Netter, nationalité française, Président du Conseil d'Administration
- Groupama SA
Représentée par Monsieur Christian Collin, nationalité française
- Monsieur Helman le Pas de Sécheval, nationalité française

- Groupama Gan Vie
Représentée par Monsieur Jean-Louis Charles, nationalité française
- Madame Brigitte Sagnes Dupont, nationalité française, Administrateur Indépendant
- CCPMA Prévoyance
Représentée par Monsieur Marcel Jamet, nationalité française, Administrateur Indépendant
- Monsieur Jean-François Gauthier, nationalité française, Administrateur Indépendant
- Generali Assurances Iard
Représentée par Monsieur Philippe Depoux, nationalité française, Administrateur Indépendant
- Monsieur Georges Ralli, nationalité française, Administrateur Indépendant
- SMAVIE-BTP
Représentée par Monsieur Hubert Rodarie, nationalité française, Administrateur Indépendant

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 entre les membres du Conseil et la Société.

● **Modification de la composition du Conseil et de la gouvernance au cours de l'exercice 2010**

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 9 février 2010 a notamment :

- pris acte du changement du Représentant Permanent de Groupama SA, en la personne de Monsieur Christian Collin qui a remplacé Monsieur Helman le Pas de Sécheval ;
- pris acte de la démission de Monsieur Philippe Carraud de ses fonctions d'Administrateur et décidé de coopter en remplacement Monsieur Helman le Pas de Sécheval, pour la durée du mandat restant à courir ;
- pris acte de la démission de la société Groupama Vie de ses fonctions d'Administrateur et décidé de coopter en remplacement la société Groupama Gan Vie, pour la durée du mandat restant à courir ;
- pris acte de la démission de Monsieur Dominique Schlißinger de ses fonctions d'Administrateur à compter du 10 février 2010 et décidé de coopter en remplacement Monsieur François Netter pour la durée du mandat restant à courir ;
- pris acte de la démission de Monsieur Jean-Paul Bertheau de ses fonctions d'Administrateur ;
- pris acte de la fin au 10 février 2010 du mandat de Président-Directeur Général de Monsieur Dominique Schlißinger en raison de l'atteinte de la limite d'âge légale de 65 ans, en application des articles L.225-48 et L.225-54 du Code de commerce, étant précisé que les fonctions de Directeur Général Délégué de Monsieur Philippe Lemoine cessent également à l'arrivée du terme du mandat du Président-Directeur Général ;
- décidé de modifier, à compter du 10 février 2010, les modalités d'exercice de la Direction Générale en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ;

- nommé Monsieur François Netter en qualité de Président du Conseil d'Administration à compter du 10 février 2010 pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2011 ;
- nommé Monsieur Philippe Lemoine en qualité de Directeur Général à compter du 10 février 2010 et jusqu'à la date de l'atteinte de la limite d'âge légale, assurant ainsi la continuité de la direction opérationnelle de la Société.

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

- renouvelé le mandat d'Administrateur arrivé à son terme de Generali Assurances Iard ainsi que de Monsieur Georges Ralli pour une durée de six années ;
- ratifié les cooptations de Groupama Gan Vie et de Messieurs François Netter et Helman le Pas de Sécheval, décidées par le Conseil d'Administration dans sa séance du 9 février 2010 ;
- nommé Madame Brigitte Sagnes Dupont en qualité d'Administrateur indépendant en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

● Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil

À titre préalable, il est rappelé que le Conseil comporte une femme parmi ses membres. La Société respecte donc les recommandations du Code de référence applicables dans l'immédiat sur ce point et souhaite respecter en la matière les échéances de son Code de référence (20 % de femmes au moins à échéance de 2013).

1.1.2. Le cumul des mandats

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

1.1.3. Les conditions de préparation des travaux du Conseil

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

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

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

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

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

1.1.4. La tenue des réunions du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt social et au moins 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 5 jours ouvrés au moins avant chaque réunion.

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

Dorénavant, conformément au nouveau règlement intérieur, les Administrateurs peuvent participer aux réunions du Conseil ou de tout Comité spécialisé par des moyens de visioconférence ou 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. Dans ce cas, le procès-verbal de délibération mentionne la participation d'Administrateurs par les moyens de la visioconférence ou de télécommunication et, le cas échéant, la survenance d'éventuels incidents techniques si elle a perturbé le déroulement de la séance.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises. Le taux d'assiduité a été de 76 %.

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.

1.1.5. Le règlement intérieur du Conseil

Le Conseil dispose d'un nouveau règlement intérieur approuvé lors de sa séance du 10 novembre 2010. Il édicte notamment un ensemble de règles sur les sujets suivants :

- l'indépendance des Administrateurs (définition et proportion),
- l'obligation de déclarer toute situation de conflit d'intérêts, de s'abstenir en cas de vote ou de ne pas participer à la réunion,
- 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.

Le Conseil d'Administration du 10 novembre 2010 a en outre intégré dans ce nouveau règlement intérieur les recommandations AMF publiées le 3 novembre 2010 relatives à la prévention de manquements d'initiés imputables aux dirigeants de sociétés cotées.

Les membres du Conseil devront 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 l'intranet 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.

Par ailleurs, 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 pourront demander l'avis d'un déontologue désigné par la Société préalablement à leur intervention. Cet avis est simplement 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) sera regroupé dans un Code de déontologie. Les Administrateurs devront se conformer strictement aux règles édictées, notamment dans la gestion de leurs titres de la Société.

Le règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site Internet de la Société : www.silic.fr

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 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, réparti 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 la gouvernance de la Société : dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, nomination d'un nouveau Président et d'un Directeur Général, nomination et/ou cooptations de nouveaux Administrateurs, renouvellement de mandats ;
- à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- au budget 2010 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 et notamment à l'émission d'une ORNANE ;
- à la mise en œuvre d'un programme de distribution d'actions gratuites à l'ensemble du personnel du Groupe ;
- aux conditions de rémunération des mandataires sociaux ;
- au programme de rachat d'actions ;
- à l'annulation d'actions autodétenues ;
- à la répartition de l'enveloppe des jetons de présence votée par l'Assemblée ;
- à la mise en œuvre du Plan d'Épargne Entreprise et du Fonds SILIC ;
- à son nouveau règlement intérieur ;

- à l'évaluation des travaux du Conseil, de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement.

1.1.8. Évaluation des travaux du Conseil

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

Cette évaluation a également porté sur les comités du Conseil.

L'évaluation vise 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.

En 2010 et conformément aux recommandations de l'AFEP-MEDEF, la Société a réalisé l'évaluation formalisée et approfondie, qui doit être effectuée au moins tous les trois ans. Dans ce cadre et pour garantir l'indépendance de la revue, la Société a eu recours aux services d'un consultant extérieur spécialisé.

Les conclusions de cette évaluation ont été présentées de façon anonyme et discutées lors de la réunion du Conseil d'Administration du 8 février 2011. Elles visent à ce que le Conseil d'Administration puisse en tirer facilement les enseignements et puisse aussi s'assurer que les actions correctrices décidées soient initiées et suivies dans leur mise en œuvre.

À la lumière de l'évaluation, des pistes de progrès ont été décelées, notamment quant à l'information transmise au Conseil. Ce dernier a essentiellement demandé à ce que davantage de temps soit consacré au traitement des objectifs et à la stratégie à moyen et à long termes de la Société et que les indicateurs déterminés en ce sens fassent désormais l'objet d'une présentation plus formelle.

Le Conseil a également souhaité que le travail des Comités spécialisés fasse l'objet d'un compte rendu systématique et formalisé. Il a également été saisi d'une demande spécifique du Comité d'investissement sur l'élargissement de sa compétence à tout investissement immobilier de SILIC et non pas seulement à ceux supérieurs au seuil actuellement retenu dans le cadre de l'examen des projets immobiliers.

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

1.2. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

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

tous régis par le nouveau règlement intérieur du 10 novembre 2010.

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

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

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

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

Il convient de préciser en outre qu'au cours de l'exercice écoulé, le Conseil a décidé de créer un Comité spécialisé *ad hoc*, pour étudier les conditions et modalités d'émission d'une ORNANE.

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 présidé par Monsieur Poupard Lafarge.

En respect avec 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, l'un au moins de ces 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.

Ses membres sont :

- Monsieur Georges Ralli, Président,
- Monsieur Marcel Jamet,
- Monsieur Hubert Rodarie.

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

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 2010 et le taux de participation s'est élevé à 56 %.

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 2009 du contrôle interne et à la présentation des orientations 2010,
- au point relatif à la structure financière et aux sources de financement de la Société,
- à diverses missions d'audits internes,
- aux grands équilibres de bilan.

À l'occasion de l'examen des arrêtés comptables, le Comité a également pris connaissance de l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2009 et au 30 juin 2010.

Les membres du Comité ont disposé de délais suffisants de trois jours pour examiner les documents financiers et comptables ; ils ont en outre eu la possibilité d'entendre les Commissaires aux Comptes, la direction financière et comptable ainsi que le directeur du contrôle et de l'audit interne.

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

1.2.2. Le Comité des Rémunérations et des Nominations

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

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

- Monsieur Jean-François Gauthier, Président et Administrateur Indépendant,
- Monsieur Helman le Pas de Sécheval.

Les dirigeants mandataires sociaux n'en sont pas membres, conformément au Code de Gouvernement d'Entreprise.

Il s'est réuni à deux reprises en 2010 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.

Il a formulé des recommandations relatives à la rémunération du Président et du Directeur Général ainsi qu'à la répartition des jetons de présence entre les Administrateurs.

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.

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

1.2.3. Le Comité d'Investissement

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

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

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

Il s'est réuni une fois en 2010 pour présenter à ses nouveaux membres un panorama des opérations en cours et à venir, ainsi que la stratégie de développement de la Société. Le taux de participation a été de 100 %.

1.2.4. Création d'un Comité *ad hoc*, pour l'émission d'ORNANE

Dans la mesure où l'émission d'un instrument de financement de type ORNANE nécessite de la rapidité d'exécution et une forte réactivité aux conditions de marché, le Conseil a décidé de créer un Comité spécialisé restreint pour étudier, avant validation définitive par le Conseil, les conditions d'une telle émission.

Ce comité *ad hoc*, créé le 27 juillet 2010, a eu pour objet :

- de suivre les différentes phases du projet,
- d'accompagner la Direction Générale dans le montage du projet,

étant précisé que la décision d'émission *in fine* est restée de la compétence du Conseil.

Sur proposition du Conseil, Monsieur Jean Louis Charles et Monsieur Hubert Rodarie ont été désignés membres dudit Comité. Ce dernier s'est réuni deux fois, avec un taux d'assiduité de 100 %. Ses préconisations ont été présentées au Conseil lors de sa séance du 27 octobre 2010. Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2. MODE DE GOUVERNANCE

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

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

- à Monsieur François Netter, la Présidence du Conseil d'Administration,
- à Monsieur Philippe Lemoine, ancien Directeur Général Délégué, la Direction Générale de la Société,

pour assurer ainsi la continuité de la responsabilité opérationnelle de la Société.

3. LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

- aux investissements ou cessions d'un montant supérieur à 50 M€,
- 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 €.

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 € de la manière suivante :

- à hauteur de 56 000 € entre les Administrateurs au titre de leur qualité d'Administrateur de manière fixe, indépendamment de la participation,
- à hauteur de 72 000 €, entre les Administrateurs, proportionnellement à leur assiduité,
- à hauteur de 72 000 €, entre les membres des Comités spécialisés, proportionnellement à leur assiduité.

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

4.2. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément au Code de référence, le Conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux 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, etc.).

4.2.1. Détermination de la partie fixe de la rémunération

Le Conseil statue périodiquement sur la partie fixe de la rémunération de chaque mandataire social, sur la base des critères liés à leur formation, leur expérience professionnelle, mais également en fonction des valeurs de marché couramment pratiquées.

À l'occasion de sa nomination, la rémunération fixe brute annuelle du Président du Conseil d'Administration a été arrêtée à la somme de 100 000 €.

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

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 par le Conseil, mais n'est pas divulgué pour des raisons de confidentialité.

4.2.3. Stock-options et attribution gratuite d'actions

● Politique d'attribution

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

S'y est en revanche substitué un plan d'attribution d'actions gratuites, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 mai 2008. Trois attributions ont été décidées par le Conseil d'Administration au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs des sociétés du Groupe justifiant 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 et 2010 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 de cash-flow des deux années écoulées soit respectivement au moins égale au cash-flow de référence de 2008 et de 2009.

4.2.4. Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

En sa qualité de mandataire social, le Directeur Général bénéficie sous condition de performance, en cas de départ forcé, sauf cas de faute lourde, 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 ses conditions de versement est mentionné dans le document de référence.

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

4.2.5. Retraites et avantages en nature

Les mandataires sociaux sont affiliés aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance – article 83). Il n'existe pas en revanche de système de « retraite chapeau » en leur faveur (régime article 39).

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

5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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

- donner une procuration à la personne physique ou morale de 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, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée Générale.

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

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

II. 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'action 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 une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

2. LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

2.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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, des Comptes et des Risques, 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 services ;
- piloter les procédures et documents type du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 qui fixent pour l'ensemble des processus le *QUI*, le *QUAND* et le *COMMENT* satisfaisant au bon accomplissement des métiers, notamment en termes d'engagement, de veille juridique, de droit social, comptable et financier, d'hygiène et sécurité, d'environnement, de technologie et de souscription d'assurances.

2.4. LES RESPONSABLES ET LES COLLABORATEURS

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

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

3.1. L'ORGANISATION

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

Elle est principalement définie par :

- un organigramme ;
- des fiches métiers et des fiches de postes par collaborateur, définissant précisément les fonctions, les missions principales et particulières et les compétences requises ;
- une politique de formation (2,9 % de la masse salariale en 2010) ;

• des processus identifiés :

Gouvernance	Gestion du Patrimoine Technique
Relations extérieures et Communication	Développement – Conception
Contrôle et Audit Internes et Qualité	Facturation/Recouvrement
Assurances	RH - CE - CHSCT
Environnement	Juridique
Relation Clients	Informatique – Système d'information
Copropriété – AFUL – ASL	Comptabilité
Entrée du locataire	Finance
Sortie du locataire	

- 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 2/3 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 2010 ont eu lieu au rythme défini ci-dessous :

- Comité de Direction Générale (1 fois par semaine),
- Comité de Direction « étendu » (2 fois par mois),
- Comité de gestion et de commercialisation (1 fois par mois),
- Comité de développement (1 fois par mois),
- Comité exécutif des Directeurs et Chefs de services (4 fois par an),
- Comité financier (1 fois par trimestre),
- Comité interne d'investissement (1 fois par trimestre),
- Réunions impayés et litiges (4 fois par an),
- Comité de gestion des risques (2 fois par an),
- Comité retour d'expériences (2 fois par an),
- Comité informatique (2 fois par an),
- Revue de direction qualité et environnement (1 fois par an),

- Commission énergie/environnement (1 fois par an),
- Comité de la relation clients (1 fois par an),
- Comité marketing (1 fois par an).

Les documents sont mis en ligne *via* un système d'information déployé en réseau.

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'action.

3.3. GESTION DES RISQUES

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

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

Le référentiel intègre :

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

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

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

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

4.1. RISQUES FINANCIERS

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

4.1.1. Risques sectoriels

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

Toutefois, cette exposition est limitée :

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

4.1.2. Risques crédit

● Risque Client

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 730 entreprises locataires (966 baux), d'une grande diversité sectorielle, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit spécifique.

Le premier locataire du groupe (AXA) contribue à 21,8 % des loyers annuels tandis que les 9 suivants en représentent 19 %. Le risque de crédit est apprécié lors de la signature des baux par la Direction Générale, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

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

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

● Risque de renégociation

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

● Risque de contrepartie

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

Au 31 décembre 2010, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le Groupe. Compte tenu de sa position bancaire débitrice et de la valeur de marché des instruments dérivés au 31 décembre 2010, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit.

4.1.3. Risque de liquidité financière

Pour SILIC, le risque de liquidité réside dans le refinancement, à l'échéance, de la dette existante ainsi que dans le financement de son programme de développement.

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

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

4.1.4. Risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long terme, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement.

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

4.2. INADAPTATION DU PRODUIT IMMOBILIER AU MARCHÉ

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

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

Différentes actions sont menées :

- études de 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 les Unités de Gestion, les commercialisateurs et la Maîtrise d'Ouvrage et Développement,
- remontées d'informations des locataires sur leurs attentes et leurs besoins enregistrés par le chargé de relation clientèle lors des enquêtes face à face et par les gestionnaires 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 :

4.3.1. L'organisation comptable et financière

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

- 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 ;
- formalisation des processus de circulation et de traitement de l'information : les procédures d'arrêt 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 ;
- centralisation, au siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière, pour toutes les sociétés du Groupe,
- automatisation des tâches récurrentes, comme la facturation ou les achats qui 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. Le système d'information comptable et financier

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

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

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

4.3.3. L'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'action, 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. 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 :

- 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. La 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. 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.

4.4. NON-RESPECT DES RÈGLES D'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ

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

- Les projets d'investissement sont présentés au Comité interne d'Investissement, les décisions sont ensuite prises par le Comité de Direction Générale et, suivant les seuils, soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Les risques liés à la maîtrise des projets de construction et de rénovation des actifs sont encadrés par des procédures :
 - le choix des entreprises consultées est validé par la Direction Générale,
 - les ouvertures de plis sont collégiales,
 - des rapports de dévolution sont établis et le choix des adjudicataires est soumis à l'approbation de la Direction Générale,

- des OS, contrats et marchés sont systématiquement établis,
- le suivi des travaux, le suivi budgétaire, le taux de rentabilité sont contrôlés mensuellement lors de comités de développement. Toute dérive doit faire l'objet avant engagement complémentaire de fiches justificatives et d'un accord de la Direction Générale.
- à l'occasion des travaux de construction, d'aménagement, de gros entretien les aspects « chantiers verts » sont traités avec les entreprises : optimisation de la production et valorisation des déchets, vérification des circuits d'élimination, limitation des nuisances et pollution, limitation des consommations, etc. Ces démarches sont en adéquation avec notre certification ISO 14001 et la cible 3 de la certification HQE®.

- Un audit spécifique sur le process des engagements de la Maîtrise d'Ouvrage et Développement réalisé en 2010 à la demande du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques a confirmé le bon fonctionnement du processus.

- 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 de la Direction Générale, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures signifiées aux principaux responsables. Celles-ci sont régulièrement mises à jour.

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, 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'alarmes 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, 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 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/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 ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe

Elle gère les obligations de déclaration auprès de la CNIL.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. SINISTRE MAJEUR AFFECTANT LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La direction juridique a en charge, sous l'autorité du Secrétariat Général, la gestion des assurances. Les garanties souscrites par le Groupe SILIC (hors SOCOMIE) auprès des compagnies d'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 », « dommages 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 € et des dirigeants avec un plafond de garanties de 10 000 000 €.

Le montant total TTC des primes d'assurances, toutes polices confondues, acquittées par le Groupe SILIC (hors SOCOMIE) en 2010 s'est élevé à 3 071 186 €.

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, etc.

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

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 multisite,
- 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.

5. L'ÉVALUATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES 2010

En 2010, le contrôle de l'efficacité de la prévention des risques a été évalué au travers de plusieurs types d'actions de contrôle :

5.1. LA MESURE DE LA MAÎTRISE DES RISQUES DES MOYENS DE PRÉVENTION DU RÉFÉRENTIEL DE CONTRÔLE INTERNE

L'objectif est de cartographier les risques résiduels afin d'identifier et de hiérarchiser les plans d'action à mettre en œuvre.

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'action et des pistes d'amélioration, d'effectuer des audits internes et d'exploiter les résultats en temps réel.
- Le référentiel 2010 déployé auprès des 2/3 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.
- Les évaluations, les validations, les plans d'action, les tests d'audits internes, les pistes d'amélioration sont tracés dans le logiciel de contrôle interne et sont remis aux collaborateurs, par secteur d'activité et degré de responsabilité.

5.2. AUDITS SPÉCIFIQUES

Plusieurs missions ont été diligentées au cours de l'année 2010 principalement à la demande du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques :

- Audit du processus de validation de prise à bail,
- Audit du processus d'engagement des investissements,
- Suivi des recommandations identifiées en 2009 et menées en 2010 :
 - Mission Ernst & Young relatives à leur mission sur les risques de fraudes,
 - Audit du processus commercial,
 - Évaluation du référentiel de contrôle interne.

Par ailleurs une étude des charges d'exploitation sur l'ensemble du patrimoine a également été réalisée. Elle a permis une analyse détaillée par famille d'actifs.

5.3. DES AUDITS AFAQ

En 2010, l'audit de suivi a validé nos certifications ISO 9001 et 14001 sur tout le patrimoine immobilier. Ces conclusions sont entre autres :

« Les entretiens avec les Audités se sont déroulés dans un excellent climat de confiance permettant de percevoir nettement leur forte implication dans la gestion des performances durables de SOCOMIE, en ayant comme finalité la satisfaction des clients tout en veillant à la préservation du Patrimoine de SILIC.

Cette volonté commune des gestionnaires, de l'encadrement et de la Direction est traduite dans le suivi du « Contrôle Interne » qui est positionné dans le Système du Management au niveau du « moteur de l'amélioration continue », autant dans la surveillance de la qualité des activités des gestionnaires de Parcs (UG) à l'égard des clients, que dans l'application des nouvelles techniques d'économie des énergies déployées par la Maîtrise d'Œuvre et Développement (MOD).

Parmi les points forts du fonctionnement du Système de Management, il est clairement démontré que la méthodologie du « contrôle Interne » construite sur les principes de l'analyse globale des risques est comprise par les collaborateurs comme une revue de Processus annuelle entérinée par un Audit Interne.

Cette combinaison « Revue/Audit » permet de définir dans chaque domaine d'activité un plan d'amélioration en élevant ainsi le management du système aux meilleurs niveaux de maîtrise de la « Gestion des Performances durables ».

Ces certifications attestent du management environnemental et de la qualité des activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage du Groupe.

En conclusion, les résultats des évaluations 2010 et des audits de contrôle montrent que les risques identifiés sont correctement couverts.

