

**rapport annuel**  
**2007**

propriétaire  
développeur



**silic**

1<sup>er</sup> propriétaire de parcs tertiaires en Ile-de-France

## Profil

- 1 Premier propriétaire de parcs tertiaires locatifs en région Ile-de-France
- 2 Des gisements de croissance exceptionnels

## 4 Une volonté : poursuivre le déploiement de notre stratégie de Propriétaire-Développeur de parcs tertiaires en Ile-de-France

- 6 Entretien avec le Président-Directeur Général
- 8 Conseil d'Administration et gouvernement d'entreprise
- 10 Chiffres clés
- 12 L'action Silic

## 14 Un constat : un modèle économique pertinent

- 16 Des atouts stratégiques pour la croissance
- 18 Un partenaire immobilier
- 20 Une dynamique de croissance maîtrisée
- 22 Un acteur au cœur des enjeux environnementaux

## 24 Une ambition : valoriser et développer notre patrimoine sur la durée

- 26 Zoom au cœur de notre patrimoine
- 28 Le programme de développement

## 32 Rapport de gestion

- 51 Rapport du Président sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration et le contrôle interne
- 57 Comptes consolidés
- 86 Comptes sociaux simplifiés
- 93 Résolutions
- 100 Renseignements complémentaires
- 121 Table de concordance



## **Premier propriétaire de parcs tertiaires locatifs en région Ile-de-France**

Un patrimoine concentré sur les 3 principaux pôles d'affaires de la première couronne parisienne :  
Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2

## **Spécialiste de l'immobilier d'entreprise**

Silic conçoit, réalise et gère des immeubles de qualité à des coûts très compétitifs



# Des gisements de croissance exceptionnels

## Ses importantes réserves foncières offrent à Silic flexibilité et visibilité pour développer son patrimoine

**1 118 000 m<sup>2</sup>**  
en exploitation

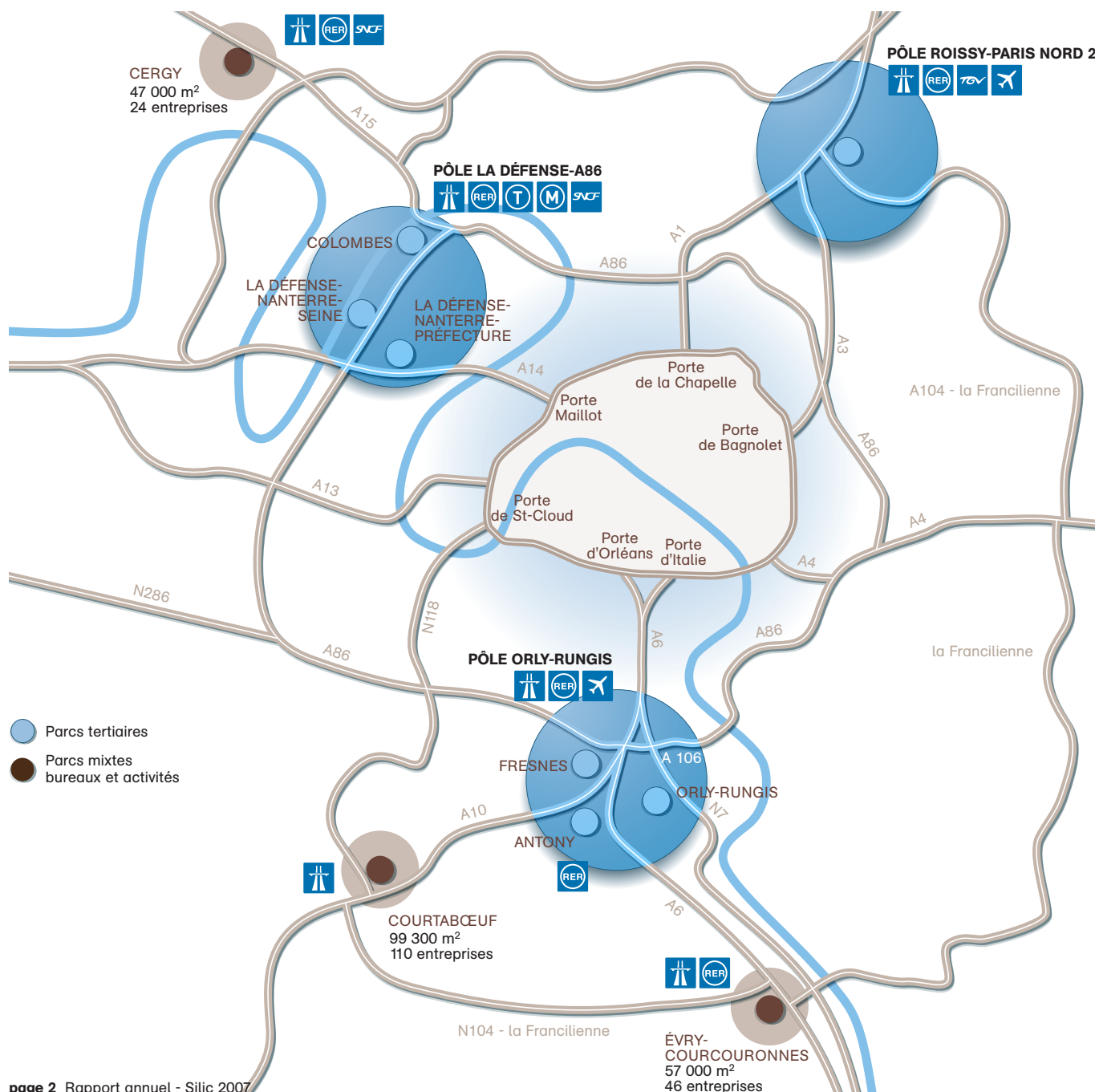
**1 000 000 m<sup>2</sup>**  
de réserves constructibles

**197 000 m<sup>2</sup>**  
de projets identifiés

**204**  
immeubles loués  
à des entreprises

**731** entreprises ont choisi  
Silic dont 173 étrangères,  
soit plus de 35 000 salariés

**145 M€**  
de loyers perçus  
en 2007

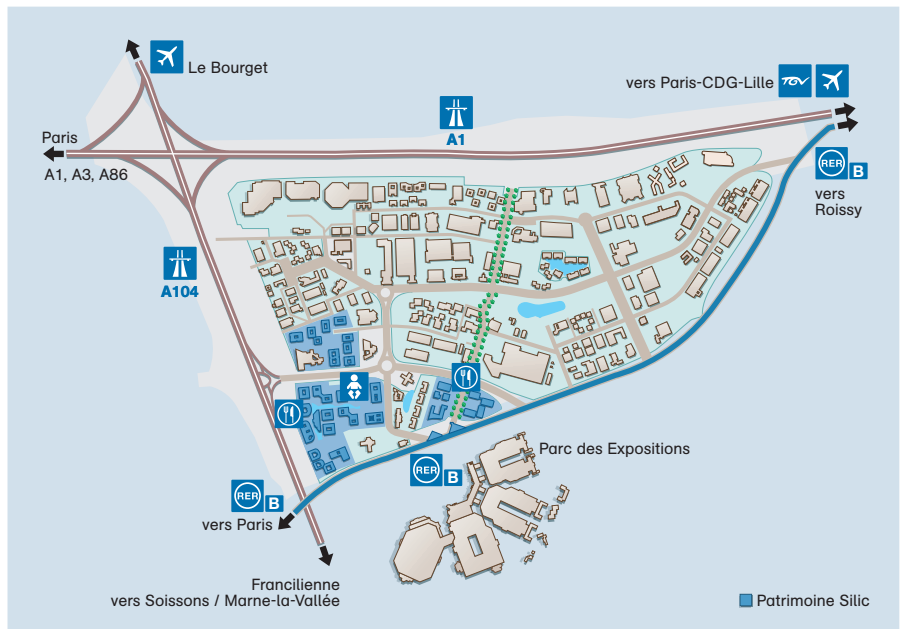


## ● Pôle Roissy-Paris Nord 2

155 400 m<sup>2</sup>

À proximité immédiate du 1<sup>er</sup> aéroport d'Europe continentale.

**85 entreprises implantées**



## ● Pôle La Défense-A86

272 200 m<sup>2</sup>

3 sites à 10 minutes du centre de Paris.

**150 entreprises implantées**

**Nanterre-Préfecture 130 500 m<sup>2</sup>**

**Nanterre-Seine 66 700 m<sup>2</sup>**

**Colombes 75 000 m<sup>2</sup>**



## ● Pôle Orly-Rungis

485 000 m<sup>2</sup>

Le 1<sup>er</sup> parc tertiaire européen à 7 km de Paris, à proximité immédiate du 2<sup>e</sup> aéroport français.