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

La synthèse des résultats validée par la Direction Générale a été présentée aux directeurs et chefs de service lors du Comité Exécutif du 7 février 2011 accompagnée des directives de la Direction Générale, au Comité d'Audit, des Comptes et des Risques des 3 novembre 2010 et 4 février 2011 puis au Conseil d'Administration du 8 février 2011.

6. LES ORIENTATIONS 2011

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 :

- l'intégration au référentiel de contrôle interne du nouveau cadre de référence de l'AMF « Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » publié le 22 juillet 2010 ;
- les audits de suivi AFAQ : ISO 9001 – ISO 14001 : Management environnemental et de la qualité des activités de Gestion Locative et Maîtrise d'Ouvrage ;
- des audits spécifiques à l'initiative du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques, de la Direction Générale voire des directions et services ;
- le suivi de recommandations et des plans d'action.

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 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 21 février 2011

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

Associé

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	72
COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	74
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	75
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE	76
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	77
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	105
RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE	106

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010

BILANS COMPARÉS	108
COMPTES DE RÉSULTAT COMPARÉS	110
RÉPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES	111
NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX	112
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	131
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	132

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF (milliers d'euros)	Notes	2010	2009	2008
Immeubles de placement	8	1 978 374	1 817 404	1 701 701
Immobilisations en cours	9	167 539	184 577	126 636
Autres immobilisations corporelles		905	1 114	1 286
Immobilisations incorporelles		167	139	100
Immobilisations financières	11	2 555	404	1 688
Total actifs non courants		2 149 540	2 003 638	1 831 411
Créances				
- Clients	12	16 844	13 675	11 499
- Autres créances	13	16 680	12 994	28 378
Trésorerie et équivalents	14	7 124	6 982	15 413
Total actifs courants		40 648	33 651	55 290
TOTAL ACTIF		2 190 188	2 037 289	1 886 701

PASSIF (milliers d'euros)	Notes	2010	2009	2008
Capitaux propres				
Capital	15	69 744	69 235	69 790
Réserves consolidées		530 554	575 890	625 168
Résultat net consolidé		49 460	44 749	38 940
Total capitaux propres		649 758	689 874	733 898
Intérêts minoritaires				
Passifs non courants				
Passifs financiers	18	1 389 149	1 200 547	1 011 903
Dépôts et cautionnements		37 015	35 657	33 130
Provisions pour risques et charges	19	1 959	1 418	1 150
Dettes fiscales et sociales	20	1 923	125	250
Total des passifs non courants		1 430 046	1 237 747	1 046 433
Passifs courants				
Passifs financiers	18	24 133	22 780	20 836
Provisions pour charges	19		108	15
Fournisseurs		8 194	8 912	8 579
Dettes fiscales et sociales	20	5 901	4 769	4 347
Autres passifs	21	72 156	73 099	72 593
Total des passifs courants		110 384	109 668	106 370
Total passifs		1 540 430	1 347 415	1 152 803
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		2 190 188	2 037 289	1 886 701

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)	Notes	2010	2009	2008
Revenus locatifs	23/24	172 296	167 672	155 378
Charges locatives facturées	23/25	49 664	48 590	45 475
Charges locatives	23/25	(55 403)	(53 189)	(49 075)
Autres produits et charges sur immeubles		(403)	(2 145)	(1 169)
Loyers nets		166 154	160 928	150 609
Revenus des autres activités	26	5 807	4 829	5 506
Frais de personnel	23/27	(9 036)	(9 677)	(9 327)
Autres frais généraux	23/28	(6 297)	(6 441)	(6 178)
Autres produits et charges		(41)	(19)	2
Excédent brut d'exploitation		156 587	149 620	140 612
Amortissement des immeubles		(70 531)	(65 726)	(58 880)
Autres amortissements et provisions		(1 511)	(1 279)	(913)
Résultat opérationnel		84 545	82 615	80 819
Résultat de cession d'immeubles de placement	30	1 583		
Coût de l'endettement financier net	29	(40 634)	(33 534)	(37 273)
Variation de juste valeur et actualisation	11	3 966	(4 332)	(4 424)
Résultat avant impôt		49 460	44 749	39 122
Impôt sur les résultats	31			(182)
Résultat net	32	49 460	44 749	38 940
Intérêts minoritaires			-	-
Résultat net part du Groupe		49 460	44 749	38 940
Résultat par action	33	2,84	2,59	2,26
Résultat dilué par action	33	2,81	2,53	2,20

AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Notes	2010	2009	2008
Résultat net	32	49 460	44 749	38 940
Éléments de résultat affectés en capitaux propres :				
- Variations de juste valeur	11	(17 767)	(19 852)	(48 738)
Résultat global		31 693	24 897	(9 798)
Intérêts minoritaires		-	-	-
Résultat global part du Groupe		31 693	24 897	(9 798)

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 2007		17 412 034	17 241 231	69 648	505 873	252 463	(16 296)	811 688
Résultat global								
Résultat consolidé, part du Groupe					(18 841)	57 781		38 940
Variations de valeur des couvertures					(48 738)			(48 738)
Total résultat global					(67 579)	57 781	-	(9 798)
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital		35 581	35 581	142	234	1 708		2 084
Dividendes payés						(68 993)		(68 993)
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(339 869)				(26 981)	(26 981)
Cessions/Annulations			298 919		(255)		24 543	24 288
Options de souscription					1 610			1 610
Autres variations					37	(37)		-
Total des transactions avec les actionnaires		35 581	(5 369)	142	1 626	(67 322)	(2 438)	(67 992)
Au 31 décembre 2008		17 447 615	17 235 862	69 790	439 920	242 922	(18 734)	733 898
Résultat global								
Résultat consolidé, part du Groupe					(19 962)	64 711		44 749
Variations de valeur des couvertures					(19 852)			(19 852)
Total résultat global					(39 814)	64 711	-	24 897
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital		72 105	72 105	288	95	3 397		3 780
Dividendes payés						(74 092)		(74 092)
Opérations sur actions								-
Acquisitions			(266 177)				(18 975)	(18 975)
Cessions/Annulations		(210 879)	264 070	(843)	46	(17 835)	37 462	18 830
Options de souscription					1 536			1 536
Autres variations								-
Total des transactions avec les actionnaires		(138 774)	69 998	(555)	1 677	(88 530)	18 487	(68 921)
Au 31 décembre 2009		17 308 841	17 305 860	69 235	401 783	219 103	(247)	689 874
Résultat global								
Résultat consolidé, part du Groupe	32				(6 611)	56 071		49 460
Variations de valeur des couvertures	11				(17 767)			(17 767)
Total résultat global					(24 378)	56 071	-	31 693
Transactions avec les actionnaires								
Variations de capital	15	127 095	127 095	509	186	7 287		7 982
Dividendes payés						(80 411)		(80 411)
Opérations sur actions								-
Acquisitions	15		(152 521)				(13 010)	(13 010)
Cessions/Annulations	15		147 387		96		12 582	12 678
Options de souscription	26				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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Emplois (-) et Ressources (+) (en milliers d'euros)	Notes	2010	2009	2008
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		110 748	128 749	106 288
Cash-flow				
<i>Loyers nets</i>		172 296	160 928	150 609
<i>Revenus des autres activités</i>		5 807	4 829	5 506
<i>Charges d'exploitation</i>		(21 475)	(16 118)	(15 504)
<i>Autres produits et charges</i>		(41)	(19)	1
Excédent brut d'exploitation		156 587	149 620	140 612
<i>Charges de personnel calculées</i>		1 589	1 631	1 845
<i>Frais financiers nets</i>	29	(39 666)	(32 927)	(36 825)
Cash-flow courant avant impôt		118 510	118 324	105 632
<i>Produits et charges non courants</i>				
<i>Impôt sur les sociétés</i>	30			(182)
Cash-flow net	34	118 510	118 324	105 450
Frais commerciaux et autres charges réparties				
Impôt de sortie, Régime SIIC		(1 187)	(125)	(125)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(6 575)	10 550	963
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(210 354)	(238 574)	(164 364)
Cessions d'actifs		3 150		1 390
Investissements immobiliers		(146 098)	(238 238)	(164 723)
Autres investissements corporels		(145)	(125)	(915)
Incidence des variations de périmètre	8	(67 134)		
Autres investissements		(127)	(211)	(116)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		91 149	104 800	79 110
Augmentation des capitaux propres		7 622	3 237	1 849
Opérations sur actions propres		(964)	(145)	(2 693)
Distribution de l'exercice		(80 411)	(74 092)	(68 993)
Augmentation des emprunts		151 341	115 875	148 947
Variation des dettes de crédits-baux		13 561	59 925	
VARIATION DES LIQUIDITÉS AU COURS DE L'EXERCICE		(8 457)	(5 025)	21 034
Trésorerie d'ouverture		(35 771)	(30 746)	(51 780)
Trésorerie de clôture	14	(44 228)	(35 771)	(30 746)

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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 1 204 000 m² au 31 décembre 2010.

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

Le Groupe emploie 99 personnes.

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

Le Conseil d'Administration a arrêté les États financiers consolidés au 31 décembre 2010 dans sa séance du 8 février 2011.

2. FAITS CARACTÉRISTIQUES

Après une année 2009 de forte croissance, 2010 se caractérise par la consolidation de l'activité et des résultats.

Les loyers, à 172,3 M€, progressent de 2,8 % par rapport à 2009, les acquisitions d'immeubles totalement loués en 2009 et début 2010 ayant plus que compensé l'indexation à la baisse des loyers. Au total, le loyer moyen a poursuivi sa croissance et atteint 185 €/m².

À 156,6 M€, l'EBE marque une hausse de 4,7 %, supérieure à celle des revenus, sous l'effet notamment de la reprise de l'activité commerciale pour compte de tiers.

Comme annoncé, le cash-flow s'affiche stable et atteint 118,5 M€.

Les investissements, d'un montant de 215,4 M€, ont été consacrés à l'acquisition d'un immeuble de 13 800 m² de bureaux à Nanterre-Préfecture, et à la poursuite des travaux de construction des 80 000 m² en cours à fin 2009, dont 42 000 m² ont été livrés dans l'année.

Les ressources financières qui atteignent 1 660,7 M€ et sont utilisées à hauteur de 1 342,6 M€ à fin 2010, ont été diversifiées par l'émission, en novembre, d'une obligation convertible de type ORNANE pour 175 M€. 318,1 M€ sont disponibles pour l'achèvement des opérations en cours et de nouveaux investissements.

Le patrimoine immobilier est expertisé à 3 460,0 M€ droits inclus, portant l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 117,04 €/action.

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les États financiers consolidés de SILIC sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission). L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés de SILIC.

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

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

- IFRIC 15 - Accords pour la construction d'un bien immobilier,
- IFRS 3 Révisée - Regroupement d'entreprises (Phase 2),
- Amendement à IAS 27 - États financiers consolidés et individuels,
- Amendements à IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation - Éléments couverts éligibles,
- Amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS : notamment
 - IAS 1 Révisée - Présentation des états financiers
 - IAS 7 - Tableau de flux de trésorerie
 - IAS 39 - Instruments financiers - couvertures de flux de trésorerie

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

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

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

- Amendement à IAS 32 - Instruments financiers - Classement des émissions de droits,
- IAS 24 Révisée - Information relative aux parties liées,
- IFRIC 19 - Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres,
- Processus d'amélioration annuel mai 2010 des normes existantes, notamment IFRS 7 Instruments financiers - Informations à présenter en annexe et IAS 1 - Présentation des états financiers - Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 6.

3.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Entrent dans le périmètre de consolidation de SILIC, les sociétés placées sous son contrôle exclusif ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Ces sociétés sont consolidées à compter de la date de transfert effectif du contrôle au Groupe. 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.

Au 31 décembre 2010, le périmètre de consolidation est le suivant :

Société	Adresse	N° SIRET	Activité	% contrôle	% Intérêt	Méthode
SA SILIC		572 045 151 00063	Société foncière	100,00 %		IG
SCI SEPAC		332 725 399 00031	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS FONCIÈRE NANTEUIL		410 352 645 00031	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
Sarl EPP PERIPARC	31 bd des Bouvets	422 115 097 00038	Holding	100,00 %	100 %	IG
Sarl du NAUTILE	92000	349 991 042 00012	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SCI JCB2	Nanterre	378 589 998 00053	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS HAVANE		501 587 216 00129	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS 21-29 RUE DES FONTANOT		484 949 920 00333	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS SOCOMIE		318 306 207 00046	Gestion immobilière	100,00 %	100 %	IG

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

Le Groupe ne possède aucune participation non consolidée.

3.2. DATE DE CLÔTURE DES COMPTES

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

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

4.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

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

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

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

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

Les immeubles financés par crédit-bail sont intégrés au patrimoine immobilier du Groupe au même titre que ceux détenus en pleine propriété, leur coût d'acquisition correspondant au capital dû au crédit bailleur, augmenté, le cas échéant, du coût d'acquisition du contrat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bâtiments neufs de bureaux et d'activités situés dans les Parcs d'Affaires :
 - structure : de 40 à 60 ans selon la nature des immeubles,
 - revêtements de façade : 40 ans,
 - 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.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 million de 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 le démolition de 200 000 m² d'immeubles d'activités.

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 2010, 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.

4.2. AUTRES ACTIFS NON COURANTS

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

4.3. REVENUS ET CRÉANCES OPÉRATIONNELS

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

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

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

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

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

4.4. TRÉSORERIE ET 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.

4.5. CAPITAUX PROPRES

Réévaluation

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

Opérations sur titres

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

Options de souscription d'actions et actions gratuites

Les options de souscription d'actions et actions gratuites accordées aux salariés et dirigeants du Groupe font l'objet d'une estimation par un expert indépendant, lors de leur attribution. La valeur de ces instruments est notamment fonction du cours de Bourse lors de leur attribution, des conditions de leur attribution définitive (actions) ou d'exercice (options) ainsi que de la volatilité du titre.

4.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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

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

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

L'Actif Net Réévalué de liquidation est calculé après fiscalité (droits de mutation déterminés par l'expert immobilier) et prise en compte de la valeur de marché des dettes et instruments financiers.

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

4.7. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

4.8. 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.

4.9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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 est le TME.

(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.

4.10. EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

À chaque arrêté de compte, l'ORNANE est évaluée à sa juste valeur (niveau 1 de IAS 32, l'instrument étant coté) et la variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en « Variations de juste valeur et actualisation ».

Dans l'hypothèse où le cours coté ne reflèterait pas la juste valeur de l'ORNANE du fait notamment d'un nombre de transactions insuffisamment représentatif, la valeur d'inventaire serait déterminée sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 IAS 32).

4.11. INSTRUMENTS DÉRIVES 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 de IAS 32).

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

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

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

Sous cette double condition, la variation de valeur de marché de la part « efficace » de l'instrument de couverture est affectée à un poste de réserves, sans incidence sur le résultat. L'éventuelle part « inefficace » est comptabilisée en résultat.

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

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

4.12. 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.

4.13. DÉFINITION DE L'ACTIVITÉ COURANTE DU GROUPE

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

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

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

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

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

5. 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.

6. RECOURS À DES ESTIMATIONS

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

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

● Valeur d'inventaire des immeubles

Après leur entrée en patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti, le cas échéant réévalué 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 4.1. L'évaluation du portefeuille immobilier est donnée en note 10.

● 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 4.11 et qui figure en note 7 a un impact qui peut être significatif sur le résultat et les capitaux propres consolidés.

● Provisions

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

7. GESTION DES RISQUES SECTORIELS ET FINANCIERS

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

7.1. RISQUES SECTORIELS

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

● Le risque de fluctuation du marché immobilier

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

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

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

● Le risque de fluctuation des loyers

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

À l'expiration des baux existants (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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017+
Nombre de baux susceptibles d'être dénoncés contractuellement	242	240	308	115	33	24	7
Loyers annualisés (M€)	22,7	38,2	44,4	18,6	38,4	4,6	13,7
% des loyers	13 %	21 %	25 %	10 %	21 %	3 %	8 %

Ainsi, 240 clients représentant 21 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2012, 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.

	Absence de relocation	Relocation loyer ancien (-) 10 %	Relocation loyer ancien (+) 10 %
Impact sur les loyers annualisés de la libération de 10 % des locaux (M€)	- 18,1	- 1,806	- 1,806

● Les risques environnementaux

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

● Le risque de développement

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

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

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

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

- À une seule opération de développement en cours sur

chaque site, le projet suivant n'étant lancé qu'après complet financement et location de l'opération en cours.

- À 5 % au plus de la surface totale du patrimoine en exploitation pour l'ensemble des opérations non précommercialisées.

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

7.2. RISQUES DE CONTREPARTIE

● Le risque clients

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 730 entreprises locataires (960 baux), d'une grande diversité sectorielle, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit client spécifique même si des défauts ou retards de paiement significatifs ne peuvent être exclus.

Le premier locataire du Groupe (AXA, noté « AA- » S&P) contribue à 22 % des loyers annuels tandis que les 9 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 2010, l'antériorité des retards de paiement non provisionnés est la suivante :

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+ 12 mois	Total
Retards de paiement (note 12)	655	870	357	228	2 110

● Le risque de contrepartie bancaire

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

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

Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le Groupe. Compte tenu de sa position bancaire débitrice et de la valeur de marché des instruments dérivés au 31 décembre 2010, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit.

● Le risque de contrepartie d'assurance

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

7.3. RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

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

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

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

Toutefois, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner, voire mettre en cause le développement du groupe.

Au 31 décembre 2010, SILIC dispose de 1 660,7 M€ de ressources financières dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources financières	Total	À 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	175 000				175 000
Emprunts amortissables et CBI	372 174	23 947	47 747	49 425	251 055
Lignes de crédit	1 035 000	75 000	508 000	402 000	50 000
Total ressources confirmées	1 582 174	98 947	555 747	451 425	476 055
Découverts bancaires	78 490	78 490			
Total ressources	1 660 664	177 437	555 747	451 425	476 055

La maturité résiduelle moyenne ressort à 4,25 ans.

La disponibilité de ces ressources est conditionnée, pour l'ORNANE, à la stabilité du contrôle de la Société⁽¹⁾ et 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 2010, les ratios applicables à plus de 10 % de l'endettement autorisé, tous concours bancaires et obligataires confondus et en cumul, sont les suivants :

Ratios financiers	Dette concernée ⁽¹⁾	Covenants	2010	2009	2008
<u>Endettement bancaire net</u> Actifs immobiliers réévalués	84 %	Ratio < 0,45 pour 17 % Ratio < 0,50 pour 67 %	38,8 %	36,6 %	31,7 %
<u>EBE (Ebitda)</u> Intérêts bancaires ⁽²⁾	76 %	Ratio > 3,0 pour 8 % Ratio > 2,5 pour 47 % Ratio > 2,0 pour 21 %	3,11 - 3,95	3,69 - 4,54	3,37 - 3,82
<u>Actif immobilier réévalué</u> Actif immobilier gagé	45 %	Ratio > 2	4,15	3,96	4,07
<u>Dette gagée</u> Actif immobilier réévalué	35 %	Ratio < 0,20 pour 16 % Ratio < 0,25 pour 19 %	10,8 %	12,4 %	11,0 %
Actif immobilier réévalué	33 %	Montant > 1 000 M€ pour 18 % Montant > 1 500 M€ pour 14 %	3 460	3 184	3 099
Actif Net réévalué	17 %	Montant > 800 M€	2 040	1 934	2 044

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

(2) Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des « intérêts bancaires ». Le seuil de 3 se rapporte à un ratio « intérêts capitalisés exclus ».

(1) Les porteurs obligataires disposent d'une option de remboursement anticipé en cas de « changement de contrôle » de la Société. Une information détaillée figure dans la note d'opération visée par l'AMF sous le n° 10-386.

Au 31 décembre 2010, 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 476,4 M€ (- 13,77 %),
- L'atteinte du ratio d'ICR le plus contraignant, impliquerait soit une dégradation de l'EBE de 30,8 M€, soit une hausse des frais financiers de 12,3 M€.

Ces scénarios sont considérés comme peu probables par la Société.

Les ressources financières totales, utilisées à hauteur de 1 342,6 M€ (note 18) laissent disponibles 318,1 M€ (285,7 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées et 32,4 M€ de trésorerie disponible et découverts non utilisés).

Au regard de ces ressources disponibles, les engagements résiduels sur les programmes immobiliers en cours de construction s'élèvent à 61,5 M€ (note 9).

7.4. 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'intérêt futurs générés par la dette existante et dans une certaine mesure, la dette future issue du plan d'investissement.

3 horizons de couverture sont définis :

● À long terme : jusqu'à 10 ans

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

● À moyen terme : 3 à 4 ans

À horizon de 3 à 4 ans, la visibilité sur le niveau de l'endettement prévisionnel étant meilleure, l'objectif de couverture est porté de 50 % à 90 %, les Swaps étant complétés par des instruments optionnels (Caps, tunnels, floors...). L'utilisation d'un portefeuille composé pour moitié de Swaps et pour moitié d'options permet de conserver, à moyen terme, une sensibilité à la baisse éventuelle des taux (note 4.10).

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

Au 31 décembre 2010, SILIC dispose de la couverture du risque de taux suivante :

(milliers d'euros)	Cumul ⁽¹⁾ 2 010	Encours moyen couvert			Juste valeur
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans	
Instruments de long terme					
Swaps (2 à 10 ans)	1 330 000	930 000	913 333	614 583	(78 572)
Instruments de moyen terme					
Caps/Tunnels (1 à 4 ans)	1 080 000	400 000	226 667	-	(2 323)
Floors adossés à des Swaps	-				
Instruments d'optimisation					
Fras (3 mois)	-		-	-	
Swaps de base E1M/E3M	500 000	312 500	-	-	155
Total	2 910 000	1 642 500	1 140 000	614 583	(80 740)
Rappel 2009	3 000 000	2 027 500	1 036 667	501 500	(62 745)

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

Après prise en compte des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2010, le risque de taux résiduel est le suivant :

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position 2010	2009	2008
Endettement bancaire					
À taux variable	1 167 589	(1 167 589)	0	0	0
À taux variable plafonné		237 589	237 589	95 664	377 484
À taux fixe	175 000	930 000	1 105 000	1 070 000	605 000
Total			1 342 589	1 165 664	982 484
Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)			100 %	100 %	100 %

Après gestion du risque de taux, le coût de financement est peu sensible aux variations à la hausse des taux d'intérêt. Sur la base de l'endettement et des taux d'intérêt au 31 décembre, l'impact d'une variation de 50 pb de l'Euribor 3M est le suivant :

(milliers d'euros)	Euribor	Intérêts	Impact juste valeur	Impact compte de résultat	Impact capitaux propres
Impact d'une hausse de l'Euribor de 50 pb (+ 0,5 %) ⁽¹⁾	1,39 %	147	34 102	3 042	30 944
Impact d'une baisse de l'Euribor de 50 pb (- 0,5 %) ⁽¹⁾	0,39 %	(146)	(37 576)	(3 166)	(34 294)

(1) Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 31/12/2010, soit 1,006 % et 1 342 M€

7.5. AUTRES RISQUES

● Risques juridiques et réglementaires

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

● Risque de perte du statut fiscal SIIC

La Société est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour son activité immobilière sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si la Société ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas d'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote.

● Risque associé à la structure actionariale

Les différentes entités du groupe Groupama détiennent, directement ou indirectement, 44,0 % du capital et des droits de vote de la Société. Groupama S.A. est ainsi susceptible d'exercer un pouvoir de décision sur les Assemblées Générales d'Actionnaires lui permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale.

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

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

● 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.

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

8. PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Patrimoine SILIC	Immeubles de placement					Total
	Orly-Rungis	Défense-A86	Roissy-Paris Nord 2	Autres parcs	Total	
Surface en m ² à l'ouverture	500 135	286 209	155 236	213 963	1 155 543	1 155 543
Variations de la période	(7 969)	55 923	0	459	48 413	48 413
Surface en m² à la clôture	492 166	342 132	155 236	214 422	1 203 956	1 203 956
Nombre de bâtiments	89	41	28	50	208	208
Nombre de baux	441	213	110	202	966	966
Années d'entrée en patrimoine	1970-2009	1985-2010	1985-2007	1972-2008		

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Valeur brute à l'ouverture	2 320 085	2 147 230	2 062 843
Amortissements et provisions	(502 681)	(445 529)	(393 240)
Valeur nette à l'ouverture	1 817 404	1 701 701	1 669 603
Valeur nette à l'ouverture	1 817 404	1 701 701	1 669 603
Acquisitions	75 423	82 025	35 216
Avances et acomptes	0	0	0
Mises en exploitation	157 010	99 304	56 332
Cessions et sorties	(1 589)	0	(1 390)
Amortissements et provisions	(70 417)	(65 726)	(58 880)
Autres mouvements	543	100	820
Valeur nette à la clôture	1 978 374	1 817 404	1 701 701
Valeur brute à la clôture	2 551 641	2 320 085	2 147 230
Amortissements et provisions	(573 267)	(502 681)	(445 529)
Valeur nette à la clôture	1 978 374	1 817 404	1 701 701

Des acquisitions ont été réalisées en 2010 pour 75,3 M€ :

Acquisitions (milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
Acquisitions			
Charges foncières Grand Axe	2 113	58	2 171
Evry – Terrain à Lisses	428	7	435
Evry – Terrain à Courcouronnes	30	3	33
Variations de périmètre			
SAS 21/29 rue des Fontanot – Nanterre-Préfecture – 13 800 m ² bureaux	72 784		72 784
Total 2010	75 355	68	75 423
Total 2009	78 194	3 831	82 025
Total 2008	34 457	759	35 216

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

● Valorisation de l'immeuble :	72 784
● Exit tax et dettes sociales	(5 650)
Total décaissé - Tableau de flux	67 134

(dont 16 665 K€ de titres et 50 469 K€ de comptes courants d'associés)

Les travaux mis en exploitation pour 157,0 M€ ont concerné :

- L'extension de l'opération « Grand Axe » sur 17 000 m² a été livrée à son locataire AXA en septembre 2010 à Nanterre Préfecture. D'un coût de 67,9 M€ auquel s'ajoute le foncier pour 28,2 M€, cet immeuble génère un loyer annuel de 6,8 M€.
- « Axe Seine », immeuble neuf de 25 000 m² de bureaux situé à Nanterre-Seine, a été livré à la fin du troisième trimestre 2010 pour 70,7 M€ de travaux auquel s'ajoute le foncier pour 4,1 M€. À complète commercialisation, cet ensemble financé par Crédit-bail, générera un loyer annuel de 7,2 M€.
- 13 667 m² de bureaux remis en exploitation après modernisation, essentiellement sur les sites de Rungis, de Villebon, et de Colombes pour un montant total d'investissement de 9,3 M€.
- L'entretien et le remplacement des équipements techniques (étanchéité, éléments de climatisation...), ainsi que la remise en état des locaux, ont été réalisés pour un coût de 8,9 M€.

Une cession a été réalisée en 2010 et a porté sur un immeuble de 4 635 m² à Fresnes pour 3,15 M€. La plus value dégagée à cette occasion est de 1,57 M€.

La réévaluation des immobilisations corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 450,8 M€ :

Réévaluation (milliers d'euros)	Écart de réévaluation brut	Solde réévaluation à l'ouverture	Amortissement	Autres	Solde réévaluation à la clôture
Total 2010	542 021	466 327	(14 711)	(734)	450 882
Total 2009	567 150	479 978	(13 651)		466 327
Total 2008	567 740	492 300	(11 732)	(590)	479 978

9. IMMEUBLES EN COURS DE PRODUCTION

Des travaux immobiliers ont été réalisés en 2010 pour 139,9 M€ (157,2 M€ en 2009) :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours Ouverture	Travaux Période	Mise en exploitation	Encours Clôture	Reste à financer ⁽¹⁾
Développement					
Nanterre Seine – 25 000 m ² de bureaux	62 087	8 668	70 755	0	
Nanterre-Préfecture – 17 000 m ² de bureaux	50 514	17 481	67 995	0	
Rungis – 15 000 m ² de bureaux	26 482	18 723		45 205	2 160
Saint-Denis – 23 000 m ² de bureaux	15 589	34 883		50 472	11 931
Etudes	16 336	5 228		21 564	
Total développement	171 008	84 983	138 750	117 241	14 091
Restructurations	9 744	32 454		42 198	33 813
Modernisations	11	12 075	9 285	2 801	6 396
Équipements généraux	1 683	1 885	116	3 452	4 176
Remplacement d'équipements	2 130	8 576	8 859	1 847	3 105
Total 2010	184 576	139 973	157 010	167 539	61 581
Total 2009	126 636	157 245	99 304	184 577	123 178
Total 2008	56 359	126 609	56 332	126 636	142 204

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

Les travaux immobiliers en cours à fin 2009, portant sur la construction de quatre immeubles neufs de bureaux d'une surface total de 80 000 m², se sont poursuivis sur l'exercice. Deux de ces immeubles ont été mis en exploitation en 2010. Les deux opérations restantes seront livrées en 2011 :

- À Orly-Rungis, la construction du « Montréal » s'est poursuivie pour une livraison prévue au second semestre. Cet ensemble de 15 000 m² de bureaux devrait dégager une rentabilité de 9,0 %, sur la base d'un coût estimé à 47,0 M€.
- À Saint-Denis, la construction du « Cézanne », immeuble de 23 000 m² de bureaux initiée en juillet 2009, se déroule conformément au planning pour une livraison programmée au troisième trimestre 2011. La rentabilité de cet investissement estimé à 76,0 M€ y compris foncier et frais financiers, est prévue à 8,0 %.

Les études relatives aux projets de développement à lancer dès commercialisation des immeubles nouvellement livrés ou en cours se sont poursuivies au cours de l'exercice et représentent 21,5 M€ à fin 2010.

Les travaux de restructuration et de modernisation restant en cours au 31 décembre 2010 concernent essentiellement la restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes (50 000 m²), ainsi que la modernisation et la remise en état de locaux représentant 28 026 m² situés sur différents sites.

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 61,5 M€.

10. VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Patrimoine immobilier	1 978 374	1 817 404	1 701 701
Travaux en cours	167 539	184 577	126 636
Valeur comptable nette totale	2 145 913	2 001 981	1 828 337
Valeur de reconstitution	3 459 960	3 183 518	3 098 985
Valeur de réalisation	3 313 896	3 049 622	2 967 364

(Selon expertise BNP PARIBAS Real Estate Valuation réalisée sur la totalité du patrimoine.)

11. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(milliers d'euros)	Note	Traitement comptable ⁽¹⁾	Valeur comptable	Impact résultat	Impact capitaux propres	Juste Valeur ⁽²⁾
Actifs financiers non courants						
Immobilisations financières		CA/R	348			348
Instruments dérivés – couverture		JV/CP	2 207		2 151	2 207
Actifs courants						
Créances clients	12	CA/R	16 844			16 844
Autres créances	13	CA/R	15 975			15 975
Instruments dérivés – trading	13	JV/R	705	316		705
Trésorerie et équivalents	14	JV/R	7 124			7 124
Total actifs financiers			43 203	316	2 151	43 203
Passifs non courants						
ORNANE ⁽³⁾	18	JV/R	167 299	4 777		167 299
Dettes financières	18	CA/R	1 143 562			1 143 562
Instruments dérivés – couverture	18	JV/CP	78 289		(19 917)	78 289
Dépôts et cautionnements		CA/R	37 015			37 015
Exit Tax	20	JV/R	1 923	201		1 923
Passifs courants						
Dettes financières	18	CA/R	24 133			24 133
Instruments dérivés – trading	21	JV/R	5 364	(1 370)		5 364
Fournisseurs		CA/R	8 194			8 194
Dettes fiscales et sociales	20	CA/R	4 880			4 880
Exit Tax	20	JV/R	1 021	42		1 021
Autres passifs	21	CA/R	66 791			66 791
Total passifs financiers			1 538 471	3 650	(19 917)	1 538 471
Total instruments financiers				3 966	(17 766)	1 581 674

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

(2) La juste valeur des instruments financiers non dérivés, hors ORNANE, est assimilable à leur valeur nominale au 31.12.2010 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) Impact résultat : après imputation des frais d'émission.

12. CRÉANCES CLIENTS

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Produits non facturés	14 369	11 865	9 261
Retard de paiement (note 7.2)	2 110	1 583	2 110
Créances douteuses	2 137	1 371	794
Provisions pour dépréciation	(1 772)	(1 144)	(666)
Créances nettes	16 844	13 675	11 499

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 13,8 M€, et des charges locatives courues non échues.

La dépréciation des comptes clients ainsi que les créances irrécouvrables représentent 0,8 M€, soit 0,3 % du chiffre d'affaires HT.

13. AUTRES CRÉANCES

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Avances et acomptes versés	331	1 069	7 401
TVA déductible	12 860	10 847	14 216
Instruments dérivés (note 11)	705	185	3 307
Autres créances	2 708	829	3 326
Charges constatées d'avance	76	64	128
Total autres créances	16 680	12 994	28 378

14. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Valeurs mobilières		-	-
Disponibilités	5 270	4 888	14 053
Total Trésorerie disponible (note 18)	5 270	4 888	14 053
Fonds détenus pour compte de tiers	1 854	2 094	1 360
Trésorerie totale	7 124	6 982	15 413

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

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Trésorerie	7 124	6 982	15 413
Découverts bancaires utilisés (note 18)	(51 352)	(42 753)	(46 159)
Trésorerie de clôture – Tableau des flux de trésorerie	(44 228)	(35 771)	(30 746)

15. CAPITAL, ACTIONS ET RÉSERVES DISTRIBUABLES

	2010	2009	2008
Capital social	69 744	69 235	69 790
Primes, réserves et résultat distribuables	202 050	219 103	242 922
Réserves et résultat non distribuables	378 639	401 783	439 920
Actions autodétenues	(675)	(247)	(18 734)
Total capitaux propres	649 758	689 874	733 898

Le capital social est composé de 17 435 936 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

En 2010, 127 095 actions nouvelles ont été créées :

- 8 257 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée,
- 118 838 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

Les opérations sur actions autodétenues ont porté sur l'acquisition de 152 521 actions pour un montant de 13,0 M€, et la vente de 141 512 actions pour un montant 12,1 M€.

5 875 actions autodétenues ont été attribuées gratuitement, définitivement, aux salariés du Groupe.

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

Au 31 décembre 2010, SILIC détient 8 115 de ses propres actions (0,05 % du capital social).

16. TITRES ET OPTIONS DONNANT UN ACCÈS DIFFÉRÉ AU CAPITAL

ORNANE

En 2010 SILIC a émis 1 404 608 Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes d'une valeur nominale de 124,59 € à échéance du 01/01/2017 et offrant un coupon annuel de 2,50 %. Ces obligations pourront être exercées au gré du porteur à compter du 15/01/2014 dans la mesure où le cours de Bourse serait supérieur à la valeur de conversion (pair), SILIC pouvant, à son choix :

- rembourser l'obligation au pair et remettre des actions nouvelles ou existantes à hauteur du surplus ;
- remettre exclusivement des actions nouvelles ou existantes.

La dilution maximale résultant de l'ORNANE est 8 % du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

PLANS D'ATTRIBUTION D' ACTIONS

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

PLANS D'ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION

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

Nombre d'options de souscription d'actions	2010	2009	2008
Solde à l'ouverture⁽¹⁾	355 314	418 728	445 668
Options accordées		0	0
Options exercées	(118 838)	(63 414)	(25 940)
Options annulées			(1 000)
Solde à la clôture⁽¹⁾	236 476	355 314	418 728
dont Comité de Direction⁽²⁾	122 187	202 699	242 000

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

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

Valorisation des options en circulation	Nombre		Paramètres d'évaluation			Estimation (par option)
	Total	Dont Co. Dir ⁽²⁾	Volatilité	Cours d'attribution	Prix d'exercice	
Période d'exercice						
6 mai 2007 – 5 mai 2012 ⁽¹⁾	2 800		21 %	42,53 €	37,48 €	4,048 €
7 mai 2008 – 6 mai 2013	26 570	13 499	20 %	55,20 €	53,98 €	6,231 €
11 mai 2009 – 10 mai 2014	65 106	18 688	20 %	77,95 €	70,03 €	13,244 €
10 mai 2010 – 9 mai 2015	71 000	44 000	23 %	92,70 €	87,00 €	20,166 €
10 mai 2011 – 9 mai 2016	71 000	46 000	26 %	129,00 €	126,98 €	33,759 €
Solde à la clôture	236 476	122 187				

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

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

PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

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

Nombre d'actions gratuites	2010	2009	2008
Solde à l'ouverture⁽¹⁾	13 830	6 000	
Actions attribuées	8 000	8 000	6 000
Actions annulées		(170)	
Actions définitivement acquises	(5 875)		
Solde à la clôture	15 955	13 830	6 000
dont Comité de Direction⁽²⁾	6 600	5 900	2 600

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

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

Valorisation des actions gratuites	Nombre		Paramètres d'évaluation		Estimation (par action)
	Total	Dont Co. Dir ⁽²⁾	Cours d'attribution	Indisponibilité	
Date d'acquisition définitive					
6 mai 2011	7 955	3 300	70,38	4 ans	60,67 €
9 février 2012	8 000	3 300	80,67	4 ans	69,99 €
Solde à la clôture	15 955	6 600			

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

Les charges de personnel comptabilisées au titre des plans d'options sont mentionnées en note 27.

La dilution maximale résultant de ces instruments est de 1,4 % du capital.

17. ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION

		2010	2009	2008
Capitaux propres consolidés	(000 €)	649 758	689 874	733 898
Retraitements ⁽¹⁾	(000 €)	75 964	62 745	39 512
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(000 €)	1 314 047	1 181 537	1 270 648
Actif net réévalué – Valeur de reconstitution	(000 €)	2 039 769	1 934 156	2 044 058
Nombre d'actions hors autocontrôle	(000 €)	17 428	17 306	17 236
Actif Net Réévalué de reconstitution, par action	€/action	117,04	111,76	118,59
Droits d'enregistrement	€/action	(8,38)	(7,74)	(7,64)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	(4,36)	(3,63)	(2,29)
Actif net réévalué de liquidation, par action	€/action	104,30	100,40	108,66

(1) Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les capitaux propres comptables IFRS sont retraités de la valeur de marché des instruments dérivés (+ 80,740) et de l'ORNANE (- 4,777). La valeur de marché de ces instruments est déduite de l'ANR de liquidation.

18. ENDETTEMENT NET

L'endettement net est essentiellement constitué d'emprunts amortissables sécurisés, 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 de l'ORNANE et des instruments dérivés de couverture contre le risque de taux :

(milliers d'euros)	2010		2009	2008
Emprunts obligataires	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
ORNANE 01/2017	175 000	175 000	-	-
Emprunts bancaires				
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	298 688	298 688	319 541	340 378
Lignes de crédit	1 035 000	749 333	748 333	610 000
Découverts bancaires	78 490	51 352	42 753	46 159
Sous-total	1 412 178	1 099 373	1 110 627	996 537
Crédit-bail	73 486	73 486	59 925	-
Endettement financier brut	1 660 664	1 347 859	1 170 552	996 537
Frais d'émission d'emprunt		(5 169)	(5 596)	(3 462)
Instruments dérivés qualifiés de couverture (note 11)		78 289	58 371	39 664
Mise en juste valeur ORNANE (note 11)		(7 697)	-	-
Total des passifs financiers		1 413 282	1 223 327	1 032 739
Dont courant		24 133	22 780	20 836
Dont non courant		1 389 149	1 200 547	1 011 903

(1) Garanties par des sûretés réelles (note 38).

Net de la trésorerie disponible, l'endettement bancaire s'établit à 1 342,6 M€ au 31 décembre 2010 :

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Endettement financier brut	1 347 859	1 170 552	996 537
Trésorerie disponible (note 14)	(5 270)	(4 888)	(14 053)
Endettement financier net	1 342 589	1 165 664	982 484

Le coût global de financement ressort à 4,08 % en 2010, contre 4,06 % en moyenne en 2009 :

		2010	2009	2008
Euribor 3M moyen			1,52 %	4,88 %
Coût du financement	Coût plafond	Coût réel	Coût réel	Coût réel
À taux variable		1,59 %	2,18 %	5,43 %
À taux variable plafonné	3,03 %	2,86 %	2,17 %	4,68 %
À taux fixe	4,40 %	4,40 %	4,53 %	4,86 %
Coût moyen		4,08 %	4,06 %	4,77 %

Sur la base de l'endettement utilisé au 31 décembre 2010, 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	+ 5 ans
Intérêts sur dettes bancaires et obligataires	25 031	77 280	34 133
Intérêts sur instruments dérivés	30 565	120 306	84 543
Total	55 596	197 586	118 676

(1) Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 31/12/2010, soit 1,006 % et 1342 M€.

19. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(milliers d'euros)	2009	Dotations	Reprises		Autres	2010
			utilisées	Non utilisées		
Provisions pour risques				0		0
Provisions pour charges	1 526	576	(115)	(28)	0	1 959
Engagements de retraite et assimilés	1 444	316	(115)	(28)		1 617
Autres	82	260				342
Total	1 526	576	(115)	(28)	0	1 959

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 1,6 M€ d'avantages au personnel évalués comme suit :

Paramètres d'évaluation	2010	2009	2008
Date de la dernière estimation	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Taux de révision des salaires	5,68 %	5,36 %	4,43 % - 4,98 %
Turn-over	2,45 %	3,89 %	3,55 % - 3,84 %
Taux d'actualisation (TME)	3,05 %	3,61 %	4,02 %

Leur utilisation probable est la suivante :

Échéance	2010	2009	2008
- 1 an	150	108	1
1 à 5 ans	260	342	144
5 à 10 ans	247	239	296
+ 10 ans	960	755	628
Total	1 617	1 444	1 069

20. DETTES FISCALES ET SOCIALES

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Impôt de sortie (exit tax)	2 943	250	375
- dont part à + de un an	1 923	125	250
- dont part à moins d'un an	1 020	125	125
Autres dettes fiscales et sociales (moins de 1 an)	4 881	4 644	4 222
Total	7 824	4 894	4 597

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

21. AUTRES DETTES

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Avances et acomptes reçus	29 349	28 473	30 095
Dettes sur Immobilisations	34 660	37 603	36 471
Instruments dérivés (note 11)	5 364	4 615	4 493
Dettes diverses	2 662	2 335	1 451
Produits constatés d'avance	121	73	83
Total	72 156	73 099	72 593

22. FORMATION DU RÉSULTAT

(milliers d'euros)	Note	2010	2009	2008
Chiffre d'affaires				
- Revenus locatifs	24	172 296	167 672	155 378
- Charges locatives refacturées	25	49 664	48 590	45 475
- Honoraires	26	5 807	4 829	5 506
- Autres		528	899	1 019
Total Chiffre d'affaires		228 295	221 990	207 378
Excédent Brut d'Exploitation		156 587	149 620	140 612
Résultat opérationnel		84 545	82 615	80 819
Résultat net consolidé		49 460	44 749	38 940

23. RÉPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES

2010					
(milliers d'euros)	Notes	Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers	24	172 296	172 296		
Honoraires	26	5 472	5 472		
Charges locatives refacturées	25	49 664			49 664
Charges locatives	25	(55 403)	(5 739)		(49 664)
Personnel et frais généraux	27/28	(18 457)	(15 333)	(3 124)	
Amortissements et provisions		(72 042)	(72 042)		
Frais financiers	29	(47 303)	(36 668)	(10 635)	
Autres		1 474	1 474		
Résultat net consolidé			49 460	(13 759)	0

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

2008					
(milliers d'euros)		Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers		155 378	155 378		
Honoraires		5 363	5 363		
Charges locatives refacturées		45 475			45 475
Charges locatives		(49 074)	(3 599)		(45 475)
Personnel et frais généraux		(17 722)	(15 504)	(2 218)	
Amortissements et provisions		(59 793)	(59 793)		
Frais financiers		(46 536)	(41 697)	(4 839)	
Autres		(1 208)	(1 208)		
Résultat net consolidé			38 940	(7 057)	0

24. REVENUS LOCATIFS

À 172,3 M€, les revenus locatifs enregistrent une croissance de 2,8 % sur 1 an, résultat des acquisitions d'immeubles réalisées en 2009 et au premier semestre 2010. À périmètre identique, les loyers pâtissent de la baisse de l'indice ICC. Le loyer moyen poursuit néanmoins sa croissance, à 185 €/m² au 31/12/2010 contre 181 €/m² fin 2009.

25. CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxes sur les bureaux en 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)	2010	2009	2008
Charges récupérables par nature			
Charges locatives	34 935	33 711	31 469
<i>Consommations</i>	9 825	9 122	8 530
<i>Entretien courant et gardiennage</i>	20 855	20 092	18 181
<i>Autres prestations</i>	4 255	4 497	4 758
Assurances	980	1 124	1 299
Impôts et taxes	19 488	18 354	16 306
Total charges récupérables par nature	55 403	53 189	49 074
Refacturations	49 664	48 590	45 475
Charges et taxes non récupérées	5 739	4 599	3 599
Taux de récupération	89,6 %	91,4 %	92,7 %

26. REVENUS DES AUTRES ACTIVITÉS

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Honoraires			
- Gestion immobilière	4 214	4 185	3 932
- Commercialisation	1 258	569	1 431
- Divers	335	75	143
Total	5 807	4 829	5 506

27. FRAIS DE PERSONNEL

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Salaires et traitements	6 253	6 048	5 639
Charges sociales	3 088	2 964	2 861
Autres frais de personnel	635	830	880
Options de souscription d'actions et actions gratuites	1 403	1 536	1 610
Total	11 379	11 378	10 990
Frais attribuables aux opérations de développement	(2 343)	(1 701)	(1 663)
Total frais de personnel	9 036	9 677	9 327

28. FRAIS GÉNÉRAUX

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Consommations	382	319	406
Entretien et maintenance	355	302	211
Honoraires et autres frais de structure	4 985	5 001	4 770
Assurances	253	377	271
Impôts et taxes	1 103	1 009	1 075
Total	7 078	7 008	6 733
Frais attribuables aux opérations de développement	(781)	(567)	(555)
Total frais généraux	6 297	6 441	6 178

29. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Rémunération de placements	13	13	52
Intérêts sur la dette obligataire et bancaire	(17 999)	(20 943)	(48 384)
Intérêts sur instruments dérivés	(32 384)	(21 504)	6 058
Autres produits et charges	69	1 934	610
Intérêts sur dette financière	(50 301)	(40 500)	(41 664)
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	10 635	7 573	4 839
Frais financiers nets	(39 666)	(32 927)	(36 825)
Étalement des frais d'émission d'emprunt	(968)	(607)	(448)
Coût de l'endettement financier net	(40 634)	(33 534)	(37 273)

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Variation de valeur de marché de l'ORNANE ⁽¹⁾	4 777	-	-
Variation de la valeur de marché des dérivés hors couverture	(1 054)	(4 332)	(4 424)
Actualisation des créances et dettes	243		
Total	3 966	(4 332)	(4 424)

(1) Après imputation des frais d'émission.

30. RÉSULTAT DE CESSION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Cessions et sorties (milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette comptable	Prix de vente
Cession	2 702	1 136	1 566	3 150
Autres	254	231	23	0
Total 2010	2 956	1 367	1 589	3 150
Total 2009	0	0	0	0
Total 2008	0	0	0	0

31. SITUATION FISCALE — IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Impôts exigibles	-	-	182
Impôts différés	-	-	-
Impôt	0	0	182

32. RÉSULTAT NET

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

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Résultat net social de SILIC	56 071	64 711	57 781
Résultat des filiales non appréhendé	(253)	(1 202)	(957)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles			
Imputation de l'impôt de sortie sur les capitaux propres			
Amortissements complémentaires (note 8)	(13 788)	(13 651)	(11 732)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles	(1 656)		(590)
Autres retraitements de consolidation			
Variation des valeurs de marché et actualisation	3 966	(3 755)	(4 424)
Valorisation des paiements en actions (note 27)	(1 053)	(1 631)	(1 854)
Autres	6 173	277	716
Résultat net consolidé	49 460	44 749	38 940

33. RÉSULTAT PAR ACTION

(milliers d'euros)		2010	2009	2008
Résultat net part du Groupe	(000 €)	49 460	44 749	38 940
Nombre d'actions hors autocontrôle	(000)	17 428	17 306	17 236
Résultat par action	€/action	2,84	2,59	2,26
Résultat net part du Groupe	(000 €)	49 460	44 749	38 940
Ajustements				
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	(000 €)	49 460	44 749	38 940
Nombre d'actions hors autocontrôle	(000)	17 428	17 306	17 236
Ajustements liés aux options de souscription d'actions et actions gratuites ⁽¹⁾	(000)	181	369	425
Nombre d'actions après dilution	(000)	17 609	17 675	17 661
Résultat dilué par action	€/action	2,81	2,53	2,20

(1) Hors éléments hors de la monnaie.

34. CASH FLOW NET

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Cash-flow net	118 510	118 324	105 450
Plus et moins-values de cession d'immeubles de placement	1 583		
Amortissement et cession des immeubles ⁽¹⁾	(70 531)	(65 726)	(58 880)
Autres charges calculées	(4 068)	(3 517)	(3 206)
Variation des valeurs de marché et actualisation	3 966	(4 332)	(4 424)
Résultat net consolidé	49 460	44 749	38 940

(1) En 2010, la démolition d'un immeuble d'activité d'Orly-Rungis et la programmation de démolition de deux autres immeubles ont entraîné un amortissement complémentaire de 3,9 M€.

35. DIVIDENDE – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Lors de sa séance du 8 février 2011, le Conseil d'Administration de SILIC a décidé de proposer à l'Assemblée Générale la distribution d'un dividende unitaire de 4,65 € à chacune des 17 435 936 actions composant le capital social.

36. PARTIES LIÉES – ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

Les différentes entités du groupe Groupama détenaient au 31 décembre 2010, 44,0 % des actions de la Société. À la connaissance de SILIC, cette participation n'a pas connu de variation significative.

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

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

Transactions effectuées avec le groupe Groupama

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Groupama Île-de-France			
Assurances multirisques immeubles	1010	1 175	1 343
Domages-ouvrage	31	185	43

Rémunération des organes de Direction et d'Administration

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Rémunération des organes de Direction			
Salaires et traitements (hors charges sociales) (000 €)	1 009	1 399	1 053
Indemnités de fin de carrière (000 €)	551		
Indemnités de fin de carrière provisionnée (000 €)	131	173	113
Actions gratuites attribuées (Nbre)	3 300	3 300	2 600
Rémunération des organes d'Administration			
Jetons de présence (000 €)	183	105	87

37. RÉMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(milliers d'euros)	PriceWaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Audit						
Commissariat aux comptes						
Émetteur	105	95	95	104	95	95
Filiales intégrées	37	28	28	28	25	25
Missions accessoires	60			64	16	18
Sous-total	202	123	123	196	136	138
Autres prestations						
Total	202	123	123	196	136	138

38. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan de l'activité courante (milliers d'euros)	2010	2009	2008
Engagements donnés			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles ⁽¹⁾	14 560	14 560	35 032
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	61 581	123 178	142 204
Dettes garanties par des suretés réelles	372 174	379 467	340 377
Autres engagements donnés ⁽²⁾	52 200	53 360	49 600
Total	500 515	570 565	567 213
Engagements reçus			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	61 581	123 178	142 204
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	10 669	6 454	6 499
Garantie financière loi Hoguet	4 620	4 620	5 460
Autres engagements reçus ⁽²⁾	52 200	53 360	49 600
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	285 667	321 667	310 000
Total	414 737	509 279	513 763

(1) Promesses d'achat d'un terrain à Saint Denis (22 000 m² Shon - lot 1).
(2) Contrat de Promotion Immobilière relatif au projet Saint-Denis (lot 3).

Nantissements, hypothèques et suretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dettes garanties résiduelle	VNC d'actif nanti
Hypothèques sur actifs corporels				
Immeuble locatif Nanterre-Seine (Sarl du Nautile)	19/03/1999	30/06/2014	1 024	7 494
Parc d'Affaires de Roissy-Paris Nord 2 (Silic)	30/06/2003	30/06/2018	101 362	203 322
Nanterre-Prefecture – Grand Axe (Silic)	21/09/2004	31/12/2021	196 302	225 018
Crédit-bail immobilier				
Nanterre-Seine – Axe Seine (Silic)	30/11/2009	31/03/2022	73 486	74 224
Total			372 174	510 058
Total actifs non courants				2 149 540
%				24 %

Revenus et charges liés aux contrats de location	Loyers	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Loyers des contrats de location simple à recevoir ⁽¹⁾	563 692	169 524	295 286	98 882
Loyers des contrats de location simple à payer ⁽²⁾	44 126	1 378	5 512	37 236

(1) Loyers 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 32 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.

39. 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 2010

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 2010 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 6 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 4.1 et 10 aux états financiers donnent une information appropriée.
- Comme indiqué dans la note 4.11 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 6 aux états financiers, 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 apprécié 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 4.11, 11, 18 et 29 aux états financiers 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 21 février 2011

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
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 à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, a été missionnée, par contrat en date du 17 décembre 2010 à la signature de Monsieur Philippe Lemoine, représentant en sa qualité de Directeur Général, la société SILIC, s'inscrivant dans le cadre de la convention en date du 15 juillet 2009, courant de la campagne de décembre 2009 à celle de juin 2012 incluse.

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 0,78 % du chiffre d'affaires annuel 2010 de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Ladite mission s'inscrivant dans le cadre d'une convention de trois ans, renouvelée, il a été organisé, en décembre 2009, une rotation interne de l'équipe affectée à l'estimation des biens immobiliers dépendant de ce portefeuille d'actifs.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiés 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, Nanterre Préfecture-Défense, Nanterre-Seine, Colombes et Villepinte Paris Nord 2, actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite des actifs immobiliers des sites de place de Rio de Janeiro à Paris VIII^e arrondissement, de Courcouronnes, d'Évry, de Villebon, d'Antony, de Fresnes, de Cergy et de Saint-Denis, dépendant du patrimoine de la société SILIC, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2010.

Le périmètre d'intervention confié à BNP Paribas Real Estate Valuation France, porte sur 212 immeubles de placement, 7 immeubles en développement, 8 terrains à bâtir et la constructibilité résiduelle du site de Rungis

Une visite de chaque bien est organisée tous les trois ans, exception faite du site de Rungis qui est visité chaque année.

Mode de détention	Nbre d'actifs
Toute propriété	217
Bail à construction	6
Preneur à crédit-bail	1

Classe d'actifs	Nbre d'actifs
Bureaux	82
Mixtes Activités-Bureaux	101
Commerces	7
Activité	18
Parkings	8
Terrains	8

Situation géographique	Nbre d'actifs
Île-de-France	224

N.B. : 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 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 en date du 9 novembre 2010, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les *European valuation standards*, normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (*The European Group of Valuers'Associations*) ;
- le *Appraisal and valuation manual* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ;

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison,
- méthode par le revenu.

VALEUR VÉNALE GLOBALE AU 31 DÉCEMBRE 2010

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

3 313 895 600 euros hors frais et droits de mutation

3 459 959 917 euros frais et droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

De même, il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus par les structures propriétaires.

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Levallois, le 7 février 2011.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Didier Louge,

Directeur Général

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010

BILANS COMPARÉS

ACTIF (milliers d'euros)	Notes	Brut	31 déc. 2010 Amort. Provisions	Net	31 déc. 2009 Net	31 déc. 2008 Net
Actif immobilisé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
- Terrains		261 049	8 610	252 439	250 753	214 947
- Constructions		1 460 203	414 964	1 045 239	1 012 128	922 113
- Autres		1 282	1 027	255	321	415
- Immobilisations corporelles en cours		167 896		167 896	122 928	127 778
- Avances et acomptes				0	0	0
	5.2	1 890 430	424 601	1 465 829	1 386 130	1 265 253
Immobilisations financières						
- Participations		41 885		41 885	25 220	25 220
- Créances rattachées à des participations		113 006		113 006	61 828	60 584
- Prêts		4		4	4	7
- Autres		941		941	514	19 001
	5.3	155 836		155 836	87 566	104 812
Total I		2 046 266	424 601	1 621 665	1 473 696	1 370 065
Actif circulant						
Créances clients et comptes rattachés	5.4	17 685	1 681	16 004	13 098	11 158
Créances diverses	5.5	27 728	4 680	23 048	35 808	29 421
Disponibilités		4 660		4 660	4 622	13 428
Charges constatées d'avance		16		16	16	59
Total II		50 089	6 361	43 728	53 544	54 066
Total général		2 096 355	430 962	1 665 393	1 527 240	1 424 131

PASSIF (milliers d'euros)	Notes	31 déc. 2010	31 déc. 2009	31 déc. 2008
Capitaux propres	5.6			
Capital		69 744	69 235	69 790
Primes de fusion – émission – apport		123 286	130 841	161 869
Réserves et report à nouveau		29 679	30 538	30 259
Résultat net de l'exercice		56 071	64 711	57 781
Subventions d'investissement		1 801	1 050	343
Provisions réglementées		380	255	129
Total I		280 961	296 630	320 171
Provisions pour risques et charges	5.7			
		297	791	201
Total II		297	791	201
Dettes				
Autres emprunts obligataires	5.6	175 000		
Emprunts et dettes auprès des États de Crédit	5.8	1 098 350	1 109 271	994 840
Dépôts de garantie des locataires		34 084	33 613	31 112
Emprunts et dettes financières divers		120	92	2 538
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.9	7 659	8 390	7 586
Autres dettes	5.9	68 922	78 453	67 683
Total III		1 384 135	1 229 819	1 103 759
Total général		1 665 393	1 527 240	1 424 131

COMPTES DE RÉSULTAT COMPARÉS

(milliers d'euros)	Notes	2010	2009	2008
Produits d'exploitation				
Prestations de services	6.2	202 641	202 127	187 000
- Loyers		156 310		
- Prestations diverses		46 331		
Montant net du Chiffre d'Affaires		202 641	202 127	187 000
Reprises sur provisions, amortissements		860	234	272
Transferts de charges		2 980	25	
Autres produits		2 122	1 173	1 364
Total I		208 603	203 559	188 636
Charges d'exploitation	6.3			
Consommation en provenance de tiers		46 568	40 673	37 976
- Matières et fournitures consommées		9 311		
- Services extérieurs		37 257		
Impôts, taxes, versements assimilés		18 324	17 572	15 738
Charges de personnel		3 054	2 382	1 802
- Salaires et traitements		1 812		
- Charges sociales		1 242		
Dotations aux amortissements et provisions		53 033	52 188	46 366
- Sur immobilisations		51 093		
- Sur actif circulant		1 875		
- Pour risques et charges		65		
Autres charges		369	414	326
Total II		121 348	113 229	102 208
1 - Résultat d'exploitation (I - II)		87 255	90 330	86 428
Produits financiers				
De participations et autres immobilisations		10 832		
Autres intérêts et produits assimilés		76		
Transferts de charges		11 410		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2		
Total III		22 320	20 317	16 408
Charges financières				
Dotations aux amortissements et provisions		1 029		
Intérêts et charges assimilées		49 642		
Autres charges financières		825		
Total IV		51 496	45 820	44 804
2 - Résultat financier (III - IV)	6.4	(29 176)	(25 503)	(28 396)
3 - Résultat Courant Avant Impôt (1 + 2)		58 079	64 827	58 032
Produits exceptionnels				
Sur opérations en capital		10 709	66 958	1 725
Sur opérations de gestion		177	4	23
Total V		10 886	66 962	1 748
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements		125		
Sur opérations en capital		8 416	66 876	926
Sur opérations de gestion		4 325	172	1 021
Total VI		12 866	67 048	1 947
4 - Résultat exceptionnel (V - VI)	6.5	(1 980)	(86)	(199)
Participation des salariés		28	30	22
Impôt sur les bénéfices (VII)		0	0	30
Résultat net		56 071	64 711	57 781

RÉPARTITION FONCTIONNELLE DES PRODUITS ET DES CHARGES

(milliers d'euros)	Notes	2010			2009		
		Propriétaire	Récupérable	Total	Propriétaire	Récupérable	Total
Loyers		156 310		156 310	156 640		156 640
Charges locatives refacturées			44 106	44 106		44 002	44 002
Autres prestations diverses		2 225		2 225	1 485		1 485
Chiffre d'affaires	6.2	158 535	44 106	202 641	158 125	44 002	202 127
Charges immobilières	6.3.1	(13 389)	(51 176)	(64 565)	(7 183)	(50 534)	(57 717)
Consommations		(196)	(9 116)	(9 312)	(111)	(8 657)	(8 768)
Entretien courant et gardiennage		(179)	(19 444)	(19 623)	(111)	(19 311)	(19 422)
Assurances		(46)	(923)	(969)	(49)	(1 064)	(1 113)
Autres services extérieurs		(12 356)	(3 981)	(16 337)	(6 368)	(4 473)	(10 841)
Impôts et taxes		(612)	(17 712)	(18 324)	(544)	(17 029)	(17 573)
Travaux gros entretien et rénovations légères	6.3.2	(327)	0	(327)	(530)	0	(530)
Charges de personnel	6.3.3	(3 054)		(3 054)	(2 382)		(2 382)
Charges non récupérées	6.3.4	(6 524)	6 524	0	(5 677)	5 677	0
Charges locatives		(3 399)	3 399	0	(2 858)	2 858	0
Assurances		(152)	152	0	(143)	143	0
Impôts et taxes		(2 973)	2 973	0	(2 676)	2 676	0
Autres produits et charges		4 188	546	4 734	(71)	855	784
Excédent brut d'exploitation		139 429	0	139 429	142 282	0	142 282
Reprises sur provisions		859		859	234		234
Transferts de charges							
Dotations aux amortissements		(52 060)		(52 060)	(50 941)		(50 941)
Dotations aux provisions		(973)		(973)	(1 246)		(1 246)
Autres produits et autres charges							
Résultat d'exploitation		87 255		87 255	90 329		90 329

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

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 1 089 000 m² au 31 décembre 2010.

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 8 personnes.

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

2. FAITS CARACTÉRISTIQUES

Après une année 2009 de forte croissance, 2010 se caractérise par la consolidation de l'activité.

Les investissements d'un montant de 197,1 M€, ont été consacrés à l'acquisition des parts de la SAS 21/29 rue des Fontanot, propriétaire d'un immeuble de 13 800 m² de bureaux à Nanterre Préfecture, et à la poursuite des travaux de construction des 55 000 m² en cours à fin 2009, dont 17 000 m² ont été livrés dans l'année.

Les ressources financières qui atteignent 1 586,1 M€ et sont utilisées à hauteur de 1 268,7 M€ à fin 2010, ont été diversifiées par l'émission, en novembre, d'une obligation convertible de type ORNANE pour 175,0 M€. 317,4 M€ sont disponibles pour l'achèvement des opérations en cours et de nouveaux investissements.

Le patrimoine immobilier est expertisé à 3 189,1 M€ droits inclus.

3. 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.

4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

4.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

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

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 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.

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 : 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 est réalisée sur la totalité des actifs, bâtiment par bâtiment et site par site, par un expert indépendant.

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

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

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

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

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.

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

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

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 million de 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.

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-flow attendus pourrait, le cas échéant, donner lieu à une dépréciation en complément de l'amortissement. Au 31 décembre 2010, 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.

4.2. 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.

4.3. 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).

4.4. TRÉSORERIE

Les **disponibilités** comprennent la caisse et les soldes bancaires créditeurs.

4.5. IMPÔTS

SILIC est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements 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.

4.6. 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 65 ans.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu est le TME.

(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.

4.7. EMPRUNTS BANCAIRES, OBLIGATAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

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

L'ORNANE (Obligation à option de Remboursement en Numéraire et 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 ».

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 tunnel dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt 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.

4.8. GESTION DES RISQUES SECTORIELS ET FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.8.1. Risques sectoriels

SILIC est l'un des principaux intervenant de l'immobilier tertiaire et notamment de bureaux en Île-de-France. À ce titre, elle est exposée aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif - positif ou négatif - sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives, notamment de développement.

● Le risque de fluctuation du marché immobilier

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

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

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

● Le risque de fluctuation des loyers

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

À l'expiration des baux existants (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.

Au 31 décembre 2010, l'échéancier contractuel des baux est le suivant :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Pourcentage des loyers susceptibles d'être dénoncés contractuellement	13 %	21 %	24 %	9 %	22 %	2 %	0 %

Ainsi, des clients représentant 21 % des loyers (annualisés) disposent d'une option de sortie en 2012, avec un préavis de six mois. En pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seules 1/3 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 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.

(milliers d'euros)	Absence de relocation	Relocation loyer ancien (-) 10 %	Relocation loyer ancien (+) 10 %
Impact sur les loyers annualisés de la libération de 10 % des locaux	(17,3)	(1,729)	1,729

● Les risques environnementaux

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

● Le risque de développement

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

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

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

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

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

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

4.8.2 Risques de contrepartie

● Le risque Clients

Bénéficiant d'un portefeuille clients de plus de 700 entreprises locataires (920 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 9 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 2010, l'antériorité des retards de paiement est la suivante :

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+12 mois	Total
Retards de paiement (note 5.4)	481	750	354	229	1 814

● Le risque de contrepartie bancaire

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

La défaillance d'une ou plusieurs de ces contreparties pourrait avoir un impact significatif sur la liquidité 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 2010, SILIC n'est pas exposé à un risque de crédit.

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

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

4.8.3. 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, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner, voire mettre en cause le développement du Groupe.

Au 31 décembre 2010, SILIC disposait de 1 586,1 M€ de ressources financières disponibles dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources financières (M€)	Total	À 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires	175 000				175 000
Emprunts amortissables	297 665	19 883	40 816	40 816	196 150
Lignes de crédit	1 035 000	75 000	508 000	402 000	50 000
Total ressources confirmées	1 507 665	94 883	548 816	442 816	421 150
Découverts bancaires	78 490	78 490			
Total	1 586 155				

La disponibilité de ces ressources est conditionnée, pour l'ORNANE, à la stabilité du contrôle de la Société⁽²⁾ et 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.

(2) Les porteurs obligataires disposent d'une option de remboursement anticipé en cas de « changement de contrôle » de la Société. Une information détaillée figure dans la note d'opération visée par l'AMF sous le n° 10-386.