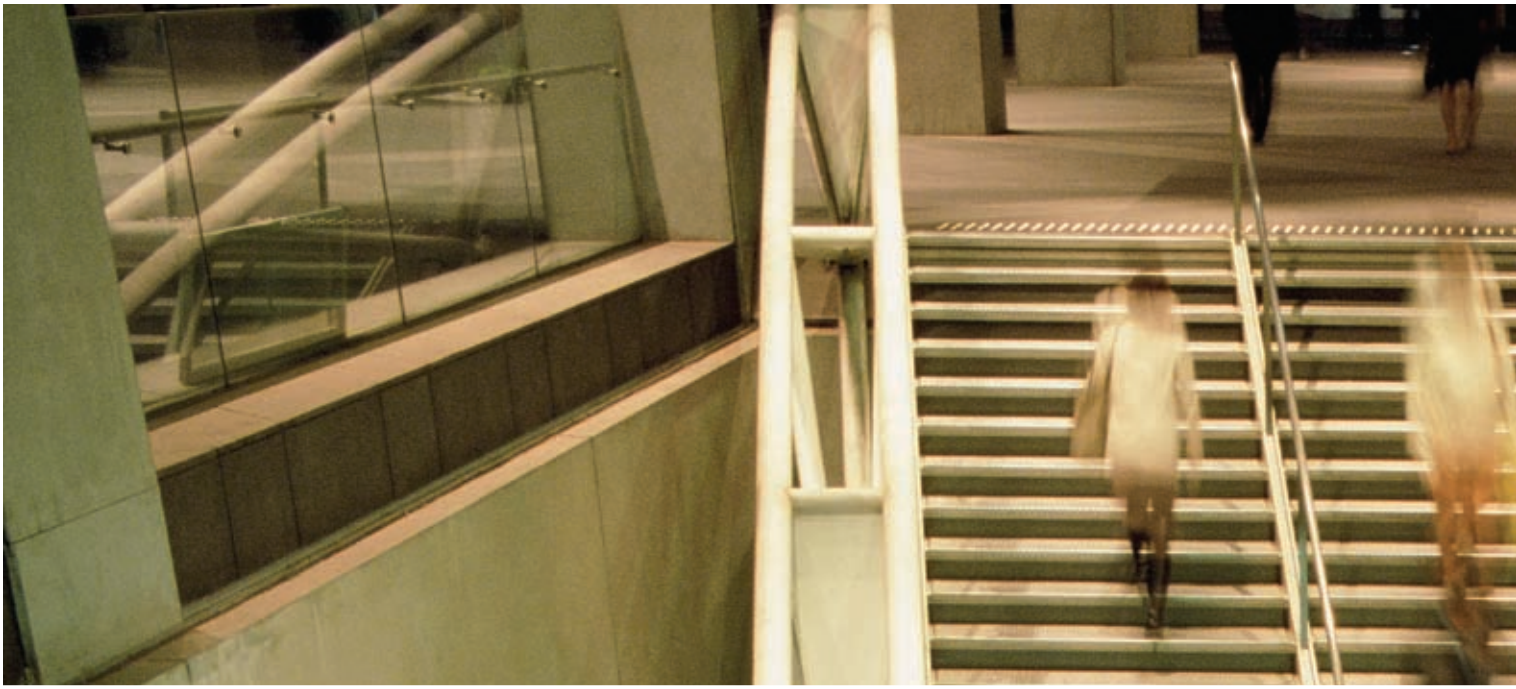
**316 entreprises implantées**

**Orly-Rungis 375 400 m<sup>2</sup>**

**Antony 38 400 m<sup>2</sup>**

**Fresnes 71 200 m<sup>2</sup>**





# Une volonté

Poursuivre le déploiement de notre stratégie  
de Propriétaire-Développeur  
de parcs tertiaires en Ile-de-France





Valeur expertisée du patrimoine

**3,2 Md€**

Progression de la valeur  
du patrimoine sur 1 an

**+ 12,5 %**

Progression de la valeur  
du patrimoine sur 5 ans

**+ 135 %**



# Entretien avec le Président-Directeur Général

## Notre stratégie de Propriétaire-Développeur porte ses fruits

### **Pouvez-vous commenter vos résultats sur l'exercice ?**

En 2007, nous avons enregistré une bonne performance opérationnelle : un taux d'occupation en nette amélioration, à 91,4 % sur nos trois pôles tertiaires et une hausse de notre taux de marge qui passe de 85 % à 87,2 %. Ce sont des motifs de satisfaction. La valeur de notre patrimoine, à 3,2 Md€ a progressé de 12 %, portant l'augmentation de valeur à 50 % depuis 2005. Cette tendance traduit la réalité de la tertiarisation du patrimoine de Silic, à savoir la construction de nouveaux immeubles et la transformation de bâtiments d'activité anciens.

### **Comment se comporte le marché de l'immobilier tertiaire dans un environnement économique incertain ?**

Nous subissons en effet les conséquences d'une crise de confiance qui affecte les institutions bancaires et financières, crise qui n'est pas terminée et qui a engendré une certaine méfiance à l'égard de l'immobilier. Seul effet bénéfique : nous voyons réapparaître une hiérarchie des risques et le retour d'analyses immobilières, et non plus seulement financières, pour valoriser un immeuble. On peut même considérer que ces incertitudes sont de nature à révéler l'arrivée d'un nouveau cycle immobilier.

Mais le marché de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France ne nous paraît pas être un marché en sur-offre. Il bénéficie d'une grande diversité de locataires et ses loyers continuent de s'apprécier. C'est pourquoi, nous restons confiants.

### **Ce contexte a-t-il un impact sur Silic ?**

Dans ce contexte incertain, la solidité des fondamentaux de Silic et la pertinence de son modèle économique lui permettent de maintenir son rythme de développement à des conditions de risques maîtrisés. Nous disposons des financements pour les projets immobiliers en cours ou à venir qui préservent un différentiel d'environ 3 points entre la rentabilité d'un immeuble et son coût de financement.

Par ailleurs, la valeur moyenne de 2600€/m<sup>2</sup> de notre patrimoine en exploitation avec un taux de rendement moyen de 6 % nous permet d'appréhender une éventuelle dégradation du marché immobilier. J'ajoute qu'une baisse de valeur de nos immeubles n'aurait aucune incidence sur les résultats car nous avons opté pour une méthode de comptabilisation qui exclut la prise en compte de la variation de valeurs des immeubles.

### **En quoi consiste votre stratégie de "Propriétaire-Développeur" ?**

Silic possède en fait deux métiers : la gestion d'immeubles tertiaires pour lesquels nous nous efforçons chaque année d'accroître la rentabilité opérationnelle et une activité de développeur pour compte propre. À ce titre, Silic conçoit, construit et exploite ses immeubles, ce qui lui permet – et c'est un atout fondamental et différenciant comparé à d'autres acteurs – de conserver la marge liée au développement.

Je rappelle que depuis 2003, nous avons acquis, rénové et surtout construit 200 000 m<sup>2</sup>, loués à 97 %, et qui génèrent aujourd'hui un taux de rendement de l'ordre de 9 %. Ces investissements recèlent 480 M€ de plus-values et représentent environ un tiers du patrimoine valorisé de Silic. Cette création de valeur provient, pour l'essentiel, du travail remarquable des équipes de Silic.

### **Quelles sont vos perspectives de développement ?**

Nous allons lancer un programme de 200 000 m<sup>2</sup> sur les années 2008-2011. Il devrait permettre de générer plus de 50 M€ de loyers et de dégager une rentabilité brute prévisionnelle sur investissement de 8,7 %. Pour mémoire, Silic bénéficie d'une capacité à construire d'un million de m<sup>2</sup> sur son site de Rungis. Dans la mise en œuvre de ce programme, nous continuerons d'appliquer notre politique de maîtrise de notre développement qui consiste à garder un pourcentage "d'immeubles en blanc" autour de 5 % du patrimoine, à lancer les opérations sur un site au fur et à mesure de leur commercialisation, à disposer du financement des opérations et enfin, à préserver un taux d'emprunt à hauteur de 30 % de la valeur du patrimoine.

### **Quelle a été l'évolution de votre cours de Bourse ?**

Dans un mouvement général de désaffection pour les foncières, notre cours a baissé sur l'année de 12 %. Une proportion moindre que les indices de référence qui affichent, eux, des baisses de l'ordre de 20 %. Ce qui nous paraît anormal, c'est la décote existante entre l'ANR, qui est de 130€/action, et le cours de Bourse. Elle rappelle les décotes préexistantes au régime SIIC. Indépendamment de notre cours de Bourse, Silic continue à augmenter son dividende. Il progresse de 7,2 %, ce qui est en ligne avec la croissance du cash-flow de 6,7 %. Ainsi, notre distribution représente plus de 70 % du cash-flow et 1,5 fois notre obligation légale.

### **Quel est l'impact des nouvelles normes environnementales sur votre activité ?**

Bien avant certains effets d'annonce récents, Silic réfléchit depuis de nombreuses années à accroître la performance énergétique de ses immeubles. Et la prise en compte des contraintes environnementales est déjà intégrée dans ses coûts de construction. Notre approche du sujet a toujours été très pragmatique.

### **Vous lancez un grand Prix Silic.**

#### **Quelle en est sa vocation ?**

Cette initiative est destinée à aider de jeunes entrepreneurs dans leur installation en leur procurant des locaux sur nos sites dans des conditions très avantageuses. 1 000 m<sup>2</sup> leur seraient alloués sur chacun de nos trois principaux parcs tertiaires. Ce projet, qui démarre dès 2008, est une démarche concertée avec les acteurs locaux des départements des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et de la Seine-St-Denis.



## Comité de Direction

Dominique Schlissinger  
*Président-Directeur Général*

Philippe Lemoine  
*Directeur Général Délégué*

Claude Revesz  
*Directeur Général Adjoint*

Jérôme Lucchini  
*Sécretaire Général*

“Fort de la solidité de ses fondamentaux et de la pertinence de son modèle économique, Silic entend maintenir en 2008 et au-delà, son rythme de développement à des conditions de risques maîtrisés.”



# Conseil d'Administration et gouvernement d'entreprise

Pour plus d'informations sur le gouvernement d'entreprise, le contrôle interne,  
les rémunérations, les plans d'options, se reporter aux pages 51 à 56 / 106 / 114 et 115.

## Conseil d'Administration <sup>(1)</sup>

**Dominique SCHLISSINGER**  
Président-Directeur Général de Silic

**Jean-Paul BERTHEAU**

**CAISSE CENTRALE DE PRÉVOYANCE MUTUELLE  
AGRICOLE RETRAITE - CCPMA RETRAITE**  
représentée par Marcel JAMET  
Directeur Général d'Agrica

**Philippe CARRAUD**  
Directeur Général de Groupama d'Oc

**COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE**  
représentée par Jean-Louis CHARLES  
Directeur des Investissements de Groupama SA

**Jean-François GAUTHIER**  
Directeur des Relations avec les Institutions financières  
France de la Société Générale

**GENERALI FRANCE ASSURANCES**  
représentée par Anne-Marie de CHALAMBERT  
Directeur immobilier du Groupe Generali

**GROUPAMA SA**  
représentée par Helman le PAS de SÉCHEVAL  
Directeur Général Finance Groupe de Groupama SA

**Georges RALLI**  
Vice-Président, Directeur Exécutif de Lazard Frères

**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-Paul BERTHEAU**, Président  
**Jean-François GAUTHIER**  
**Anne-Marie de CHALAMBERT**

## Commissaires aux Comptes titulaires

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**  
Patrick FROTIÉE

**GRANT THORNTON**  
Gilles HENGOAT

## Commissaires aux Comptes suppléants

**Daniel FESSON**  
**Jean-Pierre CORDIER**

(1) Au 31.12.2007. La principale fonction exercée est indiquée ;  
les autres mandats d'Administrateur exercés sont précisés pages 116 et 117.



## Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de dix administrateurs dont six n'ont aucun lien avec l'actionnaire de référence : Groupama.

Le Conseil, qui est doté d'un règlement intérieur, s'est réuni quatre fois en 2007 avec un taux moyen de participation de près de 90 %. Le montant des jetons de présence perçus par chaque administrateur dépend pour moitié de sa participation aux séances.

## Les comités spécialisés

Le Conseil est assisté dans ses missions par deux comités spécialisés : le Comité d'audit, des comptes et des risques et le Comité des rémunérations et des nominations. Chacun dispose d'un règlement intérieur.

En 2007, le Comité d'audit, des comptes et des risques s'est réuni trois fois. Il traite de toutes les questions comptables et financières (arrêté des comptes annuels et semestriels, définition de la stratégie en matière de politique financière, engagements hors bilan significatifs), des procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières ainsi que des risques auxquels la Société est exposée et des mesures de prévention.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni trois fois. Il a notamment statué sur la rémunération des mandataires sociaux et sur la politique en matière d'attribution de stock-options aux principaux cadres de la société.

## Le contrôle interne et la maîtrise des risques

Le contrôle interne et la maîtrise des risques ont été renforcés en 2004 par la création d'une fonction dédiée rattachée au Président-Directeur Général. Celle-ci a réalisé un recensement approfondi de l'ensemble des risques du Groupe, ainsi que des moyens de prévention.

Un référentiel formalisé recensant les principaux risques ainsi que les moyens de contrôle et de prévention appropriés a été déployé en 2006. Sur la base des premières évaluations, il a été procédé en 2007 à la mise à jour de ce référentiel en tenant compte du guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

## Rémunérations

Incitation à la performance, l'intéressement et la part variable de la rémunération des salariés sont fondés sur des objectifs de croissance du cash-flow courant et d'EBE. Le bonus des mandataires sociaux est arrêté par le Conseil, sur proposition du Comité des Rémunérations. Il est déterminé en fonction de la progression du cash-flow.

## Plans d'options et plans d'actionnariat des salariés

730 000 options ont été attribuées dans le cadre de 3 plans en 1999, 2002 et 2005. Au 31 décembre 2007, le solde des options non encore levées s'élevait à 445 668, représentant 2,56 % du capital. Depuis 2000, la société réserve chaque année une augmentation de capital aux salariés du Groupe. Fin 2007, les salariés détiennent dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise 0,28 % du capital de Silic par l'intermédiaire du Fonds Commun de Placement Silic.

# Chiffres clés

Une nouvelle et forte progression de la performance opérationnelle, de la valeur du patrimoine et de l'ANR

	2005	2006	2007
<b>Superficie locative en m<sup>2</sup></b>	<b>997 876</b>	<b>1 100 974</b>	<b>1 118 018</b>
<b>En M€</b>			
Loyers	109,4	120,3	145,0
Honoraires	6,1	5,8	6,1
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>97,9</b>	<b>107,2</b>	<b>131,8</b>
<i>EBE/Loyers + honoraires</i>	<i>84,8 %</i>	<i>85,0 %</i>	<i>87,2 %</i>
Cash-flow courant avant IS	86,2	91,9	98,0
Résultat net part du Groupe	38,8	43,0	37,6
Dividende global distribué	60,8	65,2	69,6 <sup>(2)</sup>
Investissements	197,0	146,5	125,1
Cessions	0	0	0
<b>Valeur expertisée du patrimoine immobilier au 31.12<sup>(1)</sup></b>	<b>2 075,2</b>	<b>2 824,5</b>	<b>3 177,8</b>
<i>Endettement financier net/Actif immobilier réévalué</i>	<i>29,4 %</i>	<i>26,7 %</i>	<i>26,9 %</i>
<b>En €/action</b>			
Cash-flow courant avant IS	4,97	5,28	5,69
Dividende	3,50	3,73	4,00 <sup>(2)</sup>
Actif Net Réévalué de liquidation au 31.12	73,14	108,48	123,42
Actif Net Réévalué de reconstitution au 31.12	79,45	115,52	130,48

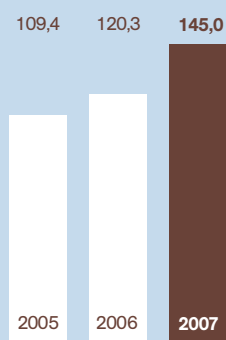
(1) En valeur de reconstitution.

(2) Proposition à l'AGM du 7 mai 2008.

### Loyers

(En M€)

**+ 20,5 %**

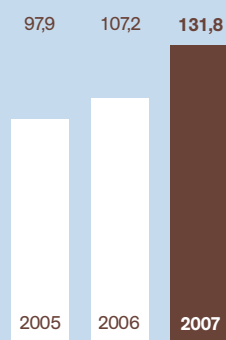


Forte contribution des importantes livraisons d'immeubles intervenues à fin 2006.

### Excédent brut d'exploitation

(En M€)

**+ 22,9 %**

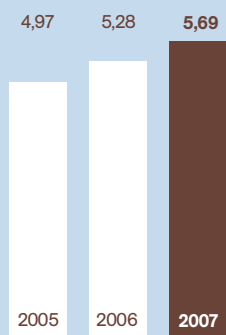


Une bonne performance opérationnelle avec un taux de marge de 87,2 % en progression de 2,2 points.

### Cash-flow courant/action

(En €/action)

**+ 7,8 %**

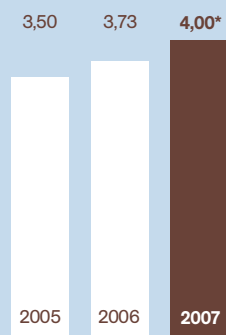


Le cash-flow courant atteint 98 M€, en progression de 6,7 % sur 1 an.

### Dividende/action

(En €/action)

**+ 7,2 %**



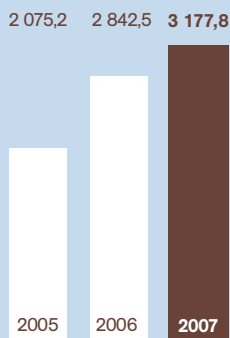
\* Proposition à l'AGM du 7 mai 2008.

Un historique de distribution en progression régulière sur 5 ans. Le taux de rendement annualisé ressort à 24,6 %.

### Valeur expertisée du patrimoine immobilier

(En M€)

**+ 12,5 %**

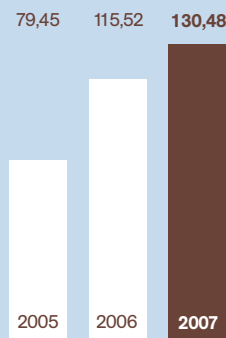


Un taux de rendement moyen de 6 % sur le patrimoine en exploitation.