Au 31 décembre 2010, les ratios applicables à plus de 10 % de l'endettement autorisé, tous concours bancaires et obligataires confondus et en cumul, sont les suivants :

Ratios Financiers	Dette concernée ⁽¹⁾	Covenants	2010	2009	2008
<u>Endettement bancaire net</u> Actifs immobiliers réévalués	84 %	Ratio < 0,45 pour 17 % Ratio < 0,50 pour 67 %	38,8 %	36,6 %	31,7 %
<u>EBE (Ebitda)</u> Intérêts bancaires ⁽²⁾	76 %	Ratio > 3,0 pour 8 % Ratio > 2,5 pour 47 % Ratio > 2,0 pour 21 %	3,11 - 3,95	3,69 - 4,54	3,37 - 3,82
<u>Actif immobilier réévalué</u> Actif immobilier gagé	45 %	Ratio > 2	4,15	3,96	4,07
<u>Dette gagée</u> Actif immobilier réévalué	35 %	Ratio < 0,20 pour 16 % Ratio < 0,25 pour 19 %	10,8 %	12,4 %	11,0 %
Actif immobilier réévalué	33 %	Montant > 1 000 M€ pour 18 % Montant > 1 500 M€ pour 14 %	3 460	3 184	3 099
Actif Net Réévalué	17 %	Montant > 800 M€	2 040	1 934	2 044

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

(2) Selon les concours, intérêts capitalisés inclus ou exclus des « intérêts bancaires ». Le seuil de 3 se rapporte à un ratio « intérêts capitalisés exclus ».

Au 31 décembre 2010 comme les exercices précédents, le Groupe respectait l'ensemble de ces « covenants ». Ces ressources, utilisées à hauteur de 1 268,7 M€ laissaient disponibles 317,4 M€ de financements confirmés et découverts bancaires non utilisés.

Au regard de ces ressources disponibles, les engagements résiduels sur les programmes immobiliers en cours de construction s'élevaient à 58,5 M€.

4.8.4. Le risque de taux d'intérêt

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

La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long terme, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement. La couverture porte sur les flux d'intérêt 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 10 ans**

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

- **À moyen terme : 3 à 4 ans**

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

- **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* 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 2010, SILIC dispose de la couverture du risque de taux suivante :

(milliers d'euros)	Cumul ⁽¹⁾ 2010	Encours moyen couvert		
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans
Instruments de long terme				
Swaps (2 à 10 ans)	1 330 000	930 000	913 333	614 583
Instruments de moyen terme				
Caps/tunnels (1 à 4 ans)	1 080 000	400 000	226 667	-
Instruments d'optimisation				
Swaps de base E1M/E3M	500 000	312 500	-	-
Total	2 910 000	1 642 500	1 140 000	614 583
Rappel 2009	3 000 000	2 027 500	1 036 667	501 500

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

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	2009	2008
Endettement bancaire					
A taux variable	1 093 690	(1 093 690)	0	0	0
A taux variable plafonné (Caps)		163 690	163 690	34 649	236 491
A taux fixe	175 000	930 000	1 105 000	1 070 000	745 000
Total			1 268 690	1 104 649	981 491
Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)			100 %	100 %	99 %

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

● Risque associé à la structure actionariale

Les différentes entités du groupe Groupama détiennent directement ou indirectement, 44,0 % du capital et des droits de vote de la Société. Elles sont ainsi susceptibles d'exercer un pouvoir de décision sur les Assemblées Générales d'actionnaires leur permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale.

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

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

5. NOTES SUR LE BILAN

5.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Patrimoine SILIC	Activité foncière				Total
	Orly-Rungis	Défense-A86	Roissy-Paris Nord 2	Autres parcs	
Surface en m ² au 31/12/2009	500 135	210 358	155 236	213 963	1 079 692
Variations de la période	(7 969)	16 917	0	459	9 407
Surface en m² au 31/12/2010	492 166	227 275	155 236	214 422	1 089 099
Nombre de bâtiments	89	27	28	50	194
Nombre de baux	441	168	110	202	921
Années d'entrée en patrimoine	1970-2009	1985-2010	1985-2007	1972-2008	

Variation des immobilisations corporelles nettes

(milliers d'euros)	Activité foncière	Autres	Total 2010	Total 2009	Total 2008
Valeur nette à l'ouverture	1 385 810	321	1 386 131	1 265 253	1 148 798
Acquisitions	2 639	24	2 663	82 050	35 305
Avances et acomptes					16
Honoraires commerciaux	1 391		1 391	863	2 997
Travaux immobilisés	127 362		127 362	152 960	124 468
Cessions et sorties	(856)		(856)	(10)	(801)
Amortissements et provisions	(51 003)	(90)	(51 093)	(50 333)	(45 522)
Autres mouvements	232		232	(64 652)	(8)
Valeur nette à la clôture	1 465 575	255	1 465 830	1 386 131	1 265 253

Des acquisitions ont été réalisées en 2010 pour 2,6 M€ :

Acquisitions (milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
Charges foncières Grand Axe	2 113	58	2 171
Évry - Terrain à Lisses	428	7	435
Évry - Terrain à Courcouronnes	30	3	33
Total 2010	2 571	68	2 639
Total 2009	78 194	3 831	82 025
Total 2008	34 457	777	36 205

Une cession a été réalisée en 2010 portant sur un immeuble de 4 635 m² à Fresnes pour 3,15 M€. La plus-value dégagée à cette occasion est de 2,3 M€.

Immeubles en cours de production

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours Ouverture	Travaux Période	Mise en exploitation	Autres mouvements	Encours Clôture	Reste à financer ⁽¹⁾
Développement						
Rungis 15 000 m ² de bureaux	26 712	18 456	-		45 168	2 160
Nanterre Préfecture 17 000 m ² de bureaux	50 723	17 377	68 100		-	-
Saint-Denis 23 000 m ² de bureaux	15 547	35 130	-		50 677	11 931
Études	15 435	4 839	-		20 274	-
Total développement	108 417	75 802	68 100	0	116 119	14 091
Restructuration et modernisation	10 149	41 483	6 537		45 095	37 998
Équipements généraux	2 758	2 641	116		5 283	4 176
Remplacement d'équipement techniques	1 603	7 436	7 640		1 399	2 196
Autres	-	-	-		-	-
Total 2010	122 927	127 362	82 393	0	167 896	58 461
Total 2009	127 778	152 960	97 248	60 564	122 926	110 163
Total 2008	56 989	124 513	53 724		127 778	141 245

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

● **Les travaux immobiliers ont été réalisés pour 127,3 M€ en 2010 (152,9 M€ en 2009) :**

La construction de trois immeubles neufs de bureaux d'une surface total de 55 000 m² en cours à fin 2009, s'est poursuivie sur l'exercice. Un de ces immeubles a été mis en exploitation en 2010. Les deux opérations restantes seront livrées en 2011 :

- **À Orly-Rungis, la construction du « Montréal »**, s'est poursuivie pour une livraison prévue au second semestre. Cet ensemble de 15 000 m² de bureaux devrait dégager une rentabilité de 9,0 % sur la base d'un coût estimé à 47,0 M€.
- **À Saint-Denis, la construction du « Cézanne »**, immeuble de 23 000 m² de bureaux, initiée en juillet 2009 se déroule conformément au planning pour une livraison programmée au troisième trimestre 2011. La rentabilité de cet investissement estimé à 76,0 M€ y compris foncier et frais financiers, est prévue à 8,0 %.
- **Les études relatives aux projets de développement** à lancer dès commercialisation des immeubles nouvellement livrés ou en cours se sont poursuivies au cours de l'exercice et représentent 20,2M€ à fin 2010.
- **Les travaux de restructuration et de modernisation** restant en cours au 31 décembre 2010 concernent essentiellement la restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes (50 000m²), ainsi que la modernisation et la remise en état de locaux représentant 25 420 m² situés sur différents sites.

Hors coût de portage futur, l'ensemble des dépenses restant à engager pour achever ces différentes opérations est chiffré à 58,5 M€.

● **Les mises en exploitation ont porté sur 82,4 M€ :**

- **L'extension de l'opération « Grand Axe »**, immeuble neuf de 17 000 m² de bureaux situé à Nanterre Préfecture a été livrée à son locataire AXA. D'un coût de 68,1 M€ auquel s'ajoute le foncier pour 28,2 M€, cet immeuble génère un loyer annuel de 6,8 M€.
- **11 400 m² de bureaux ont été remis en exploitation** après modernisation essentiellement sur les sites de Rungis, de Villebon, et d'Évry pour un coût total d'investissement de 6,5 M€.
- **L'entretien et le remplacement des équipements techniques** (étanchéité, ascenseurs, éléments de climatisation...) ainsi que la remise en état des locaux, ont été réalisés pour un montant de 7,8 M€.

Valeur de marché du patrimoine immobilier

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Patrimoine immobilier	1 297 678	1 262 882	1 137 059
Travaux en cours	167 896	122 927	127 778
Valeur comptable nette totale	1 465 574	1 385 809	1 264 837
Valeur de reconstitution	3 189 138	2 991 667	2 906 492
Valeur de réalisation	3 058 884	2 868 971	2 786 109

(selon expertise BNP Paribas Real Estate Valuation)

5.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2009	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2010
Participations	25 220	16 665		41 885
Créances rattachées	61 828	84 992	(33 814)	113 006
Prêts	3			3
Autres immobilisations financières	514	13 010	(12 583)	941
	87 565	114 667	(46 397)	155 835

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

- Valorisation de l'immeuble : 72 784
- Exit tax et dettes sociales : (5 650)

Total décaissé : 67 134

(dont 16 665 K€ de titres et 50 469 K€ de comptes courants d'associés)

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 152 521 actions pour un montant de 13,0 M€ (dont 141 646 actions au titre du contrat de liquidité), et la vente de 147 387 actions pour un montant de 12,6 M€ (dont 141 512 actions au titre du contrat de liquidité).

Au 31 décembre 2010, SILIC détient 8 115 de ses propres actions (0,05 % du capital social).

La valeur de ces actions est de 752 017 euros au 31 décembre 2010.

5.3. CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Produits non facturés	13 862	11 392	9 050
Retard de paiement (note 4.8)	1 814	1 494	1 979
Créances douteuses	2 010	1 285	779
Comptes clients	17 686	14 171	11 808
Provision pour dépréciation	(1 681)	(1 073)	(650)
Créances nettes	16 005	13 098	11 158

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 13,4 M€, 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.

5.4. AUTRES CRÉANCES

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Avances et acomptes versés	295	1 051	7 389
TVA déductible	11 769	10 016	13 647
Autres créances ⁽¹⁾	10 984	24 741	8 385
Total	23 048	35 808	29 421

(1) Dont, en 2010, 8,3 M€ correspondant aux frais d'émission d'emprunt et primes de Caps.

5.5. 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 2008	17 412 034	69 648	178 113	81 301	367	329 429
Variations de capital	35 581	142	1 708			1 850
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(17 952)	(51 405)		(69 357)
Aux actions propres						
Résultat				57 781		57 781
Autres variations				363	105	468
Au 31 décembre 2008	17 447 615	69 790	161 869	88 040	472	320 171
Variations de capital	(138 774)	(555)	(14 439)			(14 994)
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(16 590)	(57 781)		(74 371)
Aux actions propres						
Résultat				64 711		64 711
Autres variations				279	833	1 112
Au 31 décembre 2009	17 308 841	69 235	130 840	95 249	1 305	296 629
Variations de capital	127 095	509	7 287			7 796
Dividendes payés						
Aux actions ordinaires			(14 841)	(64 711)		(79 552)
Aux actions propres						
Résultat				56 071		56 071
Autres variations				(859)	876	17
Au 31 décembre 2010	17 435 936	69 744	123 286	85 750	2 181	280 961

Actions ordinaires, prime d'émission et actions d'autodétention

Le capital social est composé de 17 435 936 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours de l'exercice 2010, 127 095 actions nouvelles ont été créées :

- 8 257 actions ont été souscrites par le FCPE SILIC lors d'une augmentation de capital réservée,
- 118 838 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

Titres et options donnant un accès différé au capital

ORNANE

En 2010, SILIC a émis en 1 404 608 Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes d'une valeur nominale de 124,59 € à échéance du 01/01/2017 et offrant un coupon annuel de 2,50 %. Ces obligations pourront être exercées au gré du porteur à compter du 15/01/2014 dans la mesure où le cours de Bourse serait supérieur à la valeur de conversion (pair), SILIC pouvant, à son choix :

- rembourser l'obligation au pair et remettre des actions nouvelles ou existantes à hauteur du surplus ;
- remettre exclusivement des actions nouvelles ou existantes ;

La dilution maximale résultant de l'ORNANE est 8 % du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

PLANS D'ATTRIBUTION D' ACTIONS

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

Plans d'attribution d'options de souscription

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

Nombre d'options de souscription d'actions	2010	2009	2008
Solde à l'ouverture ⁽¹⁾	355 314	418 728	445 668
Options accordées	0	0	0
Options exercées	(118 838)	(63 414)	(25 940)
Options annulées			(1 000)
Solde à la clôture ⁽¹⁾	236 476	355 314	418 728
dont Comité de Direction ⁽²⁾	122 187	202 699	242 000

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

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

Plans d'attribution d'actions gratuites

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

Nombre d'actions gratuites	2010	2009	2008
Solde à l'ouverture⁽¹⁾	13 830	6 000	-
actions attribuées	8 000	8 000	6 000
actions annulées		(170)	
actions définitivement acquises	(5 875)		
Solde à la clôture	15 955	13 830	6 000
dont Comité de Direction⁽²⁾	6 600	5 900	2 600

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

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

5.6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(milliers d'euros)	2008	2009	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2010
				Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	14	510			(510)	0
Provisions pour charges	188	282	65	(50)	-	297
Engagements de retraite et assimilés	188	282	65	(50)		297
Autres	0	0				0
Total	202	792	65	(50)	(510)	297

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 65 000 €, 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 2010.

Paramètres d'évaluation	2010	2009	2008
Date de la dernière estimation	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Taux de révision des salaires	5,68 %	5,36 %	4,43 %
Turn-over	2,45 %	3,89 %	3,55 %
Taux d'actualisation (TME)	3,05 %	3,61 %	4,02 %

L'utilisation probable de la provision est définie comme suit :

Échéance	2010	2009	2008
- 1 an	39	18	0
1 à 5 ans	130	161	34
5 à 10 ans	41	35	102
+ 10 ans	87	68	52
Total	297	282	188

5.7. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

L'endettement bancaire net de la trésorerie disponible ressort à 1 268,7 M€ au 31 décembre 2010. Il est essentiellement constitué d'emprunts amortissables, de lignes de crédit bancaire à moyen et long terme, d'un emprunt obligataire de type ORNANE, et de découverts bancaires négociés auprès d'établissements financiers de premier plan.

(milliers d'euros)	2010		2009	2008
Emprunts obligataires	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
ORNANE 01/2017	175 000	175 000	-	-
Emprunts bancaires				
Emprunts amortissables ⁽¹⁾	297 665	297 665	318 204	338 744
Lignes de crédit	1 035 000	749 333	748 333	610 000
Découverts bancaires	78 490	51 352	42 734	46 176
Total	1 586 155	1 273 350	1 109 271	994 920
Trésorerie disponible		4 660	4 622	13 429
Dettes bancaires nettes		1 268 690	1 104 649	981 491

(1) Garanties par des sûretés réelles

Les échéances applicables aux 1 222,0 M€ d'emprunts et dettes financières, sont les suivantes :

Échéance des emprunts et lignes de crédit utilisées (milliers d'euros)	2010	2009	2008
- 1 an			
1 à 2 ans			
2 à 5 ans	800 848	770 087	541 778
+ 5 ans	421 150	296 558	406 966
Total	1 221 998	1 066 645	948 744
Maturité résiduelle moyenne (hors découverts)	4,0 ans	4,4 ans	5,0 ans

5.8. DETTES D'EXPLOITATION

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Fournisseurs	7 659	8 390	7 585
Autres dettes	68 922	78 453	67 683
Avances et acomptes reçus	28 315	27 385	28 987
Dettes sur immobilisations	34 222	38 243	35 915
Dettes diverses	6 264	5 193	1 850
Produits constatés d'avance	121	7 632	931
Total	76 581	86 843	75 268

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

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+ 12 mois	Total
Paiement fournisseurs	2 448	871			3 319
Paiement fournisseurs d'immobilisations	8 760	1 660		318	10 738

5.9. ÉCHÉANCE CRÉANCES ET DETTES

(milliers d'euros)	Total	À 1 an au plus	À plus d'1 an	À plus de 5 ans	Dont produits à recevoir et charges à payer	Dont entreprises liées à moins d'1 an	Dont entreprises liées de 1 à 5 ans
Créances	164 040	50 768	113 006	266	14 027	112	113 006
Créances immobilisées	113 950	678	113 006	266			113 006
Clients et comptes rattachés	17 686	17 686			13 862	112	
Créances diverses	27 728	27 728			165		
Disponibilités	4 660	4 660					
Charges constatées d'avance	16	16					
Dettes	1 384 135	74 139	888 846	421 150	28 849	2 962	2 244
Autres emprunts obligataires	175 000			175 000			
Emprunts bancaires	1 098 350	0	852 200	246 150			
Dépôts de garantie	34 084	0	34 084				
Dettes rattachées à des partic. groupe	120		120				120
Fournisseurs et cptes rattachés	7 659	7 341	318		4 340	726	
Avances reçues	28 315	28 315			2 449		
Dettes sur immobilisations	34 222	34 222			22 060	1 049	
Dettes diverses	6 264	4 140	2 124			1 187	2 124
Produits constatés d'avance	121	121					

6. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

6.1. FORMATION DU RÉSULTAT ET SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Soldes intermédiaires de gestion (milliers d'euros)	2010	2009	2008
Prestations de service	202 641	202 127	187 000
Valeur ajoutée	156 073	161 454	149 023
Excédent brut d'exploitation	139 428	142 284	132 521
Résultat d'exploitation	87 255	90 329	86 428
Résultat courant	58 079	64 826	58 032
Résultat exceptionnel	(1 980)	(85)	(200)
Résultat avant impôts	56 071	64 711	57 781
Résultat net	56 071	64 711	57 781

6.2. CHIFFRE D'AFFAIRES – PRESTATIONS DE SERVICE

Les loyers se sont élevés à 156,3 M€ au 31 décembre 2010 contre 156,6 M€ en 2009.

6.3. EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION

La décomposition analytique des charges d'exploitation est donnée par la répartition fonctionnelle des produits et des charges.

6.3.1. Charges immobilières

Les charges immobilières regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles du patrimoine.

Ces charges sont constituées à hauteur de 51,3 M€ 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.

6.3.2. Travaux d'entretien et de rénovations légères

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Rénovations légères	310	486	350
Entretien	17	44	101
Impact résultat de l'exercice	327	530	451

6.3.3. Personnel

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Charges de personnel			
Salaires et traitements	1 804	1 666	1 224
Charges sociales	1 242	691	558
Intéressement	8	25	20
Total charges de personnel	3 054	2 382	1 802
Participation	29	30	22

6.3.4. Charges et taxes non récupérées

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Charges récupérables par nature	50 739	49 679	45 696
Refacturations	44 106	44 002	41 549
Charges et taxes non récupérées	6 524	5 677	4 182
Taux de récupération	87 %	89 %	91 %

6.4. RÉSULTAT FINANCIER

(milliers d'euros)	2010	2009	2008
Revenus des participations	10 832	8 534	9 645
Intérêts bancaires	(49 642)	(44 025)	(42 476)
Autres produits et charges	76	3 563	865
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	10 586	7 573	4 828
Frais financiers nets	(28 148)	(24 355)	(27 138)
Amortissement des frais d'émission et primes s/ dérivés	(1 028)	(1 149)	(1 258)
Résultat financier	(29 176)	(25 504)	(28 396)

6.5. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(milliers d'euros)		2010	2009	2008
Cessions d'actifs	Prix de cession	10 709	66 741	1 464
	Valeur comptable	(8 416)	(66 751)	(800)
	Plus-values brutes	2 293	(10)	664
Autres opérations en capital				
Autres produits et charges exceptionnels		(4 273)	(75)	(863)
Total produits et charges exceptionnels		(1 980)	(85)	(199)

Une cession a été réalisée sur 2010 et a porté sur un immeuble de 4 635 m² à Fresnes pour un montant de 3,15 M€.

La plus-value dégagée à cette occasion est de 2,3 M€.

Les autres produits et charges exceptionnels comprennent notamment la convention d'indemnisation Fontanot relative à l'exit taxe pour 4 249 K€, les plus-values nettes sur cessions d'actions propres pour 96 K€, la dotation des amortissements dérogatoires pour 125 K€, et la quote-part de la subvention d'équipement virée en résultat pour 4 K€.

6.6. PARTIES LIÉES — ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

Les différentes entités de Groupama détenaient au 31 décembre 2010, 44,0 % des actions de la Société. À la connaissance de SILIC, cette participation n'a pas connu de variation significative.

La Société est incluse par intégration globale dans les comptes consolidés de Groupama S.A.

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

Rémunération des organes de Direction et d'Administration		2010	2009	2008
Rémunérations des organes de direction				
Salaires et traitements (hors charges sociales)	(000 €)	855	1 255	925
Indemnité de fin de carrière		551		
Indemnité de fin de carrière provisionnée	(000 €)	119	161	109
Options de souscription d'actions accordées	(Nbre)	0	0	0
Actions gratuites attribuées	(Nbre)	3 000	3 000	2 400
Rémunération des organes d'Administration				
Jetons de présence	(000 €)	183	105	87

Comme en 2009, la partie variable de la rémunération des Mandataires sociaux, déterminée selon une formule liée à l'atteinte d'objectifs de performance appliquée de façon constante depuis 2006, a été rattachée à l'exercice de calcul et non plus à celui du Conseil d'Administration qui en entérine le montant. Les frais de personnel 2010 intègrent en conséquence les bonus acquis au titre de 2010, qui seront versés en 2011.

Rémunération des organes de contrôle (milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Audit						
Commissariat aux comptes	105	95	95	104	95	95
Missions accessoires ⁽¹⁾	60			64		18
Sous-total	165	95	95	168	95	113
Autres prestations						
Total	165	95	95	168	95	113

(1) Les missions accessoires ont essentiellement consisté en interventions dans la mise en place de l'emprunt obligataire ORNANE.