### Actif Net Réévalué

(En €/action) valeur de reconstitution

**+ 13,0 %**



# L'action Silic, en baisse sur 2007, a surperformé les indices de référence dans un environnement boursier volatil et fortement affecté par la crise des marchés financiers

## Évolution 2007

**- 12%** hors coupon  
**- 9,6%** coupon réinvesti

- Euronext Paris – Segment A
- Code ISIN : FR0000050916
- Mnémonique: SIL

## Indices

**CAC Mid 100, CAC Mid & Small 190**  
 À effet du 24.12.2007, l'action Silic a intégré l'indice SBF120

**Capitalisation boursière**  
 1,7 Md€ au 31.12.2007

## Moyenne des échanges quotidiens 2007

- En nombre de titres : 44 263 (x2,1)
- En capitaux : 5,16 M€ (x2,5)

Données boursières	2003 <sup>(1)</sup>	2004	2005	2006	2007
Cours le plus haut en €	55,50	76,00	95,00	119,50	151,34
Cours le plus bas en €	38,00	51,00	68,05	72,75	86,41
Cours à fin décembre en €	52,90	74,00	78,05	114,00	100,29
Capitalisation boursière au 31.12 en M€	909,60	1 277,80	1 355,90	1 991,20	1 746,20
Nombre d'actions composant le capital social	17 194 264	17 267 483	17 371 779	17 467 041	17 412 034
Nombre de titres échangés	2 791 400	2 639 000	3 601 000	5 305 200	11 287 100
Capitaux échangés en M€	123,20	157,80	279,00	517,60	1 316,20
Taux de rotation	16,2%	15,3%	20,7%	30,4%	64,8%

(1) Nominal divisé par 4 le 26 mai 2003.

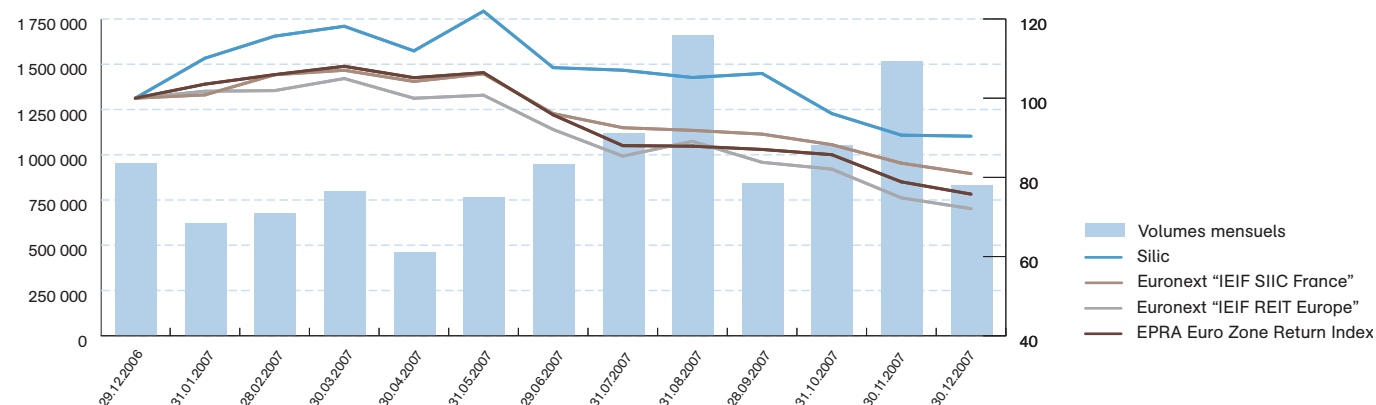
L'année 2007 marque le retournement de l'ensemble des valeurs foncières après plusieurs années consécutives de hausse.

**Forte amplitude du cours du titre :**

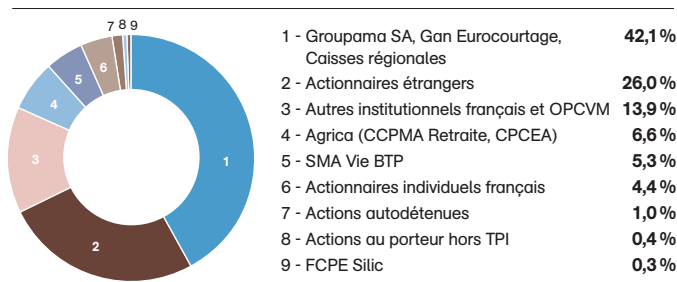
**+ haut : 151,34€** le 20 février 2007

**+ bas : 86,41€** le 21 novembre 2007

Cours de l'action coupon réinvesti et volume des transactions (Base 100 au 29.12.2006)



## Répartition du capital au 31.12.2007



Sur la base des informations disponibles, 5 900 actionnaires identifiés détenaient 99,6 % du capital au 31.12.2007 dont :

- 4,4 % répartis entre 5 500 actionnaires individuels
- 8,4 % détenus par des organismes de placement collectif
- 26 % détenus par des investisseurs étrangers

## Création de valeur

La création de valeur est appréciée par référence à la "Rentabilité Totale pour l'Actionnaire". Cet indicateur établit 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).

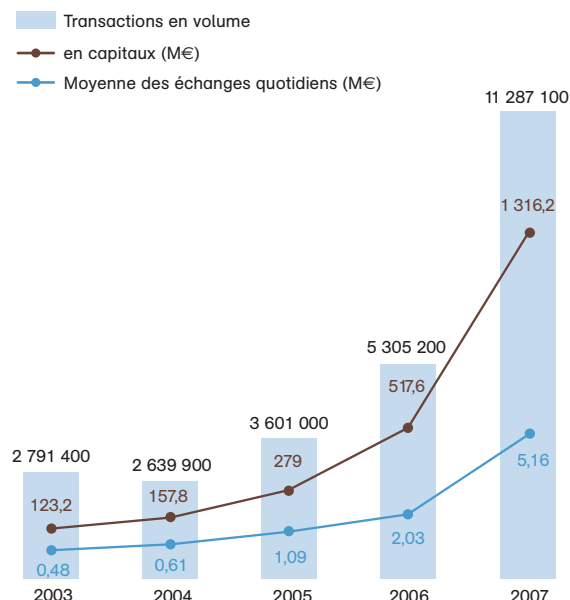
Ainsi, une action Silic acquise il y a 3, 5 ou 10 ans et cédée le 31 décembre 2007 aurait procuré à l'actionnaire, compte tenu des dividendes (bruts) distribués annuellement, un taux de rendement annualisé de 15,20 % sur 3 ans, 24,59 % sur 5 ans et 18,42 % sur 10 ans.

Cette performance se compare favorablement à celle des indices de référence.

	Silic	IEIF Immobilier France	EPRA Eurozone	Euronext IEIF Reit Europe
Sur 3 ans (31.12.2004 au 31.12.2007)	15,20 %	18,98 %	15,11 %	11,80 %
Sur 5 ans (31.12.2002 au 31.12.2007)	24,59 %	23,06 %	19,71 %	18,67 %
Sur 10 ans (31.12.1997 au 31.12.2007)	18,42 %	17,93 %	ND	ND

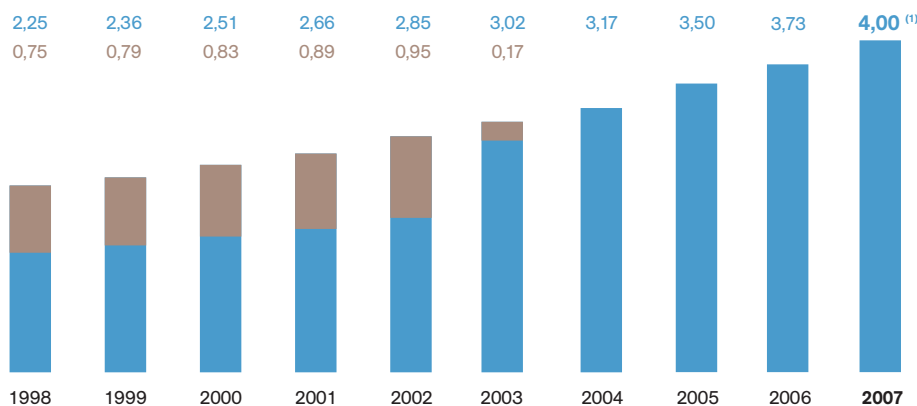
## Un marché du titre en très forte croissance

- Nombre de titres échangés (x 2,1)
- Capitaux (x 2,5)



## Le dividende est en progression régulière depuis 1998 : par rapport au dividende versé au titre de 1998 (2,25€ avoir fiscal compris), la hausse est de 78 %.

Distribution (ajustée sur le nouveau nombre d'actions)



(1) Proposition à l'Assemblée Générale du 7 mai 2008.



# Un constat

Un modèle économique pertinent  
fortement créateur de valeur







Sur la période 2003-2007

Investissements

**587,8 M€**

Loyers additionnels

**52,4 M€**

Taux de rentabilité moyen

**8,9 %**

Création de valeur

**475,9 M€**

- Constructions neuves: 377,3 M€ (+ 85 %)
- Restructurations: 10,6 M€ (+ 39 %)
- Acquisitions: 88,0 M€ (+ 74 %)



# Des atouts stratégiques pour la croissance

Les fondamentaux de Silic sécurisent  
durablement ses performances  
et ses perspectives de croissance

01

02

03



## 01. Orly-Rungis

Immeuble Genève

22 100 m<sup>2</sup> de bureaux loués au Groupe Thalès

## 02. Roissy-Paris Nord 2

## 03. Orly-Rungis

Début des travaux de l'immeuble Miami

20 000 m<sup>2</sup> de bureaux

Livraison : 2009

**Propriétaire-Développeur sur les principaux pôles tertiaires d'Ile-de-France, Silic poursuit sa politique de croissance et de valorisation de son patrimoine. Son expertise en matière d'immobilier d'entreprise et sa maîtrise des sites contribuent à l'attractivité de son offre. Travaillant dans la perspective de conserver ses immeubles et de fidéliser ses locataires, Silic porte une attention particulière à la pérennité et la qualité de ses aménagements dans une approche de coût global pour les utilisateurs.**

### Une offre attractive et compétitive

Situés dans les trois départements de la première couronne parisienne, les parcs Silic accueillent une forte concentration d'entreprises. Bien desservis par les réseaux de transports, ses immeubles sont avant tout fonctionnels, assortis d'équipements répondant aux standards internationaux. Tout est pensé pour favoriser le bien-être des salariés : un cadre de vie paysager, des sites sécurisés et un environnement de services efficaces. Les loyers y sont significativement moins élevés que dans la Capitale pour des prestations de haut niveau (de 210 à 380 €/HT/HC le m<sup>2</sup>/an).