7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan de l'activité courante	2010	2009	2008
Engagements donnés (000 €)			
Engagements fermes d'acquisition / cession d'immeubles ⁽¹⁾	14 560	14 560	35 032
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	58 461	110 163	141 246
Dettes garanties par des suretés réelles	297 665	318 204	338 744
Engagements de crédit bail ⁽³⁾	95 079	98 993	-
Instruments de couverture du risque de taux			
Swaps	1 830 000	1 870 000	1 030 000
FRA	0	200 000	1 140 000
Autres engagements donnés ⁽²⁾	52 200	60 920	49 600
Total	2 347 965	2 672 840	2 734 622
Engagements reçus (000 €)			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	58 461	110 163	141 246
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	8 544	5 476	5 378
Autres engagements reçus ⁽²⁾	52 200	60 920	49 600
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	285 667	321 667	310 000
Instruments de couverture du risque de taux			
Swaps	1 830 000	1 870 000	1 030 000
FRA	0	200 000	1 140 000
Options	1 080 000	930 000	1 010 000
Total	3 314 872	3 498 226	3 686 224

(1) Promesses d'achat d'un terrain à Saint-Denis.

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

(3) Crédit-bail en refinancement de l'opération Axe Seine Défense (cf. tableau ci-dessous).

Postes du bilan	Engagements de crédit-bail						Prix d'achat résiduel	Total
	Redevances payées		Redevances restant à payer			Total à payer		
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans			
Opération Axe Seine Défense	3 914	3 914	5 297	22 269	38 513	66 079	29 000	95 079

Les suretés réelles comprennent :

Nantissements, hypothèques et suretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dettes garanties résiduelle	VNC d'actif nanti
Hypothèques sur actifs corporels				
Parc d'Affaires de Roissy-Paris Nord 2	30/06/2003	30/06/2018	101 362	156 612
Nanterre-Préfecture – Grand Axe	21/09/2004	31/12/2021	196 303	226 445
Total			297 665	383 057
Total actif immobilisé				1 621 665
%				24 %

Les instruments de couverture du risque de taux se décomposent comme suit :

Instruments dérivés (milliers d'euros)	Cumul dérivés ⁽¹⁾	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Engagements fermes				
Swaps	1 830 000	500 000	690 000	640 000
FRA	0	0		0
Sous-total	1 830 000	500 000	690 000	640 000
Options	1 080 000	980 000	100 000	
Total	2 910 000	1 480 000	790 000	640 000
Total 2009	3 000 000	2 460 000	1 420 000	890 000
Total 2008	3 180 000	950 000	1 490 000	740 000

(1) Le cumul des dérivés présente le total des nominaux des dérivés souscrits, quelle que soit leur durée.

À la connaissance de SILIC, il n'existe pas d'engagement hors bilan susceptible d'affecter de façon significative les résultats ou la situation financière et qui n'ait pas fait l'objet d'une mention.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010 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 4.1 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 4.1 et 5.2 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 aux prises de participation et de contrôle et 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 21 février 2011

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Aux actionnaires,

Mesdames, Messieurs,

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.

Personne concernée : Monsieur Philippe Lemoine, Président de la SAS 21/29 rue des Fontanot et Directeur Général de 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 Fontanot des conséquences financières de son option pour l'assujettissement au régime SIIC. Cette convention, signée le 21 juin 2010, a fixé forfaitairement le montant de cette indemnisation à 4 248 682 €, payables par quart les 15 décembre 2010, 15 décembre 2011, 15 décembre 2012 et 15 décembre 2013.

En application des dispositions des articles L. 225-42-1 et L. 225-22-1 du Code de commerce, votre Conseil d'Administration en date du 9 février 2010 a autorisé et l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 7 mai 2010 a approuvé l'engagement pris par la société au bénéfice de Monsieur Philippe Lemoine, en sa qualité de mandataire social, de bénéficiaire, en cas de rupture de son mandat social, de la reprise de son contrat de travail de « Directeur Général Adjoint chargé du Développement », suspendu le temps de l'exercice de son mandat. En cas de licenciement – et sauf cas de faute lourde ou grave – il lui serait par ailleurs versé, sous condition de performance, en complément de ses droits légaux et réglementaires, une indemnité de licenciement spécial d'un montant égal à deux ans de rémunération (fixe et variable).

Toutefois, cette indemnité n'est due qu'à la condition express que la moyenne annuelle des cash-flows de la 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 M€.

Cet engagement n'a pas eu d'effet sur l'exercice clos le 31 décembre 2010.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil d'Administration du 26 février 2008 a autorisé la conclusion d'une convention d'indemnisation de la société SCI JCB2 des conséquences financières de son option pour l'assujettissement au régime SIIC. Cette convention, signée le 17 mars 2008, a fixé forfaitairement le montant de cette indemnisation à 499 735 €, payables par quart les 31 décembre 2008, 15 décembre 2009, 15 décembre 2010 et 15 décembre 2011.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 21 février 2011

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

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	(1 361)	36 660	100,00 %	2 058	2 058	0	12 739	(23)	0
SAS Foncière Nanteuil	38	361	2 500	100,00 %	0	0	4 825	994	357	462
Sarl EPP Periparc	8	138	500	100,00 %	2 816	2 816	3 302	0	137	390
SCI JCB2	3	(100)	20	95,00 %	1 533	1 533	1 805	223	(35)	0
SCI SEPAC	229	4 750	14 850	99,00 %	18 713	18 713	55 132	12 888	4 750	5 698
SAS Havane	100	(9)	10 000	100,00 %	100	100	0	0	0	0
SAS 21-29 rue des Fontanot	37	(12 059)	37 000	100,00 %	16 665	16 665	47 941	4 414	1 243	0

RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des informations	2006	2007	2008	2009	2010
I - Capital en fin d'exercice					
a) Capital social	69 868	69 648	69 790	69 235	69 744
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 467 041	17 412 034	17 447 615	17 308 841	17 435 936
II - Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'Affaires	141 855	172 456	187 000	202 127	202 641
(dont Loyers)	(109 293)	(133 562)	(143 756)	(156 640)	(156 310)
b) Résultat avant impôt, participation, amortissements et provisions	89 719	95 838	105 310	117 970	109 426
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	30	0	0
d) Participation des salariés	25	14	22	30	28
e) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	56 023	51 405	57 781	64 711	56 071
f) Résultat distribué	65 152	69 868	58 435	65 644	56 146
III - Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôt et participation, mais avant amortissements et provisions	5,14	5,50	6,03	6,81	6,27
b) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	3,21	2,95	3,31	3,74	3,22
c) Dividende net distribué à chaque action	3,73	4,00	4,30	4,65	4,65 ⁽¹⁾
d) Dividende brut distribué à chaque action	3,73	4,00	4,30	4,65	4,65 ⁽¹⁾
IV - Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés de l'exercice	7	7	7	8	8
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	1 268	1 299	1 244	1 691	1 812
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	527	528	558	691	706

(1) Proposition à l'AG pour les 17 435 936 actions composant le capital social.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

À CARACTÈRE ORDINAIRE :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 56 070 606,27 €.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 12 439,02 €, 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 2010

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 2010, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 49 459 626,78 €.

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 56 145 643,32 €, constituée :

- bénéfice net de l'exercice 56 070 606,27 €
- report à nouveau antérieur 75 037,05 €

L'Assemblée Générale approuve l'affectation proposée par le Conseil d'Administration et décide de distribuer un dividende de 81 077 102,40 € :

- soit 4,65 € par action pour chacune des 17 435 936 actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2010 imputé comptablement ainsi qu'il suit,
 - à hauteur de 56 145 643,32 € sur la somme distribuable,
 - et à hauteur de 24 931 459,08 € sur le poste « prime d'émission ».

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 62 455 708,12 € sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des sociétés-mères,
- à hauteur de 18 621 394,28 € 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.

La totalité de la somme distribuée, soit 81 077 102,40 €, est le cas échéant éligible à la réfaction de 40 % définie pour les actionnaires personnes physiques domiciliés en France par l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts. Aucune distribution n'est constitutive de revenus non éligibles à cette réfaction.

Le dividende sera mis en paiement le 19 mai 2011. Le détachement du coupon interviendra le 16 mai 2011.

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

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours 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	
2007	69 648 136 € ⁽¹⁾ Soit 4,00 € par action	-	-
2008	75 024 744,50 € ⁽¹⁾ Soit 4,30 € par action	-	-
2009	80 486 110,65 € ⁽¹⁾ Soit 4,65 € par action	-	-

(1) Compte tenu des sommes correspondant aux dividendes non distribués à raison des actions autodétenues.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés - 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 successivement chacune des conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME 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 7 mai 2010 dans sa treizième 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 les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions ;
- 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 Mixte du 7 mai 2010 dans sa quatorzième 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 de l'article 232-15 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée 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 maximum d'achat est fixé à 200 € 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 174 359 360 €.

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.

À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE :

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de Commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de Commerce ;
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de Commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 0,25 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à deux ans, les bénéficiaires devant conserver ces actions pendant une durée fixée par le Conseil d'Administration, étant précisé que le délai de conservation ne pourra être inférieur à deux ans à compter de l'attribution définitive desdites actions.

Toutefois, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de quatre ans, à n'imposer aucun délai de conservation pour les actions en cause.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
- déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
- Le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer ;

- décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement ;
- procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution ;
- prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée des bénéficiaires ;
- et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Réduction de la durée des mandats des Administrateurs - Modification corrélative de l'article 10 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de réduire la durée des mandats des membres du Conseil d'administration en la ramenant de six à quatre ans, conformément à la recommandation énoncée au paragraphe 12 du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées d'avril 2010, étant précisé que cette réduction de la durée des mandats n'impactera pas les mandats en cours qui se poursuivront jusqu'à leur terme initialement fixé ;
- de modifier en conséquence et comme suit l'article 10 des statuts :

Article 10 - Membres du Conseil d'Administration

Le deuxième alinéa est modifié comme suit :

« 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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Mise en harmonie des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de mettre à jour les statuts et notamment :

- de mettre à jour le premier alinéa du 1^o de l'article 7 « Forme et transmission des actions » en supprimant la référence au décret n° 83-359 du 2 mai 1983, désormais codifié et de le modifier comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« 1^o Les actions peuvent revêtir la forme nominative ou porteur, au choix du titulaire ; elles sont matérialisées par des inscriptions aux comptes de leurs propriétaires. Ces comptes sont tenus par la Société (ou tout mandataire que la Société peut désigner à cet effet) si les titres sont demandés sous la forme nominative, par un intermédiaire financier habilité s'ils sont demandés sous la forme porteur, et dans les conditions fixées par la législation en vigueur. »

- de mettre en conformité l'article 11 « Actions d'administrateurs » avec les dispositions de l'article L.225-25 du Code de Commerce tel que modifié par la loi du 4 août 2008 et de le modifier comme suit :

« 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 requises 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. »

- de mettre en conformité le cinquième alinéa de l'article 23 « Convocations » avec les dispositions de l'article R.225-69 du Code de Commerce tel que modifié par le décret du 23 juin 2010 et de le modifier comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le délai entre la date de la dernière des insertions et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de dix jours sur convocation suivante. »

- de mettre en conformité les deuxième et troisième alinéas de l'article 24 « Ordre du jour » avec les dispositions de l'article L.225-105 du Code de Commerce tel que modifié par l'ordonnance du 9 décembre 2010 et de le modifier comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Un ou plusieurs actionnaires représentant le pourcentage du capital social fixé par la législation en vigueur ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolutions. Le Comité d'entreprise dispose également de la faculté de requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour. »

- de mettre en conformité le troisième alinéa de l'article 25 « Admission aux assemblées générales » en conformité avec les dispositions de l'article L.225-106 du Code de Commerce tel que modifié par l'ordonnance du 9 décembre 2010 et de le modifier comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Tout actionnaire peut donner pouvoir à la personne physique ou morale de son choix en vue d'être représenté ; ces mandataires n'ont pas la faculté de substituer. »

NEUVIÈME RÉOLUTION

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.

RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1.1. DÉNOMINATION

SILIC – Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce.

1.2. FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION

Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le Code de Commerce, par tous textes concernant ces sociétés et par les Statuts de la Société.

Le Conseil d'Administration du 25 septembre 2003 a décidé d'opter pour le nouveau statut fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts. Cette option a pris effet le 1^{er} janvier 2003.

1.3. DATE DE CONSTITUTION ET EXPIRATION

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du 27 mai 1931, jour de sa constitution définitive.

1.4. OBJET SOCIAL

Conformément aux termes de l'article 3 de ses Statuts, SILIC a pour objet la construction ou l'acquisition, puis la gestion et l'exploitation d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial. À cet effet, la Société réunit les fonds nécessaires à l'acquisition ou la prise à bail par tous moyens d'immeubles bâtis ou de terrains à bâtir et à la construction d'immeubles destinés à la location.

La Société peut réaliser cet objet de toutes les manières, et notamment acquérir lesdits biens, soit directement, soit indirectement par voie d'apports en nature, de constitution de Sociétés Immobilières Civiles ou Commerciales, ou de prises de participation dans de telles sociétés déjà existantes.

Elle peut également prendre à bail tous terrains ou immeubles bâtis dans le cadre de la législation générale régissant le louage et, plus spécialement, de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction. Et plus généralement, elle peut faire toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet social ou susceptibles d'en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

1.5. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

N° RCS : 572 045 151 RCS NANTERRE

Code SIRET : 572 045 151 00063

Activité Principale Exercée (APE) : 6820B Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

1.6. LIEU OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SOCIÉTÉ

Au siège social.

1.7. SIÈGE SOCIAL

31, boulevard des Bouvets à Nanterre (92000).

Tél. : + 33 (0) 1 41 45 79 79 - Fax : + 33 (0) 1 41 45 79 50

1.8. EXERCICE SOCIAL

Il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.9. RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué éventuellement des pertes antérieures et du prélèvement effectué au titre de la réserve légale et augmenté, le cas échéant, du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée Générale qui, sur proposition du Conseil d'Administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

Toutefois, hors le cas de réduction du capital social, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque l'actif net est, ou deviendrait à la suite de celle-ci, inférieur au montant du capital augmenté de la réserve légale ainsi que des réserves indisponibles en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

L'Assemblée Générale peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; dans ce cas, la résolution doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués, étant toutefois précisé que les dividendes doivent être prélevés, par priorité, sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle. L'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, ou des acomptes sur dividende, une option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société à titre d'augmentation de son capital social, dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée Générale Ordinaire est habilitée à fixer le montant de l'augmentation du capital social ainsi que toutes modalités complémentaires relatives aux actions nouvelles et à modifier les dispositions statutaires relatives au montant du capital social et au nombre d'actions qui le composent. Ces pouvoirs peuvent être délégués au Conseil d'Administration. En tout état de cause, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation accordée par le Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête du Conseil d'Administration.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci, ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

1.10. ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION

En application des dispositions de la loi du 15 mai 2001 sur les Nouvelles Régulations Économiques, le Conseil d'Administration du 9 février 2010 s'est prononcé sur le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, en choisissant de dissocier à compter du 10 février 2010 les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général.

1.11. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les Assemblées Générales sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires. En application de l'article R. 225-85 du Code de Commerce, il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'Actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de Commerce, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par l'établissement bancaire prestataire ;
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

Si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Une attestation de participation constatant l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur est délivrée par l'intermédiaire habilité à l'Actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

1.12. DROIT DE VOTE DOUBLE

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'existe pas de droit de vote double.

1.13. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

La Société a instauré une obligation statutaire de déclaration de franchissement de seuil, en vertu de laquelle tout actionnaire agissant seul ou de concert qui franchit à la hausse ou à la baisse le seuil de 2 % du capital social ou des droits de vote, doit informer l'Émetteur du nombre total d'actions et de droits de vote qu'il possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de cinq jours de Bourse, à compter de la date du franchissement de seuil.

Le non-respect de cette obligation d'information pourra être sanctionné par la privation des droits de vote attachés aux titres excédant le seuil de 2 % non déclaré jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de l'information, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital.

Au cours de l'exercice 2010, la Société a été informée des franchissements de seuil suivants :

- Le 6 janvier 2010 : SMAVIE BTP. Seuils de 5 % franchis à la baisse en capital et en droits de vote.
- Le 3 août 2010 : Generali IARD. Seuils de 2 % franchis à la baisse en capital et en droits de vote.
- Le 1^{er} décembre 2010 : Sumitomo Trust & Banking Co, LTD. Seuils de 2 % franchis à la hausse en capital et en droits de vote.

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 six 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.

Afin de se conformer scrupuleusement aux préconisations du Code de Gouvernance Afep-Medef de décembre 2008 mis à jour en avril 2010, est porté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 un projet de résolution visant à ramener de six à quatre ans la durée statutaire du mandat des Administrateurs.

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

Sauf lorsque le Code de Commerce en dispose autrement, les Administrateurs, personnes physiques ou morales, doivent être propriétaires chacun de quarante actions au moins.

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, 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 pourra prévoir 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 sera nécessaire pour toutes délibérations du Conseil relatives à la nomination et à la révocation du Président ou du Directeur Général, à l'arrêt des comptes annuels et des comptes consolidés ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et s'il y a lieu du rapport sur la gestion du Groupe.

● **Pouvoirs du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'Actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Toute limitation des pouvoirs du Conseil d'Administration est inopposable aux tiers, conformément à la loi.

Le Conseil d'Administration peut décider, sur proposition de son Président, la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

1.16. DIRECTION GÉNÉRALE

● **Choix entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale**

La Direction Générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général, selon la décision du Conseil d'Administration qui choisit entre les deux modalités l'exercice de la Direction Générale. Il en informe les Actionnaires dans les conditions réglementaires. Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

● **Directeur Général**

Le Directeur Général peut être choisi parmi les Administrateurs ou non. Le Conseil détermine la durée de son mandat ainsi que sa rémunération. Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer

compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffira 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.

2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

2.1. CONDITIONS SPÉCIFIQUES DE MODIFICATION DU CAPITAL ET DES DROITS RESPECTIFS DES DIVERSES CATÉGORIES D'ACTIONS

Les conditions auxquelles les Statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions sont régies par les prescriptions légales, sans restriction particulière.

2.2. CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DÉCEMBRE 2010

● **Montant : 69 743 744 €**

divisé en 17 435 936 actions, d'une valeur nominale unitaire de 4 €, entièrement libérées.

Durant l'exercice 2010 :

- Le Conseil d'Administration, faisant usage de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008, a décidé dans sa séance du 9 février 2010 de procéder à une augmentation de capital social réservée aux salariés des Sociétés SILIC et SOCOMIE par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».

8 257 actions nouvelles de 4 € nominal ont été souscrites par les salariés des Sociétés SILIC et SOCOMIE adhérents au Plan d'Épargne d'Entreprise, par l'intermédiaire du « FCPE SILIC » ; le prix de souscription s'est élevé à 67,52 €, correspondant à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés des 20 séances de Bourse précédant la date du Conseil d'Administration du 9 février 2010.

Au 31 décembre 2010, le « FCPE SILIC » détenait 57 145 actions SILIC, représentant 0,33 % du capital.

- 118 838 actions nouvelles de 4 € nominal ont été émises, suite à la levée d'options de souscription d'actions antérieurement consenties.

2.3. CAPITAL AUTORISÉ NON ÉMIS

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008, la délégation suivante :

- une délégation d'une durée de trente-huit mois pour attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2010, les délégations suivantes :

- une délégation d'une durée de vingt-six mois aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités ;

- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le capital – par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires ;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et délai de priorité obligatoire ;
- une délégation d'une durée de vingt-six mois pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé ;
- une délégation 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 €, réservée aux adhérents d'un PEE et effectuée dans les conditions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, par l'émission d'actions ordinaires de numéraire.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011 de donner au Conseil :

- une délégation d'une durée de trente-huit mois pour attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

	AGE	Échéances	Montant nominal autorisé	Augmentations réalisées au cours de l'exercice 2010	Autorisation résiduelle au 31/12/2010
Délégation de compétence pour augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfiques et/ou primes	07/05/2010	06/07/2012	25 000 000 €	Néant	25 000 000 €
Délégation pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires	07/05/2010	06/07/2012	25 000 000 €	Néant	25 000 000 €
Délégation pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et délai de priorité obligatoire	07/05/2010	06/07/2012	17 000 000 €	Néant	17 000 000 €
Délégation pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé	07/05/2010	06/07/2012	13 000 000 €	1 404 608 ORNANE ⁽²⁾	1 404 608 ORNANE ⁽²⁾
Délégation pour procéder à toute augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	07/05/2010	06/07/2012	10 % du capital social	Néant	10 % du capital social
Autorisation d'augmenter le capital en faveur des adhérents d'un PEE	07/05/2010	06/07/2012	320 000 €	Néant	320 000 €
Autorisation d'attribuer des actions gratuites au personnel et/ou aux mandataires sociaux	07/05/2008	06/07/2011	0,25 % du capital social	Néant ⁽¹⁾	0,05 %

(1) Il a été attribué 8 000 actions gratuites en février 2010 et 12 000 en février 2011 qui, à expiration du délai d'acquisition, pourront donner lieu à une attribution définitive d'actions nouvelles ou existantes.

(2) Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et/ou Actions Nouvelles et/ou Existantes.

2.4. CAPITAL POTENTIEL

En dehors des options de souscription d'actions, des actions gratuites attribuées et de l'ORNANE 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 2010	en cumul	
Plan 1 - AGM 01/12/1999							
CA du 6 juin 2000	73 800	21	35,99 €	6 juin 2004 - 5 juin 2009	0	73 800	0
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	46 400	4			0	46 400	0
Dont 10 premiers salariés	24 000	10			0	24 000	0
CA du 29 mai 2001	69 800	20	41,06 €	29 mai 2005 - 28 mai 2010	0	69 800	0
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	33 600	4			0	33 600	0
Dont 10 premiers salariés	34 600	10			0	34 600	0
CA du 14 mai 2002	102 200	20	41,00 €	14 mai 2006 - 13 mai 2011	2 600	102 000	0
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	56 000	4			0	56 000	0
Dont 10 premiers salariés	47 200	10			2 600	47 200	0
Plan 2 - AGM 14/05/2002							
CA du 6 mai 2003	83 600	20	37,48 €	6 mai 2007 - 5 mai 2012	7 000	80 800	2 800
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	44 000	4			0	44 000	0
Dont 10 premiers salariés	38 800	10			6 000	36 400	2 400
CA du 7 mai 2004	127 600	20	53,98 €	7 mai 2008 - 6 mai 2013	48 644	101 030	26 570
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	80 000	4			33 200	66 501	13 499
Dont 10 premiers salariés	47 800	10			14 994	28 880	18 920
CA du 11 mai 2005	130 000	19	70,03 €	11 mai 2009 - 10 mai 2014	60 594	64 894	65 106
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	66 000	3			47 312	47 312	18 668
Dont 10 premiers salariés	51 000	10			9 475	10 775	40 225
Plan 3 - AGM 11/05/2005							
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	0	44 000
Dont 10 premiers salariés	35 000	7			0	0	35 000
CA du 10 mai 2007	72 000	12	126,98 €	10 mai 2011 - 9 mai 2016	0	0	71 000⁽²⁾
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	46 000	4			0	0	46 000
Dont 10 premiers salariés	35 000	10			0	0	35 000

N.B. : 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) 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 2010 s'élève à 730 000, le solde des options non exercées, soit 236 476 options, représente 1,36 % du capital avant dilution. À cette date, 492 524 options avaient été exercées et 1 000 annulées. Aucune option n'a été attribuée en 2010.

● Plan de distribution d'actions gratuites

Dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 7 mai 2008, les Conseils d'Administration du 9 février 2010 et du 8 février 2011 ont décidé d'attribuer gratuitement respectivement 8 000 et 12 000 actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux, dans les conditions suivantes :

- 1 200 actions gratuites – sous condition de performance – attribuées à chacun des deux mandataires sociaux en 2010 et 1 600 actions gratuites – sous condition de performance – attribuées au Directeur Général en 2011. Il est en outre précisé que la moitié des actions gratuites consenties aux mandataires sociaux doivent être conservées jusqu'au terme de leur mandat social,
- 5 600 actions gratuites attribuées en 2010 et 10 400 en 2011 à l'ensemble des collaborateurs ayant au moins deux ans d'ancienneté à la date d'attribution, la répartition des dites 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.

Le Conseil d'Administration a constaté le 7 mai 2010 l'acquisition définitive de 5 875 actions, au titre du plan 2008 d'attribution gratuite d'actions. Conformément à la décision du Conseil qui a souhaité que cette opération soit réalisée par affectation d'actions autodétenues – et non pas par augmentation de capital - la Société a acquis, préalablement à cette date, 5 875 actions sur le marché, pour un montant total de 535 600,03 €. Les actions ainsi attribuées définitivement ont été inscrites en compte nominatif pur des bénéficiaires.

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 07/05/2008						
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	0	8 000
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	3 300	4			0	3 300
Dont 10 premiers salariés	5 080	10			0	5 080
CA du 9 février 2010	8 000	86	9 février 2012	9 février 2014	0	8 000
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	3 300	4			0	3 300
Dont 10 premiers salariés	4 780	10			0	4 780
CA du 8 février 2011	12 000	85	8 février 2013	8 février 2015	0	12 000
Dont Comité de Direction ⁽¹⁾	2 250	2			0	2 250
Dont 10 premiers salariés	5 285	10			0	5 285

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

● Emission d'ORNANE

En 2010 SILIC a émis 1 404 608 Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes d'une valeur nominale de 124,59 € à échéance du 01/01/2017 et offrant un coupon annuel de 2,50 %. Ces obligations pourront être exercées au gré du porteur à compter du 15/01/2014 dans la mesure où le cours de bourse serait supérieur à la valeur de conversion (pair), SILIC pouvant, à son choix :

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

La dilution maximale résultant de l'ORNANE est 8 % du capital, dans l'hypothèse d'un remboursement total en actions nouvelles.

L'ORNANE est admise aux négociations sur Euronext Paris.

2.5. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant.

2.6. NANTISSEMENT DE TITRES DE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ MÈRE OU DE SES FILIALES

Néant.

2.7. AUTORISATION DE RACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée Générale du 7 mai 2010 a autorisé le Conseil d'Administration à acquérir en Bourse ses propres actions. Cette autorisation a été donnée pour une durée de dix-huit mois.

Le prix maximum d'achat a été fixé à 200 €. Un maximum de 1 731 710 actions représentant 10 % du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée Générale peut être acheté en exécution de cette autorisation.

Au 31 décembre 2010, la Société détenait 8 115 actions propres, à savoir :

- 5 000 actions, au titre des achats directs réalisés pour un montant de 390 K€, soit au coût unitaire moyen de 77,99 €.
- 3 115 actions au titre de l'exécution du contrat de liquidité confié à SG Securities. Les opérations réalisées ont été les suivantes :
 - 141 646 actions ont été achetées, au cours unitaire moyen de 85,31 € hors frais,
 - 141 512 actions ont été cédées au prix unitaire moyen de 85,81 €.

Les actions propres détenues au 31 décembre 2010 sont portées au bilan en déduction des capitaux propres, pour leur coût d'acquisition (675 K€). Elles représentent une valeur nominale de 32 K€.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 de donner une nouvelle autorisation de rachat par la Société de ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de Commerce.

2.8. ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 1983

Date	Nature	Opérations sur capital			Après opérations	
		Nombre de titres créés/annulés	Nominal (en 000 F)	Primes brutes (en 000 F)	Nombre de titres total	Montants successifs du capital (en 000 F)
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 € par arrondi de la valeur nominale des actions à 16 €		21 418	(21 418)	4 324 239	453 842
Situation au 31 décembre 1999					4 324 239	453 842

Date	Nature	Opérations sur capital			Après opérations		
		Nombre de titres créés/annulés	Nominal (en 000 €)	Primes brutes (en 000 €)	Nombre de titres total	Montants successifs du capital (en 000 €)	
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	
Effet 1 ^{er} janvier 2004	Annulation d'actions.	(161 036)	(645)	(5 528)	17 194 264	68 777	
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».	14 859	59	572	17 209 123	68 836	
Effet 1 ^{er} janvier 2005	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription.	58 360	233	1 867	17 267 483	69 070	
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».	9 800	39	543	17 277 283	69 109	
Effet 1 ^{er} janvier 2006	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription.	94 496	378	3 375	17 371 779	69 487	
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».	9 451	38	570	17 381 230	69 525	
Effet 1 ^{er} janvier 2007	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription.	85 811	343	3 174	17 467 041	69 868	
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».	5 996	24	609	17 473 037	69 892	
Effet 1 ^{er} janvier 2008	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 2009	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 2010	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	
Effet 1 ^{er} janvier 2011	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription.	63 414	254	2 961	17 308 841	69 235	
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du « FCPE SILIC ».	8 257	33	524	17 317 098	69 268	
Effet 1 ^{er} janvier 2010	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription.	118 838	475	6 763	17 435 936	69 744	
	Situation au 1^{er} mars 2011				17 435 936	69 744	

3. RÉPARTITION ACTUELLE 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 2010 :

Répartition du capital au 31 décembre 2010	Nombre d'actions	% du capital	% du capital		
			Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Groupama SA	5 240 050	30,05 %	30,27 %	30,03 %	29,17 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	1 760 000	10,09 %	10,17 %	10,09 %	10,11 %
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Retraite (CCPMA Retraite)	987 512	5,66 %	5,71 %	5,66 %	5,73 %
Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVie BTP)	693 353	3,98 %	5,13 %	5,29 %	5,30 %
Generali France Assurances	100	NS	2,30 %	2,28 %	2,28 %
FCPE SILIC (Salariés)	57 145	0,33 %	0,33 %	0,28 %	0,28 %
Actions autodétenues par la Société	5 000	0,03 %	0,02 %	1,21 %	0,98 %
Autres	8 692 776	49,86 %	46,07 %	45,16 %	46,15 %
Total	17 435 936	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Le tableau suivant indique la répartition des droits de vote au 31 décembre 2010 :

Répartition des droits de vote au 31 décembre 2010	Nombre d'actions	% des droits de vote	% des droits de vote		
			Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Groupama SA	5 240 050	30,06 %	30,28 %	30,40 %	29,45 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	1 760 000	10,10 %	10,17 %	10,21 %	10,21 %
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Retraite (CCPMA Retraite)	987 512	5,67 %	5,71 %	5,73 %	5,79 %
Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVie BTP)	693 353	3,98 %	5,13 %	5,35 %	5,35 %
Generali France Assurances	100	NS	2,30 %	2,31 %	2,31 %
FCPE SILIC (Salariés)	57 145	0,33 %	0,33 %	0,28 %	0,28 %
Actions autodétenues par la Société	5 000	-	-	-	-
Autres	8 692 776	49,86 %	46,08 %	45,72 %	46,61 %
Total	17 435 936	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

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

À la connaissance de la Société, aucun des autres des actionnaires ne détient directement, indirectement ou de concert plus de 2 % du capital ou des droits de vote. À la date du 31 décembre 2010, le nombre total d'actionnaires identifiés s'élevait à 5 345.

A la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de modification significative de cette répartition depuis le 31 décembre 2010.

3.1.2. Modification de la répartition du capital au cours des dernières années

À la suite d'un reclassement intervenu au sein de Groupama, la CCAMA (Caisse Centrale des Assurances Mutuelles Agricoles) a cédé en 2002, 440 000 actions représentant 10,2 % du capital à GAN Eurocourtage IA. Dans le cadre de la réorganisation des structures opérée en 2003 par Groupama, les titres de SILIC précédemment détenus par la CCAMA ont été apportés à Groupama SA.

Au cours de l'exercice 2005, CCPMA Retraite a cédé 550 000 titres ramenant ainsi sa participation au capital de SILIC de 8,96 % à 5,74 % à fin 2005.

Au cours de l'exercice 2007, Groupama SA a acquis sur le marché 105 098 titres supplémentaires.

Au cours de l'exercice 2008, Groupama SA a acquis sur le marché 160 704 titres supplémentaires.

Au cours de l'exercice 2010, Groupama GAN Assurances a acquis 100 000 titres.

3.1.3. Personnes physiques et morales exerçant un contrôle sur l'émetteur

Les différentes entités de Groupama détiennent, au 31 décembre 2010, 44,03 % du capital de la Société, dont 30,05 % pour Groupama SA et 10,09 % pour GAN Eurocourtage IA.

3.1.4. Déclaration, par les mandataires sociaux, des transactions réalisées sur les titres SILIC

En application du Code Monétaire et Financier (art L. 621-18-2), du Règlement Général de l'AMF (art 223-22 et suivants) et de l'Instruction AMF 2006-5 du 3 février 2006 et à la connaissance de la Société, les mandataires sociaux, dirigeants et « hauts responsables » 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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

Segment A

Valeur des indices CAC Mid 60, SBF 120 et CAC Mid and Small

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 2009, 2010 et début 2011 est présentée ci-dessous (source : Euronext Paris).

Mois	Évolution des caractéristiques boursières					
	+ haut (€)	+ bas (€)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de bourses (B)	Moyenne (A)/(B)	Dernier cours
2009						
Janvier	79,740	61,205	636 397	21	30 305	68,400
Février	69,880	61,100	516 904	20	25 845	66,915
Mars	65,800	51,705	705 126	22	32 051	56,490
Avril	67,090	55,000	605 653	20	30 283	63,790
Mai	74,000	61,025	1 203 270	20	60 164	61,360
Juin	66,490	58,205	765 738	22	34 806	62,850
Juillet	70,900	62,600	493 426	23	21 453	70,300
Août	88,000	70,770	562 163	21	26 770	84,200
Septembre	91,580	80,300	640 716	22	29 123	88,140
Octobre	97,140	85,100	523 903	22	23 814	86,500
Novembre	88,070	83,050	466 368	21	22 208	83,050
Décembre	86,250	82,000	516 610	22	23 482	85,000
Total 2009			7 636 274	256	29 829	

Capitaux échangés à fin décembre : 548,01 M€

Évolution des caractéristiques boursières						
Mois	+ haut (€)	+ bas (€)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de bourses (B)	Moyenne (A)/(B)	Dernier cours
2010						
Janvier	86,290	82,620	654 180	20	32 709	83,300
Février	85,000	79,390	479 999	20	24 000	84,500
Mars	94,590	83,570	674 411	23	29 322	93,490
Avril	95,000	87,160	288 956	20	14 448	88,700
Mai	90,230	71,000	1 978 398	21	94 209	78,900
Juin	82,500	75,250	455 417	22	20 701	81,000
Juillet	90,600	78,570	343 654	22	15 621	86,230
Août	88,190	84,000	580 441	22	26 384	86,900
Septembre	95,000	86,550	432 214	22	19 646	94,710
Octobre	100,000	93,170	412 675	21	19 651	96,460
Novembre	97,800	86,880	585 482	22	26 613	87,010
Décembre	93,690	87,560	272 453	23	11 846	92,670
Total 2010			7 158 280	258	27 745	

Capitaux échangés à fin décembre : 614,81 M€

Évolution des caractéristiques boursières						
Mois	+ haut (€)	+ bas (€)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de bourses (B)	Moyenne (A)/(B)	Dernier cours
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

Capitaux échangés à fin février : 79,53 M€

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 décision AMF du 1^{er} octobre 2008 ;
- 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.

3.3. DIVIDENDES

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des dividendes versés par SILIC sur les six derniers exercices :

Évolution des dividendes (en €)						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dividende	3,17	3,50	3,73	4,00	4,30	4,65

La totalité du dividende distribué a été le cas échéant éligible à la réfaction pour les actionnaires personnes physiques domiciliés en France.

Jusqu'au 31 décembre 1990, date d'effet des mesures fiscales touchant au statut des SICOMI, SILIC n'était pas imposable à l'impôt sur les Sociétés. Le dividende jusqu'à cette même date, n'était en conséquence pas assorti d'impôt fiscal. Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits et sont reversés, conformément 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 (SIIC). En contrepartie du paiement par quart d'un « impôt de sortie » de 99 M€ (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.

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, 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.

De même, 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'intérêt actuel ou de conflit d'intérêt 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.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

● Gouvernement d'entreprise et fonctionnement du Conseil d'Administration

L'émetteur déclare se référer au Code de Gouvernement d'Entreprise des Sociétés Cotées Afep-Medef de décembre 2008.

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 2010 au titre de 2009	Jetons versés en 2011 au titre de 2010
Bertheau Jean-Paul	14 720,00 €	4 710,40 €
CCPMA Retraite	8 750,00 €	13 813,33 €
Gauthier Jean-François	10 120,00 €	19 136,00 €
Generali IARD, versé à Depoux Philippe	10 250,00 €	17 811,20 €
Groupama SA	5 250,00 €	12 800,00 €
Le Pas de Sécheval Helman ⁽¹⁾	-	9 126,40 €
Netter François, Président du Conseil ⁽¹⁾	-	16 625,76 €
Ralli Georges	8 740,00 €	17 811,20 €
Sagnes Dupont Brigitte	-	16 780,80 €
Schlossinger Dominique	5 469,00 €	2 333,44 €
SMA Vie BTP	9 500,00 €	11 360,00 €
Groupama GAN VIE	6 000,00 €	11 360,00 €

À l'exception du Président du Conseil (voir infra), les membres du Conseil d'Administration n'ont pas reçu de rémunération autre que les jetons de présence susvisés.

(1) La totalité des jetons de présence a été, à la demande du bénéficiaire, directement versée à Groupama S.A.

4.2. PRÉSIDENTE ET COMITÉ DE DIRECTION AU 31 DÉCEMBRE 2010

- Président du Conseil d'Administration **François Netter**
- Membres du Comité de Direction :
 - Directeur Général **Philippe Lemoine**
 - Directeur Général Adjoint **Bruno Meyer**
 - Secrétaire Général **Jérôme Lucchini**

• Rémunération de Dominique Schlissinger, Président-Directeur Général du 1^{er} janvier au 10 février 2010

Monsieur Dominique Schlissinger, Président-Directeur Général de SILIC du 1^{er} janvier au 10 février 2010 a perçu, au titre de cette période, une rémunération brute avant impôt composée d'une partie fixe de 36 318 €, d'une partie variable de 120 000 € due au titre de l'atteinte d'objectifs de progression du cash-flow sur l'exercice 2009 et d'une partie exceptionnelle de 400 000 € au terme de son mandat social, en contrepartie des services rendus à la Société tout au long de son mandat qu'il occupait depuis 1998. Durant la période, il a également perçu 2 333 € au titre de jetons de présence et une somme de 511 € représentative d'avantages en nature (véhicule de fonction). Il était affilié aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé prévoyance - article 83). Enfin, dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites 2010, il a bénéficié de l'attribution de 1 200 actions gratuites, sous conditions de performance. L'ensemble des informations relatives aux éléments de rémunération de Monsieur Dominique Schlissinger jusqu'au terme de son mandat social figure aux renseignements de caractère général du Document de Référence 2009.

• Rémunération de François Netter, Président du Conseil d'Administration depuis le 10 février 2010

Monsieur François Netter, Président du Conseil d'Administration de SILIC depuis le 10 février 2010, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 une rémunération fixe brute avant impôt de 88 979 € 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 perçoit une rémunération fixe brute avant impôt de 265 272 € au titre de son mandat de Directeur Général de Groupama Immobilier.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement au Président du Conseil d'Administration

	2009	2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice	-	105 605 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	-
Total	-	105 605 €

Tableau récapitulatif des rémunérations du Président du Conseil d'Administration

	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe	-	-	88 979 €	88 979 €
- rémunération variable	-	-	-	-
- rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
- jetons de présence ⁽¹⁾	-	-	16 626 €	16 626 €
- avantages en nature	-	-	-	-
Total	-	-	105 605 €	105 605 €

(1) La totalité des jetons de présence a été, à la demande du bénéficiaire, directement versée à Groupama S.A.

Tableau récapitulatif des options de souscription consenties au Président du Conseil d'Administration

Sans objet.

Tableau récapitulatif des actions gratuites attribuées au Président du Conseil d'Administration

Sans objet.

François Netter	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Président du Conseil d'Administration		X		X		X		X
Date de début de mandat : 10 février 2010								
Date de fin de mandat : AG 2012								

● **Rémunération de Philippe Lemoine, Directeur Général Délégué jusqu'au au 10 février 2010, puis Directeur Général**

Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général Délégué jusqu'au 10 février 2010 puis 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 2010 une rémunération brute avant impôt de 464 536 €, composée d'une partie fixe de 344 536 € et d'une partie variable de 120 000 € déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs de progression du cash-flow, pour lesquels le niveau de réalisation attendu n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Il a également perçu une somme de 6 054 € représentative d'avantages en nature (il dispose d'un véhicule de fonction et bénéficie du remboursement de ses frais professionnels). En outre, en sa qualité de Directeur Général, 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 réglementaires, une indemnité de licenciement spéciale d'un montant égal à 2 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).

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement au Directeur Général

	En 2009	En 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice	406 356 €	440 590 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice		
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	72 804 €	83 988 €
Total	479 160 €	524 578 €

Tableau récapitulatif des rémunérations du Directeur Général

	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
- rémunération fixe	280 000 €	280 000 €	344 536 €	344 536 €
- rémunération variable	120 000 €	105 000 €	90 000 €	120 000 €
- rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
- jetons de présence	-	-	-	-
- avantages en nature	6 356 €	6 356 €	6 054 €	6 054 €
Total	406 356 €	391 356 €	440 590 €	470 590 €

Tableau 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 2010	en cumul	
Plan 1 - AGE 01/12/1999						
CA du 6 juin 2000	18 600	35,99 €	6 juin 2004 - 5 juin 2009	0	18 600	0
CA du 29 mai 2001	12 000	41,06 €	29 mai 2005 - 28 mai 2010	0	12 000	0
CA du 14 mai 2002	20 000	41,00 €	14 mai 2006 - 13 mai 2011	0	20 000	0
Plan 2 - AGM 14/05/2002						
CA du 6 mai 2003	16 000	37,48 €	6 mai 2007 - 5 mai 2012	0	16 000	0
CA du 7 mai 2004	32 000	53,98 €	7 mai 2008 - 6 mai 2013	0	32 000	0
CA du 11 mai 2005	20 000	70,03 €	11 mai 2009 - 10 mai 2014	20 000	20 000	0
Plan 3 - AGM 11/05/2005						
CA du 10 mai 2006	12 000	87,00 €	10 mai 2010 - 9 mai 2015	0	0	12 000
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.

Tableau récapitulatif des actions gratuites attribuées au Directeur Général

Actions gratuites attribuées	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant	Valorisation des actions	Date d'acquisition	Date de disponibilité ⁽¹⁾
Autorisation AG du 7 mai 2008	7 mai 2008	1 000	78 030 €	7 mai 2010	7 mai 2012
	6 mai 2009	1 200	72 804 €	6 mai 2011	6 mai 2013
	9 février 2010	1 200	83 988 €	9 février 2012	9 février 2014

(1) 50 % à conserver jusqu'au terme du mandat social.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, il convient de préciser que le Conseil d'Administration du 8 février 2011 a attribué 1 600 actions gratuites au Directeur Général, selon les mêmes modalités que les deux attributions précédentes.

Les actions attribuées en mai 2008 ne constituent pas des actions de performance au sens du Code AFEP-MEDEF, leur attribution étant antérieure à la publication desdites recommandations. Les actions attribuées en mai 2009, février 2010 et février 2011 sont sous condition de performance de progression du cash-flow.