Cette offre de bureaux contribue à l'attrait toujours croissant des grands ensembles tertiaires de Silic. En témoigne son portefeuille de locataires, large et diversifié, qui compte aujourd'hui plus de 700 entreprises.

### La maîtrise des sites

Propriétaire de l'ensemble de ses sites, Silic maîtrise non seulement le foncier mais aussi la maîtrise d'ouvrage de ses immeubles et l'aménagement de ses parcs. Cette caractéristique contribue à accroître la rentabilité de ses opérations. En véritable pilote, Silic est en mesure d'agir sur toutes les composantes de ses sites, de renforcer leurs atouts structurels et d'influer sur leur évolution.

Elle contrôle ainsi l'architecture de ses bâtiments, les choix techniques, le respect des normes environnementales et d'hygiène, le confort et la flexibilité des espaces, la qualité de services et d'exploitation de ses parcs. Silic accorde également une grande importance à tous les aménagements extérieurs : voirie, éclairage, signalétique, stationnement, espaces verts et télécommunications.

### Un opérateur intégré

Spécialiste de l'immobilier d'entreprise, Silic intègre toutes les compétences nécessaires à l'exercice de ses métiers. Sa filiale Socomie prend en charge les opérations de construction et de restructuration, la commercialisation ainsi que la gestion administrative et technique du patrimoine. Maîtriser toute la chaîne de création de valeur permet à Silic de proposer un immobilier de grande qualité en adéquation avec le marché. Le succès de la commercialisation de ses immeubles neufs ou restructurés en est la preuve.

# Un partenaire immobilier

## Silic est au cœur du développement des entreprises et du territoire

**Avec son concept de parcs tertiaires, Silic anticipe et répond aux besoins des entreprises qui recherchent avant tout fonctionnalité, flexibilité et performances économiques. Son offre contribue au bien-être des salariés par un environnement soigné, riche en services qui facilitent le quotidien. Elle participe aussi au développement du tissu économique local aux côtés des pouvoirs publics qui voient en Silic un partenaire fiable et fidèle pour l'aménagement et la valorisation du territoire.**

### **Pour les entreprises : une offre adaptée et évolutive**

Aujourd'hui, de grands groupes (Aviva, Axa, Crédit Foncier, Generali, etc.) ont quitté les quartiers d'affaires traditionnels du cœur de Paris pour venir s'implanter sur des sites de la première couronne de la Capitale, à la pointe en matière d'immobilier tertiaire. Cette tendance forte devrait se poursuivre du fait de la volonté de ces entreprises d'adapter leur immobilier aux normes internationales, à des coûts compétitifs.

Par l'étendue de son offre produite sur les principaux sites tertiaires de la région parisienne, Silic est en mesure d'accompagner l'évolution des besoins immobiliers de ses locataires, quels que soient leurs objectifs d'expansion ou de rationalisation. Cette flexibilité contribue à fidéliser une clientèle de premier rang.

---

### **Accompagner les entreprises, c'est aussi leur assurer l'optimisation des charges et des équipements**

La gestion technique centralisée des parcs et des immeubles, la maintenance assistée par ordinateur, le suivi attentif des consommations et la rapidité des interventions contribuent à améliorer le confort des utilisateurs et à maîtriser strictement les charges au bénéfice des clients.

Cette gestion rigoureuse, assortie d'une politique de prestations maximales dans ses immeubles et de nombreux services sur site, vise à renforcer la satisfaction des locataires.

---

### **Pour les salariés : la qualité de vie au travail**

Les parcs tertiaires de Silic réunissent nombre de services favorisant le confort et la qualité de vie au travail. Outre un large choix de restauration (restaurants interentreprises, restauration commerciale, sandwicherie), le salarié peut accéder à une multitude de commerces de proximité (boulangerie, pressing, cordonnier, coiffeur, fleuriste, tabac-journaux, opticien...) ou de services (agence de voyages et d'intérim, salle de réception, point courrier, services bancaires, services administratifs, livraison à domicile...). Viennent s'ajouter les crèches interentreprises, les cabinets médicaux, les salles de fitness et même une école de cuisine. En contribuant à un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle, les services sur le lieu de travail représentent un gain de productivité non négligeable pour le salarié.

### **Pour les collectivités locales : un acteur du tissu économique local**

Depuis 40 ans, Silic participe aux côtés des pouvoirs publics à l'aménagement du territoire. Cette collaboration vise à promouvoir les conditions d'un développement économique durable. Tout est mis en œuvre pour renforcer l'attractivité et l'accessibilité des sites : infrastructures, transports en commun, cadre de vie... Propriétaire à long terme, Silic est impliqué dans de grands projets urbains comme en témoigne sa contribution majeure à l'aménagement du nouveau quartier Seine Arche à Nanterre-Préfecture.

### **Une priorité : le service**

Silic met à disposition de ses locataires des équipes dédiées à proximité de ses sites. Disponibles et réactives, elles sont des interlocuteurs privilégiés et assurent un suivi très apprécié. Grâce à un numéro Indigo, les locataires peuvent également formuler leur demande auprès d'un service clientèle qui réceptionne environ 500 appels par mois.

Des enquêtes de satisfaction, régulièrement effectuées auprès des clients, identifient aussi les nouveaux services souhaités. En 2007, 159 enquêtes en face-à-face ont été menées sur le bâtiment et l'environnement idéal. Enfin, les remontées des comités de retour d'expériences trimestriels contribuent aussi à optimiser le service aux locataires.

## Des locataires de premier rang

Air France, Alcatel Business System, Altedia, Areva, Arrow Électronique, Ateac, Axa France, Bacou Dalloz, Bandai, Boston Scientific International, Ebsco, Embraer Aviations, Endel, France Télécom, Groupe Danone, Groupe M6, Groupe Zodiac, Laboratoires Abbott, LG Goldstar, Marionnaud, Mattel France, Metro Cash & Carry, Microsoft France, Natixis Banques Populaires, Nestlé Waters, Olympus, Playmobil, Sara Lee, Snecma Moteurs, Système U, Tem Entreprises, Tetra Pack Processing, Sodexo, Thales, Xerox...



Socomie est certifiée ISO 9001  
version 2000 pour la gestion locative  
et la maîtrise d'ouvrage de ses bâtiments.

### 01. Une 2<sup>e</sup> crèche interentreprises

sur le Parc Silic Orly-Rungis ouvre ses portes début 2008. Elle vient s'ajouter aux 3 crèches déjà opérationnelles sur les parcs Silic.

### 02. Les parcs Silic sont clos et sécurisés :

caméras de surveillance, PC Sécurité. Tout est mis en œuvre pour assurer la sécurité des sites.

### 03. Une navette gratuite

relie la gare RER du parc Orly-Rungis au TVM. Covoiturage et affichage "info trafic" ont également été mis en place pour faciliter les déplacements.

### 04. Restaurant interentreprises

Parc Silic Roissy-Paris Nord 2.

01	02
	03
	04



# Une dynamique de croissance maîtrisée

Par une politique de développement  
active et mesurée, Silic améliore  
le rendement et la valeur  
de son patrimoine

01	
02	03



### 01. La Défense-Nanterre Seine

Immeuble Axe Seine  
25 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction  
Livraison 2009 – Architecte: Paul Mayla

### 02. Orly-Rungis

Immeuble Quito  
10 900 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Système U  
Livrés fin 2007 – Architecte: Paul Mayla

### 03. Orly-Rungis

Immeuble Miami  
20 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction  
Livraison 2009 – Architecte: A. Fontani

## Des immeubles en construction déjà pré-commercialisés

Signe que l'offre de Silic répond aux attentes du marché, la quasi-totalité de ses immeubles construits en blanc sont loués avant leur livraison. Système U, par exemple, a signé un bail en juillet 2007 pour installer son siège social dans l'immeuble Quito, sur Orly-Rungis, livrés en décembre. À Évry-Courcouronnes, la société Courtepaille a pris en location 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux dans un immeuble à construire et livrable au 1<sup>er</sup> trimestre 2008.

**Entre 2003 et 2007, SILIC a multiplié par 2,3 la valeur de son patrimoine. Ses importantes réserves foncières, avec un potentiel constructible d'un million de m<sup>2</sup>, lui assurent un levier de croissance significatif. Elles lui donnent surtout la flexibilité nécessaire pour adapter le rythme de son développement aux conditions du marché. Son programme se poursuit et s'étend même, avec l'émergence de nouveaux projets.**

## Trois leviers pour développer et valoriser son patrimoine

### Construire (+ 85 % de création de valeur)

Par la construction d'immeubles neufs, Silic poursuit sa dynamique de croissance dans des conditions de rentabilité maîtrisées. Sa politique la conduit à remplacer des immeubles mixtes de première génération par des immeubles de bureaux au standard international, plus économiques en terme de coût par poste de travail pour les entreprises et plus rentables pour Silic en raison de loyers supérieurs. La maîtrise de son potentiel constructible est une composante clé de réussite de sa stratégie.

### Restructurer (+ 39 % de création de valeur)

Parallèlement à la construction de bureaux neufs, Silic adapte en permanence son patrimoine aux normes en vigueur (thermiques, hygiène, sécurité, environnementales) et aux standards de confort et de qualité attendus. En 2007, 50 000 m<sup>2</sup> ont été restructurés ou modernisés. La gestion technique du patrimoine est orientée vers la satisfaction des locataires et la pérennité des actifs. Elle contribue à optimiser leur rendement et leur potentiel locatif.

### Acquérir (+ 74 % de création de valeur)

Silic achète des terrains à bâtir ou des immeubles de taille significative sur des sites porteurs de la première couronne, à proximité immédiate de ses implantations. L'objectif est de renforcer les effets d'échelle sur ses pôles stratégiques. Au regard de ses importantes réserves foncières, Silic reste toutefois très sélective sur le rapport emplacement-qualité-prix et sur le potentiel de valorisation de ses investissements.

## Orly-Rungis : un développement exemplaire

Silic se distingue par sa maîtrise de réserves foncières sur ses propres terrains. Le parc Orly-Rungis, à seulement 7 km de Paris, compte quelque 75 immeubles sur une surface de 375 400 m<sup>2</sup>. Le potentiel, évalué à un million de mètres carrés, préfigure un rythme de construction entre 20 000 et 40 000 m<sup>2</sup> par an selon la demande. À la place des locaux d'activité sur un niveau, loués à 60 €/m<sup>2</sup>, Silic construit des bureaux sur six ou sept niveaux loués à 210-230 €/m<sup>2</sup>. Au-delà d'une politique de tertiarisation réussie, le parc dispose d'une très bonne infrastructure de transports en commun avec une interconnexion RER/bus/tramway. Le projet d'une nouvelle bretelle d'autoroute permettrait un accès routier direct au parc.

## Un programme maîtrisé et étendu

Le plan d'investissement élaboré pour les quatre prochaines années prévoit, outre l'achèvement des opérations initiées en 2007, le lancement de 197 300 m<sup>2</sup> sur 12 projets d'immeubles neufs. D'un coût évalué à 597 M€, il pourrait générer 52 M€ par an de loyers en année pleine, soit une rentabilité moyenne de 8,7%. Ce nouveau plan marque la continuité du développement de Silic envisagé dans le cadre du plan 2007-2010, lequel prévoyait le lancement de 184 000 m<sup>2</sup> pour un coût de 550 M€. En 2007, un tiers du programme prévu sur quatre ans est en cours de réalisation à travers 67 000 m<sup>2</sup> construits sur Nanterre-Seine, Évry et Orly-Rungis.

Cette nouvelle étape témoigne de la confiance de Silic dans sa politique de développement et de commercialisation d'immeubles neufs. Elle révèle aussi sa capacité à mobiliser des ressources financières pour conduire sa croissance. Silic continue en effet de bénéficier d'une marge d'endettement et de la confiance de ses partenaires financiers.

# Un acteur au cœur des enjeux environnementaux

## Silic agit pour optimiser le cadre de vie sur ses sites et la performance énergétique de ses immeubles

**Depuis 10 ans déjà, Silic a engagé une vraie réflexion autour du choix des matériaux, de la préservation de l'environnement, de la qualité sanitaire et du cadre de vie au travail. Plus que jamais, la performance énergétique de ses bâtiments est aujourd'hui au cœur de ses travaux. L'ensemble des parties prenantes est étroitement impliqué dans sa démarche : entreprises locataires et salariés, fournisseurs et prestataires, collectivités locales et associations, personnel de l'entreprise.**

### Assurer le bien-être et la prévention sanitaire au travail

Depuis de nombreuses années, Silic développe des techniques de construction alliant économies d'énergie et confort d'utilisation. Le Groupe intègre les critères environnementaux pour la qualité des matériaux, le confort acoustique et visuel, la gestion de l'air, de l'énergie, de l'eau et des déchets.

Outre le respect de l'environnement, Silic inscrit la maîtrise des risques sanitaires dans ses projets comme dans la gestion quotidienne de ses parcs. Concrètement, ses actions portent sur l'hygiène, la pollution ainsi que la maintenance préventive et rigoureuse de ses installations. Ainsi, Silic renouvelle en permanence ses équipements (chaudières, tours aéro-réfrigérantes "ouvertes"...) pour améliorer à la fois leur rendement énergétique et leur taux de rejet de CO<sub>2</sub>. Des audits de prévention de risques sanitaires sont systématiquement menés et les prestataires impliqués dans la traçabilité des filières d'élimination des déchets.

### Réduire la consommation énergétique du patrimoine existant et futur

Propriétaire et gestionnaire de ses parcs, Silic cherche à optimiser la performance énergétique de ses immeubles dès la phase de construction. Dans le cadre d'une "Commission Énergie & Développement Durable", Silic procède à l'analyse énergétique de ses bâtiments existants, pour l'élargir progressivement à l'échelle de ses parcs. L'objectif est d'établir un cahier des charges identifiant les technologies et les solutions susceptibles d'améliorer les consommations d'énergie (sources d'énergies alternatives, nouveaux matériaux ou procédés de construction...).

Parallèlement, Silic travaille au suivi de rentabilité d'un immeuble à travers un bilan global intégrant les coûts de construction, de consommation énergétique, d'entretien-maintenance, de réhabilitation, etc. Ce bilan, actualisé tous les ans, permettra de suivre le bâtiment tout au long de sa vie.

### Concevoir le bâtiment "intelligent"

Depuis avril 2007, Silic participe au côté de la Fondation Bâtiment Énergie au projet PEREN (PERformance ENergétique et environnement pérenne). Ce dernier vise à développer un outil de calcul de coût global dédié aux bâtiments de bureau pour en améliorer l'efficacité énergétique et l'impact environnemental, et ce dès leur conception. Des audits techniques ainsi que des simulations thermiques et acoustiques ont déjà été réalisés sur les immeubles représentatifs de la génération actuelle des bureaux construits par Silic. Cette première étape permettra d'identifier les pistes d'amélioration. Le modèle sera ensuite testé sur un immeuble environnemental virtuel puis sur un projet pilote. Les enseignements de ce projet, d'une durée de deux ans, seront diffusés sous forme d'un guide et d'un cahier des charges puis confiés à plusieurs organismes, dont l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (ORIE), avec l'intention d'influencer de façon significative les pratiques de construction de bureaux en Ile-de-France.



### Une participation active à la réflexion sur la maîtrise énergétique des bâtiments

Dans le cadre des travaux du "Grenelle de l'Environnement", la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières a sollicité Silic pour participer au groupe de travail portant sur le pôle tertiaire. Selon des objectifs pressentis, et qui restent à préciser par le Gouvernement, les acteurs immobiliers devront revoir la performance énergétique de leur patrimoine existant à hauteur de 25 à 30 % d'ici 2012. Cette mesure pourrait être étendue à 100 % du patrimoine d'ici 2020. Silic participe également au sein de l'ORIE à des ateliers sur les normes HQE et sur le projet CIBE qui vise à établir une grille de cotation des immeubles de bureaux et d'entreprise selon différents critères, dont des critères énergétiques.



**Orly-Rungis est le 1<sup>er</sup> parc tertiaire certifié ISO 14001 dans son intégralité pour la qualité de sa gestion environnementale. La certification des parcs de Villebon-Courtabœuf et Roissy-Paris Nord 2 a d'ores et déjà été lancée en 2007.**



## Axe Seine : une véritable démarche environnementale

Conçu par le Cabinet d'Architectes Paul Mayla, Axe Seine s'intègre parfaitement dans le site et privilégie communication et convivialité. Les matériaux et les équipements retenus en font un immeuble répondant aux critères environnementaux : terrasses végétalisées, façades respirantes à triple épaisseur de vitrages teintés sérigraphiés, protection solaire avec commande motorisée et automatisée des stores, climatisation par poutres thermiques, faible consommation énergétique, système de récupération des eaux de pluie et gestion technique centralisée du bâtiment.

01

02 03

**En phase d'étude**, Silic procède de façon systématique à des simulations thermiques dynamiques. Objectif : améliorer la performance des systèmes pour réduire les consommations d'énergie.

**Plusieurs opérations actuelles** font l'objet d'un suivi CERTIVEA de certification HQE : "ZAC Landy Pleyel lot 1" à St Denis, "Grand Axe" - 2<sup>e</sup> phase à Nanterre, "Le Montréal" à Rungis.