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 (suspendu)			X	X			X
Date de début de mandat : 10 février 2010								
Date de fin de mandat : limite d'âge légale								

4.3. DÉCLARATION D'OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DES HAUTS RESPONSABLES

Récapitulatif des opérations sur titres au cours de l'exercice 2010

Nom	Fonction	Type	Acquisitions et souscriptions 2010		Cessions 2010	
			Nombre	Montant (€)	Nombre	Montant (€)
Lemoine Philippe	Directeur Général SILIC	Action	20 000	1 400 600,00	20 000	1 780 000,00
Poinsard Laurent	Directeur Financier SILIC	Action	1 115	60 188,00	1 115	102 431,00
Brandel Dominique	Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne	Action	2 000	140 060,00	2 000	186 500,00
Goffinon Pierre	Directeur Général Adjoint SOCOMIE	Action	4 000	215 920,00	4 000	365 000,00
Vene Sylvain	Directeur Général Adjoint SOCOMIE	Action	2 900	149 942,00	2 900	264 184,00

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
M. François Netter Né le 8 décembre 1951 Président Actions détenues : 300	2010/2012	Directeur Général de Groupama Immobilier	Directeur Général : RP de CFP, Gérant : RP de Groupama Immobilier, Président : RP de Groupama Immobilier, Gérant :	CFP - Groupama Immobilier SCI La Défense Astorg - SCI 261 Raspail Société Immobilière Rennes Vaugirard - SAS 14 Madeleine - Celeste - CNF - SAS 9 Victoire - 5/7 Percier - Ixellor - 60 rue Claude Bernard Gan Foncier II - Gan Foncier - Haussmann Laffitte Immobilier - SCI 12 Victoire - SCI Sivigral - SCI 99 Malesherbes - SCI 5/7 Moncey - SCI 97 Victor Hugo - SCI 1 Bis avenue Foch - SCI 9 Malesherbes - SCI 16 Messine - SCI 40 René Boulanger - SCI les Gémeaux résidence - SCI 79 Champs Élysées - SCI Villa des Pins - SCI 28 Cours Albert 1 ^{er} - Société Forestière Groupama - SCI 44 Théâtre - SCI 150 Rennes - SCI 10 Port Royal - SCI 3 Rossini - SCI 6 Messine - SCI 102 Malesherbes - SCI Chamalières Europe - SCI 19 Général Mangin - SCI 43 Caumartin - SCI 9 Reine Blanche - SCI 204 Pereire - Paris Falguière - SCI du 33 Avenue Montaigne à Paris - SCI 38 rue Le Pelletier - SCI Victor Hugo Villiers - SC de la Tour Gan
Groupama SA Représentée par M. Christian Collin Né le 11 mai 1954 Actions détenues : 5 240 050	2004/2012	Directeur Général Finance et Risques Groupe de Groupama SA	Président du Conseil d'Administration : Vice-Président Administrateur : Administrateur : RP de Groupama Investissement au Conseil de Surveillance :	Groupama Asset Management - Groupama Immobilier - CFP - Groupama Private Equity Groupama Banque Banque Postale Assurance IARD - CEDID GROUP - STAR Gimar Finance et Compagnie
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Prévoyance - CCPMA Prévoyance Représentée par M. Marcel Jamet Né le 20 septembre 1948 Actions détenues : 987 512	1977/2014	Directeur Général d'AGRICA	Président : Directeur Général : RP de CCPMA Prévoyance : RP de CCPMA Prévoyance au Conseil de Surveillance : Administrateur : Gérant :	Portfolio Stratégie 5/7 (SICAV) Groupe AGRICA - AGRICA Gestion - CPCEA - AGRICA Retraite - CCPMA Prévoyance - CAMARCA - AGRI Prévoyance Grands Crus Investissements AGROINVEST XLOG Bienfaisance Agricole - Les Abies - Les Armilles - Beaux Soleils - Les Pins - 67 Malesherbes - 17 Astorg
Generali IARD Représentée par M. Philippe Depoux Né le 27 octobre 1961 Actions détenues : 100	1968/2016	Directeur Immobilier du Groupe Generali	Président : RP de Generali France Assurances au Conseil de Surveillance : RP de Generali Vie au Conseil d'Administration : RP de Generali Vie au Conseil de Surveillance : Gérant non associé :	Generali France Immobilier SAS - Immocio Foncière des Murs EUROSIC Foncière Développement Logements - SCPI Generali Habitat - Foncière des Régions SCI Saint-Ouen C1
Groupama GAN Vie Représentée par M. Jean-Louis Charles Né le 5 novembre 1960 Actions détenues : 285 986	2010/2014	Directeur des Investissements de Groupama SA	Administrateur : RP de Groupama Gan Vie au Conseil d'Administration : RP de Gan Prevoyance au Conseil d'Administration : RP de Groupama Investissements au Conseil d'Administration RP de Groupama SA : Membre du Conseil de Surveillance :	Groupama private Equity - Rampart Insurance Company ASSU-VIE Groupama Asset Management Groupama Immobilier CFP - Astorg Actions Europe - Eiffage - Groupama Banque Reunima

Administrateurs	Année d'entrée en fonction / Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
Mme Brigitte Sagnes-Dupont Né le 15 février 1961 Actions détenues : 40	2010/2016	Présidente d'OFI REIM	Président : Président du Conseil d'Administration :	OFI Reim - OFI Reim Invest - Ruby SAS RUBIS OPC
M. Helman le Pas de Sécheval Né le 21 janvier 1966 Actions détenues : 200	2010/2014	Directeur Général de la Caisse Régionale Groupama Centre-Atlantique	Vice-Président Administrateur : Administrateur : Directeur Général : RP de Groupama Centre Atlantique au Conseil d'Administration : RP de Groupama Centre Atlantique, cogérant : RP de Groupama SA, cogérant :	Groupama Banque Groupama Holding - Groupama Holding 2 - GAN Assurances - Groupama Assicurazioni SPA - Bouygues Centaure Centre-Atlantique GIE Groupama Systèmes d'Information SCA d'Agassac SCI d'Agassac
M. Jean-François Gauthier Né le 13 août 1948 Actions détenues : 40	2004/2013			
M. Georges Ralli Né le 23 juillet 1948 Actions détenues : 40	1997/2016	Président de Maison Lazard	Président : Deputy Chairman : Associé Gérant : Administrateur : Membre du Conseil de Surveillance :	Lazard Frères Gestion (SAS) - Maison Lazard (SAS) Lazard Group LLC (USA) Lazard Frères Gestion (SAS), Lazard Frères (SAS), Compagnie Financière Lazard Frères (SAS) Chargeurs - Vente, Location, Gestion Immobilière (VLGI) - VEOLIA Environnement - Lazard & Co Srl (Italy) - Lazard Investments Srl (Italy) - Lazard Asesores Financieros S.A., Lazard AB VLGI SAS
Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics - SMAVIE BTP Représentée par M. Hubert Rodarie Né le 8 novembre 1955 Actions détenues : 693 353	1992/2014	Directeur Général Délégué de SMA BTP	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 :	SMA Gestion Investimo Proxy Active Investors (Sicav), L2S Capital Sagévie Sagena

N.B. : Situation au 1^{er} janvier 2011.
Il n'existe pas de lien familial entre les différents mandataires sociaux.

RP : Représentant permanent

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR

1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

1.1. RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ

1.1.1. Historique

La création de la Société remonte à 1931 où, sous le nom de Société Foncière de la Nouvelle Ville de Rungis (SFNVR), elle avait été constituée pour exécuter une convention intervenue entre l'Immobilière Constructions de Paris et le Département de la Seine en vue d'aménager 235 hectares de terrains destinés à recevoir une ville-satellite de Paris.

Le classement en zone industrielle de son domaine immobilier décida la Société à se consacrer à la location d'immeubles à usage commercial, ce qui l'amena en 1965 à modifier sa raison sociale pour prendre le nom actuel de Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce (SILIC), plus conforme à sa nouvelle vocation.

À compter de 1969, SILIC engage sur son site de Rungis la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'ateliers de moyenne dimension et à l'entreposage, suivie par la construction d'un ensemble de bureaux. Cette opération est complétée, en 1974, par le lancement des premiers bâtiments sur Évry. À partir de 1979 et jusqu'en 1982, les sites exploités consolident leur développement. 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 (SEPA), propriétaire à fin 2006 de 9 bâtiments, représentant une superficie totale de 64 600 m².

L'exercice 1995 a été marqué, d'une part, par l'entrée dans le patrimoine de 92 130 m² de bâtiments d'activités après la fusion-absorption par SILIC des sociétés SIVOLIC et SOFILIC et, d'autre part, par l'apport des titres de la société SCIMA EVOLIC, propriétaire d'un patrimoine de 327 287 m².

Au terme de la fusion-absorption de cette dernière, réalisée courant 1996, SILIC est devenue le premier propriétaire français de parcs d'affaires locatifs avec un patrimoine de près de 1 000 000 m² 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.

En 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, à Lyon et à Marseille) et l'ensemble des sites parisiens de moins de 20 000 m² : Asnières, Aulnay, Lognes et Verrières (46 000 m²).

Sur le même exercice, SILIC a acquis la maîtrise de l'ensemble du site d'Orly-Rungis, grâce à l'acquisition de 8 bâtiments d'une surface totale de 44 400 m², précédemment exploités par GECINA. SILIC a poursuivi en 2001 et 2002 un important programme d'investissement et de développement du patrimoine. Celui-ci s'est enrichi sur l'année 2001 de 12 nouveaux immeubles représentant 75 000 m². Sur l'année 2002, 65 900 m² d'immeubles neufs et de locaux restructurés ou modernisés ont été mis en exploitation.

L'année 2003 a été marquée par l'adoption du statut des Sociétés d'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.

En 2008, 2009 et 2010, SILIC a poursuivi l'exploitation de son patrimoine de plus de 1 200 000 m², sa politique de développement et de mise en valeur de ses actifs immobiliers.

1.1.2. Principales activités

SILIC a pour objet la construction ou l'acquisition, puis la gestion et l'exploitation d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial.

SILIC est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec, à fin 2010, un patrimoine bâti de 1 203 956 m² localisé principalement sur les principaux pôles tertiaires de la région Île-de-France.

1.1.3. Événements postérieurs à la clôture

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2010.

1.2. PRINCIPAUX CLIENTS

Le plus important locataire Silic – le GIE Axa France (97 300 m²) – représente 20 % des loyers consolidés au 31 décembre 2010.

Hors Axa France, les cinq principaux locataires Silic, représentant 13 % des loyers consolidés, sont les suivants :

- Thales,
- Alcatel Lucent Entreprise,
- Ricoh France,
- RTE EDF Transport,
- Lu France.

1.3. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont l'Émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

1.4. ANALYSE DES RISQUES

Le rapport de gestion, les notes annexes aux états financiers consolidés et le rapport du Président traitent dans le détail des risques liés à l'activité immobilière, à l'environnement et à la gestion de l'entreprise. Ils sont ici rappelés :

1.4.1. Les risques financiers

● Risques sectoriels

La détention d'immeubles destinés à la location expose la Société au risque de fluctuation de valeur des actifs et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée :

- les actifs sont détenus à long terme et valorisés pour leur coût net d'amortissement ;
- les loyers facturés sont issus de baux dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations de marché.

● Risques crédit

• Risque Client

Bénéficiant d'un portefeuille clients de 730 locataires, d'une grande diversité sectorielle, la Société n'est pas exposée à un risque de crédit spécifique. Le risque de crédit est apprécié lors de la signature des baux sur la base des historiques de paiement pour les locataires déjà en place et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients. En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par les équipes de gestion et les services de recouvrement.

Grâce au suivi rigoureux des encaissements, la Société n'a déploré quasiment aucune défaillance parmi ses locataires, ni même de retard de paiement.

• Risque de renégociation

L'impact des renégociations sur le patrimoine est resté marginal : elles ont concerné 13 baux (35 000 m²) et ont entraîné sur 2010 une baisse globale de 0,2 % des loyers (0,3 M€).

• Risque de contrepartie

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

Au 31 décembre 2010, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le Groupe.

● Risque de liquidité financière

Les besoins de financement et de refinancement, sont anticipés dans le cadre des plans sur quatre ans glissants et affinés annuellement dans le cadre du budget. Il en est de même du suivi des « covenants ». À court terme, la liquidité est assurée par recours à des lignes de crédit bancaires confirmées non tirées, dont le montant est destiné à couvrir, au minimum, les besoins de financement relatifs aux programmes en cours, jusqu'à leur achèvement.

● Risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, SILIC est soumise au risque de hausse des taux d'intérêt. La couverture du risque de taux a pour objectif d'assurer, à moyen et long terme, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement.

1.4.2. Les risques d'inadaptation du produit immobilier au marché

La prévention du risque produit est caractérisée par une analyse préalable à tout lancement d'opération et par les procédures internes de retour d'expérience.

Différentes actions sont menées, au nombre desquelles des études de marché et/ou benchmarks, le suivi des réserves foncières, la planification des développements à quatre ans, des évaluations des contraintes en termes d'urbanisme, de fiscalité, 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. Les risques de présentation inadéquate des comptes

Des procédures strictes de contrôle et de validation de l'information comptable et financière sont opérantes au sein du Groupe. L'environnement de contrôle repose sur :

● Le rôle des organes de gouvernance

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

● L'organisation comptable et financière

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

- la séparation des fonctions et la définition des habilitations informatiques,
- la formalisation des processus de circulation et de traitement de l'information,
- la centralisation, au Siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière,
- l'automatisation des tâches récurrentes, permettant une gestion budgétaire en temps réel et participant à la fiabilité des traitements.

● Le système d'information comptable et financier

Le système d'information repose sur des outils informatiques intégrés (progiciel présentant toutes les caractéristiques nécessaires en termes de traçabilité, de fiabilité et de sécurité des données et des traitements), adaptés aux activités du Groupe.

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

● L'identification et l'analyse des risques affectant l'information comptable et financière

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

● L'activité de contrôle

Les procédures de contrôle interne visent à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite. Outre les contrôles permanents au sein des services financiers et comptables, le respect des procédures de contrôle est évalué et audité au minimum une fois par an.

● La communication financière et comptable

La communication financière est placée sous l'autorité directe de la Direction Générale. La publication des communications légales périodiques est réalisée selon un calendrier formalisé ; les états annuels ou semestriels ainsi que les avis financiers sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le Conseil d'Administration.

1.4.4. Les risques de non-respect des règles d'engagement de la Société

La stratégie est présentée au moins une fois par an au Conseil et validée par celui-ci. Les projets d'investissement sont présentés au Comité interne d'Investissement, les décisions sont ensuite prises par le Comité de Direction Générale et, suivant les seuils, soumis à l'approbation du Conseil.

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

- le choix des entreprises consultées est validé par la Direction Générale,
- les ouvertures de plis sont collégiales,
- des rapports de dévolution sont établis et le choix des adjudicataires est soumis à l'approbation de la Direction Générale,
- les travaux et les 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 est présentée au Conseil.

En complément des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil sur les pouvoirs du Président, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures. Des fiches métiers précisent les missions et les responsabilités de chacun.

Le Groupe a mis en place un Plan de Reprise d'Activité (PRA) en cas de sinistre majeur. Un Comité de gestion de crise permet de contacter et de réunir à tout moment les principaux dirigeants et managers.

Le contrôle du respect de ces règles fait partie du référentiel de Contrôle Interne.

1.4.5. Les risques d'atteinte à l'intégrité des personnes

Des veilles réglementaires d'environnement, d'hygiène et de sécurité couvrent les activités du Groupe. De nombreuses actions sont menées avec le concours de prestataires agréés (gestion des dossiers techniques amiante, contrôle régulier de la qualité de l'air, de l'eau et des rejets, suivi des ICPE, vérifications de conformité des installations par des bureaux de contrôle agréés, recours à des professionnels de la sécurité pour toutes les opérations de construction, etc.).

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. Les risques juridiques et les risques de fraude

● Les risques juridiques

La direction juridique a en charge le contrôle du respect des réglementations liées aux opérations de la Société. Composée de juristes généralistes et/ou spécialisés, elle a recours – en cas de besoin – à des experts externes reconnus.

Elle présente les contentieux une fois par trimestre au comité de Gestion des Risques. Il n'existe aucune procédure 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 est 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.

● Les risques de fraude

Les processus de règlement par virement ont été récemment renforcés et leur sécurisation accrue. À noter que des règles de conduite et d'intégrité communiquées à tous les collaborateurs sont définies dans le règlement intérieur, la charte relative à la déontologie et la charte informatique.

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

1.4.7. les risques de sinistres affectant le patrimoine immobilier

La direction juridique a en charge la gestion des assurances. Les garanties souscrites par le Groupe auprès des compagnies d'assurances de premier plan couvrent :

- les actifs du patrimoine,
- les travaux de construction et de rénovation pour lesquels l'ensemble des opérations est assuré par des polices d'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 € 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 €.

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, etc.

Le plan de reprise de l'activité en cas de sinistre majeur est régulièrement actualisé. Il intègre les plans de régénération du système d'information et de redéploiement du personnel. Ce plan a été présenté au Comité d'Audit, des Comptes et des Risques.

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. Les risques de défaillance du système d'information

Rattachée au Secrétariat Général, une équipe informatique a en charge la maintenance, l'adaptation, le développement et la protection des systèmes d'information.

Face au risque de survenance d'un sinistre majeur, l'ensemble du système est sécurisé par :

- des protections physiques des locaux (contrôle d'accès, détection incendie),
- des protections logiques d'accès au réseau,
- des pare-feu et antivirus,
- des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multisites,
- un plan de reprise souscrit avec un opérateur reconnu,
- le système d'information déployé au moyen d'un réseau privé virtuel haut débit garantissant l'accès aux informations même en cas de destruction de l'un des sites à partir d'accès Internet sécurisé.

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

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

1.4.9. Autres risques

● Risque de perte du statut fiscal SIIC

La Société est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour son activité immobilière sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si la Société ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas d'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote.

- **Risque associé à la structure actionnariale**

Les différentes entités du groupe Groupama détiennent, directement ou indirectement, 44,03 % du capital et des droits de vote de la Société. Elles sont ainsi susceptibles d'exercer un pouvoir de décision sur les Assemblées Générales d'Actionnaires leur permettant le cas échéant de faire adopter ou rejeter des décisions en Assemblée Générale.

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

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

- **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.

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

1.5. EFFECTIFS

Au 31 décembre 2010, l'effectif du Groupe était de 99 personnes, dont deux mandataires sociaux.

PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Philippe Lemoine - Directeur Général

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL (RAPPORT ANNUEL 2010)

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant pages 32 à 53, 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 25 mars 2011

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
- Grant Thornton
100, rue de Courcelles - 75017 Paris
Représenté par Monsieur Laurent Bouby
Date d'expiration du mandat : AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau thématique suivant permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil.

INFORMATIONS	DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
1. PERSONNES RESPONSABLES	163
• Personnes responsables des informations	163
• Attestation du responsable	163
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	163
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	22 à 25
4. FACTEURS DE RISQUE	20/46 à 47/52/62 à 68/ 83 à 87/96/114 à 118/159 à 162
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	139 à 162
• Histoire et évolution de la Société	158
• Investissements	38 à 40
6. APERÇU DES ACTIVITÉS	2 à 17/26 à 27/34 à 36
• Principales activités	2 à 17/34 à 36
• Principaux marchés	34 à 36
7. ORGANIGRAMME	49
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	28 à 30
• Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	28 à 30/40 à 44/88 à 90/106 à 107/119 à 121
• Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	2 à 17/27/50 à 51
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS CONSOLIDÉS	71 à 105
• Situation financière	71 à 105
• Résultat d'exploitation	74
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	44 à 47/91/95 à 97/103 à 104
11. R&D BREVETS ET LICENCES	NA
12. INFORMATION SUR LES TENDANCES	53
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES	52
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
• Informations concernant les membres des organes d'Administration et de Direction de la Société	18 à 21/152 à 157
• Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de la Direction Générale	54 à 60/102/152
15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	60 à 61/102/152 à 155
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	20 à 21/54 à 62/140 à 142/152 à 157
17. SALARIÉS	48 à 50/99/142 à 145/152
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	25/149 à 150
19. OPÉRATION AVEC DES APPARENTÉS	102/132 à 133
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	
• Informations financières historiques	22 à 23
• Informations financières pro-forma	NA
• États financiers - comptes sociaux	108 à 131
• Vérification des informations financières historiques annuelles	22 à 23
• Dates des dernières informations financières	135/4° de couverture
• Informations financières intermédiaires et autres	NA
• Politique et distribution de dividendes	22 à 23/25/52/102/139 à 140/151
• Procédures judiciaires et d'arbitrage	67/96/159
• Changement significatif de la situation financière ou commerciale	104/158
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
• Capital social	92 à 93/142 à 146
• Actes constitutifs et statuts	139
22. CONTRATS IMPORTANTS	159
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	70/105/106 à 107/131/132 à 133
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	139/163
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	53/78/134

NOTE

silic

PROPRIÉTAIRE
DÉVELOPPEUR

www.silic.fr

SOCIÉTÉ ANONYME

Capital de 69 743 744 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

Plus de 730 entreprises ont choisi SILIC

Akerys, Air Liquide, Alcatel Lucent, Altedia, Arrow Electronique, Ateac, Avon, Axa France, Bandai, Beckman, Boston Scientific International, Cemex, Century 21, Cimafap, Completel, Daikin, Darty, EBSCO, EFS, Embraer Aviation, Endel, Entrepote Contracting, EPADESA, ERDF, Evian, France Telecom, Geodis, Groupe Danone-Kraft, Groupe M6, Groupe Zodiac, Johnson Control, Laboratoires Abbott, La Redoute, Leica, LG Electronics, Locatel, Lu France, Marionnaud, Mattel France, Mediapost, Ménarini, Metro Cash & Carry, Microsoft France, Mitsubishi, Montics, Natixis Banques Populaires, Nec, Neopost, Nestlé Waters, Neuf Telecom, Oberthur Technologies, Olympus, Ophtalmic, Osiatis, Perkin Elmer, Peugeot Citroën, Pirelli, Playmobil, PMU, Prodiser, Quick, Ricoh France, Sara Lee, Sharp, Snecma Moteurs, Sperian, Systeme U, Team, Telindus, Telintrans, TEM Entreprises, Thalès, Titanox, TNT, Xerox...

Et bienvenue à... *Amica, BNP Paribas, C & A, Chateauforn'France, Chubb, Jaguar, LaSer Symag, Pirelli, RTE-EDF Transport, Veritas, Volvo.*

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

Conseil, conception,
création et réalisation :

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

PHOTOGRAPHES

A. Da Silva
D. Fontan
M. Labelle
A. Meyssonier
F. Renault

PERSPECTIVES

C. Buchon
P. Bury
Cap Bleu 3D
Chaix & Morel et Associés
Fiszer Atelier 41
Golem

CARTOGRAPHIE

Cap Bleu – Martingale

PHOTOS COUVERTURE

Orly-Rungis, Immeubles Miami
et Montréal



Approbation des comptes 2010 – Calendrier 2011

- > Conseil d'Administration :
8 février 2011
- > Publication des résultats 2010 :
9 février 2011
- > Assemblée Générale :
6 mai 2011
- > Publication des résultats
du premier semestre 2011 :
27 juillet 2011