### 01. La Défense Nanterre-Préfecture

Immeuble Grand Axe  
59 700 m<sup>2</sup> loués à Axa France

### 02. La Défense Nanterre-Seine

Jardin intérieur et terrasses végétalisées de l'immeuble Axe Seine  
25 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction  
Livraison : 2009

### 03. La Défense Nanterre-Préfecture

Immeuble Arcas  
18 200 m<sup>2</sup> loués à Axa France

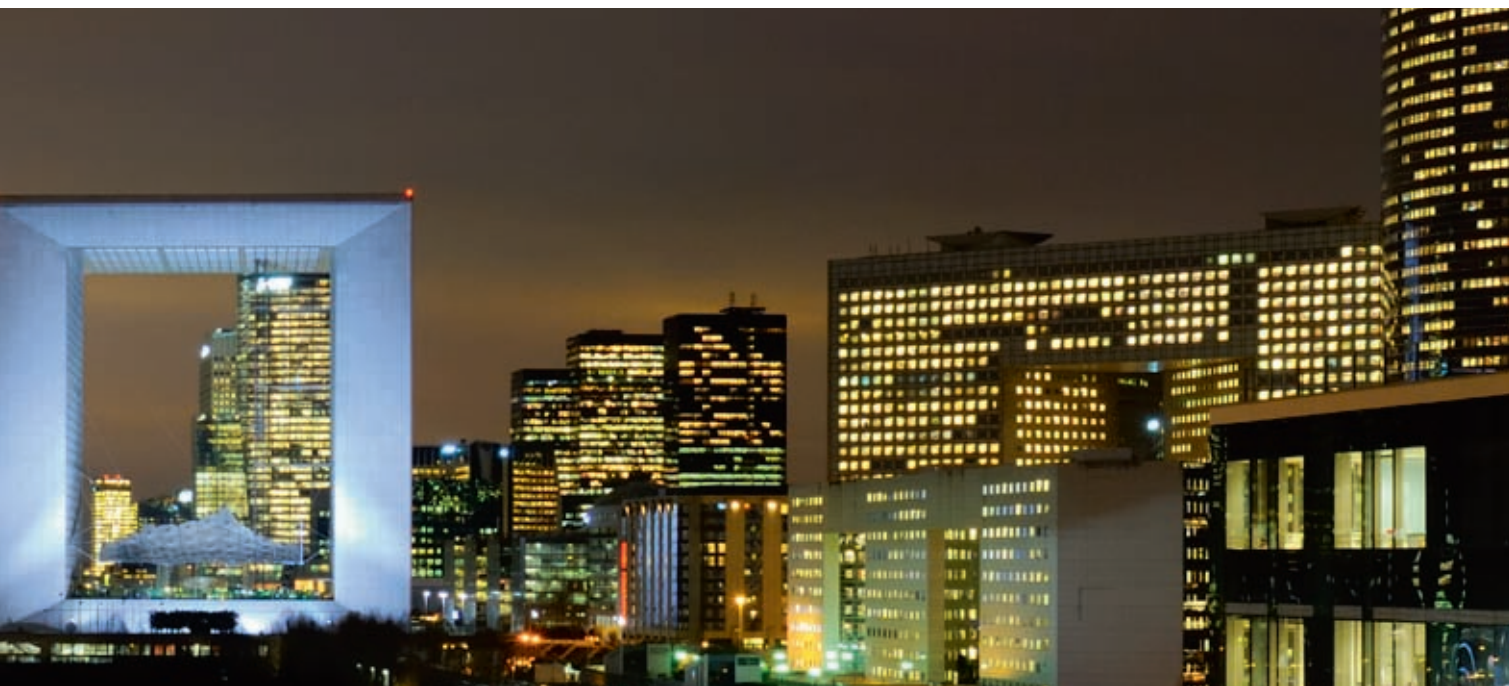




# Une ambition

Valoriser et développer notre patrimoine  
sur la durée





## **Orly-Rungis**

Parmi les réserves constructibles d'un million de m<sup>2</sup>,  
133 000 m<sup>2</sup> sont d'ores et déjà programmés sur 2008-2011.

## **La Défense-A86**

Un potentiel confirmé aux portes du premier pôle  
d'affaires de Paris - Ile-de-France. Après l'immeuble  
Grand Axe, 53 000 m<sup>2</sup> seront construits d'ici à 2011.

## **Roissy-Paris Nord 2**

Un axe stratégique à proximité  
du 1<sup>er</sup> aéroport d'Europe continentale.



# Zoom au cœur de notre patrimoine

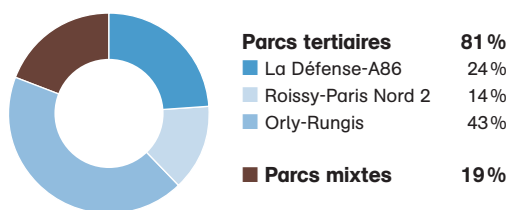
## 1 118 000 m<sup>2</sup> en exploitation au 31 décembre 2007

	Nombre d'immeubles	Nombre de baux	Surface totale	Mixtes	Bureaux <sup>(1)</sup>	CSD <sup>(2)</sup>
<b>75 - PARIS</b>						
Siège social - 4, place de Rio de Janeiro	1	0	2 279	0	2 279	0
<b>DÉPARTEMENT 75</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2 279</b>	<b>0</b>	<b>2 279</b>	<b>0</b>
<b>91 - ESSONNE</b>						
<b>Évry-Courcouronnes</b>	<b>13</b>	<b>66</b>	<b>56 964</b>	<b>30 253</b>	<b>25 909</b>	<b>802</b>
Petite Montagne Sud	6	37	23 793	20 696	2 935	162
Évry Centre	1	1	7 580	0	7 580	0
Petite Montagne Nord	6	28	25 591	9 557	15 394	640
<b>Courtabœuf</b>	<b>26</b>	<b>123</b>	<b>99 254</b>	<b>50 696</b>	<b>48 009</b>	<b>549</b>
<b>DÉPARTEMENT 91</b>	<b>39</b>	<b>189</b>	<b>156 218</b>	<b>80 949</b>	<b>73 918</b>	<b>1 351</b>
<b>92 - HAUTS-DE-SEINE</b>						
<b>Antony</b>	<b>10</b>	<b>46</b>	<b>38 367</b>	<b>25 138</b>	<b>13 229</b>	<b>0</b>
<b>Nanterre-Seine</b>	<b>18</b>	<b>81</b>	<b>66 664</b>	<b>40 508</b>	<b>26 156</b>	<b>0</b>
<b>Nanterre-Préfecture</b>	<b>8</b>	<b>74</b>	<b>130 508</b>	<b>0</b>	<b>127 395</b>	<b>3 113</b>
<b>Colombes</b>	<b>11</b>	<b>40</b>	<b>74 935</b>	<b>11 423</b>	<b>61 646</b>	<b>1 866</b>
Les Courlis	2	8	10 303	5 578	4 725	0
Parc Kléber	9	32	64 632	5 845	56 921	1 866
<b>DÉPARTEMENT 92</b>	<b>47</b>	<b>241</b>	<b>310 474</b>	<b>77 069</b>	<b>228 426</b>	<b>4 979</b>

(1) Bureaux : dès lors qu'un immeuble comprend plus de 70% de bureaux, il est décompté pour la totalité de sa surface en "Bureaux".

(2) CSD : Commerces, Services et Divers.

# 1 118 000 m<sup>2</sup>



# 3,2 Md€



	Nombre d'immeubles	Nombre de baux	Surface totale	Mixtes	Bureaux <sup>(1)</sup>	CSD <sup>(2)</sup>
<b>93 - SEINE-SAINT-DENIS</b>						
<b>Roissy-Paris Nord 2</b>	<b>28</b>	<b>96</b>	<b>155 380</b>	<b>25 277</b>	<b>128 235</b>	<b>1 868</b>
Ilot E	8	16	38 292	9 277	29 015	0
Ilot R	15	56	90 292	16 000	72 771	1 521
Waterside	1	1	11 541	0	11 541	0
Delta Parc	1	19	9 224	0	8 877	347
Les Cascades	3	4	6 031	0	6 031	0
<b>DÉPARTEMENT 93</b>	<b>28</b>	<b>96</b>	<b>155 380</b>	<b>25 277</b>	<b>128 235</b>	<b>1 868</b>
<b>94 - VAL-DE-MARNE</b>						
<b>Orly-Rungis</b>	<b>69</b>	<b>347</b>	<b>375 409</b>	<b>138 736</b>	<b>210 495</b>	<b>26 178</b>
Quartier de l'Europe	29	159	143 851	4 389	132 270	7 191
Quartier de la Loire	12	74	65 112	41 188	18 330	5 594
Quartier de la Seine	6	25	38 919	19 967	18 327	624
Quartier du Zodiaque	10	20	59 080	15 943	30 368	12 769
Quartier de l'Estérel	12	69	68 448	57 249	11 199	0
<b>Fresnes</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	<b>71 204</b>	<b>17 679</b>	<b>10 270</b>	<b>43 255</b>
<b>DÉPARTEMENT 94</b>	<b>81</b>	<b>397</b>	<b>446 613</b>	<b>156 415</b>	<b>220 765</b>	<b>69 433</b>
<b>95 - VAL-D'OISE</b>						
<b>Cergy-St-Christophe</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>47 054</b>	<b>44 491</b>	<b>2 563</b>	<b>0</b>
<b>DÉPARTEMENT 95</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>47 054</b>	<b>44 491</b>	<b>2 563</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>204</b>	<b>948</b>	<b>1 118 018</b>	<b>384 201</b>	<b>656 186</b>	<b>77 631</b>

(1) Bureaux: dès lors qu'un immeuble comprend plus de 70% de bureaux, il est décompté pour la totalité de sa surface en "Bureaux".

(2) CSD: Commerces, Services et Divers.



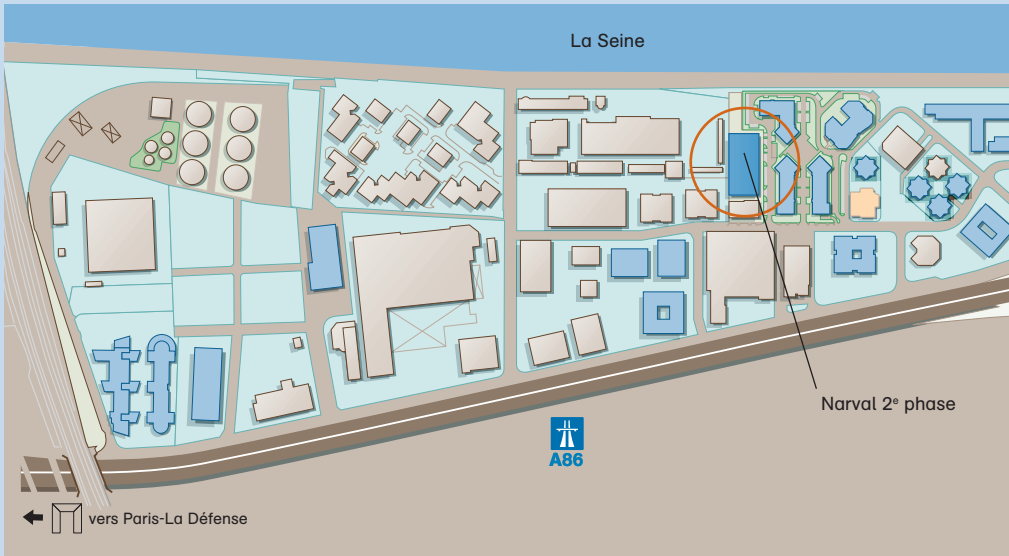


# 12 projets d'immeubles neufs à lancer sur la période 2008-2011

## 2010



<b>Lancements</b>	<b>31 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Investissements</b>	<b>89 M€</b>
<b>Loyers potentiels</b>	<b>8 M€</b>
<b>Rentabilité</b>	<b>8,7 %</b>



### La Défense-Nanterre-Seine **Narval 2° phase**

<b>Surface</b>	<b>11 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Investissements</b>	<b>35,4 M€</b>
<b>Loyers potentiels</b>	<b>2,4 M€</b>

### Orly-Rungis **Canberra**

<b>Surface</b>	<b>20 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Investissements</b>	<b>53,3 M€</b>
<b>Loyers potentiels</b>	<b>5,3 M€</b>



# Total sur 4 ans

197 300 m<sup>2</sup> neufs à lancer

597 M€ d'investissements

51,7 M€ de loyers potentiels

8,7 % de rentabilité prévisionnelle

## 2011



<b>Lancements</b>	58 000 m <sup>2</sup>
<b>Investissements</b>	159 M€
<b>Loyers potentiels</b>	14 M€
<b>Livraisons</b>	9 %



### Orly-Rungis

#### Brasilia

Surface	25 200 m <sup>2</sup>
Investissements	71,1 M€
Loyers potentiels	6,6 M€

#### Lisbonne

Surface	15 000 m <sup>2</sup>
Investissements	42,3 M€
Loyers potentiels	3,4 M€

#### Dakar

Surface	11 600 m <sup>2</sup>
Investissements	31,0 M€
Loyers potentiels	3,1 M€



### Villebon-Courtabœuf

#### Lilium

Surface	6 200 m <sup>2</sup>
Investissements	14,3 M€
Loyers potentiels	1,1 M€

# Rapport de gestion 2007

33	Les faits marquants
33	La politique de développement
35	L'évaluation du patrimoine immobilier et l'Actif Net Réévalué
37	Le financement de la politique de développement
40	L'activité locative
42	Ressources humaines et organisation des services
44	La politique de développement durable
45	Les assurances
46	Les résultats 2007
49	Le résultat net social et l'affectation
50	Perspectives
51	<b>Rapport du Président du Conseil d'Administration</b> sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration et le contrôle interne

# Rapport de gestion

## Les faits marquants

Les conséquences de la crise des crédits hypothécaires aux États-Unis (crise des "subprimes", pressentie dès le début de l'année et révélée durant l'été) auront marqué l'année écoulée.

Les craintes que la situation du système bancaire et la dégradation des conditions de crédit font peser sur les économies occidentales et en corollaire, les risques d'un ralentissement caractérisent la situation en fin d'année.

Pour autant, le marché francilien de l'immobilier d'entreprise locatif est demeuré soutenu avec une demande placée de 2,7 Mm<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>, niveau élevé, sensiblement identique à celui de 2006 (2,9 Mm<sup>2</sup>) et des niveaux de loyer bien orientés.

Dans un tel contexte, le positionnement de Silic de propriétaire-développeur, la nature et la qualité de son patrimoine localisé sur les trois plus grands pôles d'affaires de la Région Ile-de-France et la maîtrise de son potentiel de croissance, constituent des atouts forts. La bonne adéquation de son offre d'immeubles neufs et restructurés avec une demande de grands utilisateurs renforce Silic dans sa stratégie de croissance rentable et de développement maîtrisé. À fin décembre 2007 :

- 52 000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs sont en cours de construction,
- le patrimoine représente 1 118 000 m<sup>2</sup> et une valeur de 3,18 Mds € droits compris.

L'ANR de reconstitution s'établit à 2,25 Mds € soit 130,48 €/action à comparer à 115,52 € au 31 décembre 2006 (+ 13,0 % sur 1 an) et 126,10 € au 30 juin 2007 (+ 3,5 % sur 6 mois).

L'exercice 2007 a bénéficié de l'effet des très importantes livraisons d'immeubles intervenues à fin 2006 (essentiellement à La Défense-Nanterre-Préfecture et à Orly-Rungis). Celles-ci ont plusieurs impacts significatifs :

- sur les loyers et l'EBE qui augmentent sensiblement, d'une part,
- sur le cash-flow où est constatée une progression sensible des frais financiers liée à l'immobilisation de ces immeubles alors que ces frais étaient incorporés dans le prix de revient jusqu'à la mise en exploitation, d'autre part,
- et enfin par l'augmentation des amortissements qui pèse sur le résultat net.

Les principaux indicateurs sont les suivants :

- Loyers : 145,0 M€ à comparer à 120,3 M€ (+ 20,5 %),
- Excédent Brut d'Exploitation : 131,8 M€ à comparer à 107,2 M€ (+ 22,9 %),
- Cash-flow courant : 98,0 M€, à comparer à 91,9 M€ (+ 6,7 %),
- Le cash-flow courant par action ressort à 5,69 €, en hausse de 7,8 % sur celui de l'exercice précédent,
- Résultat net : après amortissements et provisions comptabilisés pour un montant de 57,4 M€ (dont 7 M€ au titre des nouveaux immeubles) le résultat net consolidé s'élève à 37,6 M€ à comparer à 43,0 M€. Il est rappelé que ce résultat ne prend pas en compte la variation de la valeur des immeubles.

Au plan boursier, le titre Silic a évolué dans un environnement très fortement volatil. Il a affiché en début d'année une très forte progression avec un plus haut historique de 151,34 €, le 20 février, avant de connaître une correction brutale sous l'effet dans un premier temps, de la forte remontée des taux d'intérêt et dans un second temps des prises de bénéfices et de la désaffection des marchés pour l'ensemble du secteur.

Ces variations brutales ont été constatées dans un marché en très forte croissance. Les transactions ont représenté x 2,1 les volumes et x 2,5 les capitaux échangés en 2006.

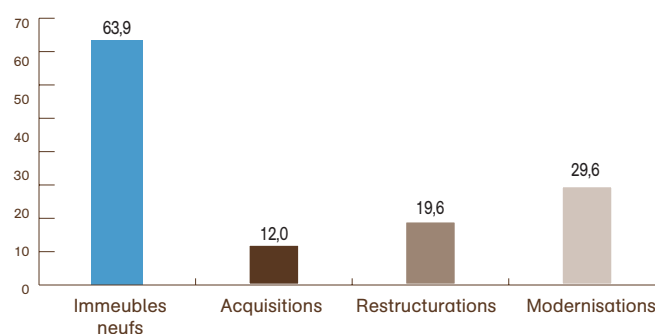
Le titre clôture l'année à 100,29 € enregistrant sa première baisse d'une année sur l'autre (-12 %) depuis sept années. Coupon réinvesti, la baisse est limitée à 9,6 %. Dans cet environnement fortement chahuté, il surperforme toutefois les indices de référence (indices bruts : EPRA, Euro zone : - 24,2 %, Euronext IEIF SIIC France : - 19,1 %, Euronext IEIF REIT Europe : - 27,9 %).

## La politique de développement

Silic a poursuivi en 2007 la mise en œuvre de sa stratégie patrimoniale conduite sur la durée et réalisé un montant d'investissements de 125,1 M€ :

- le développement du patrimoine, par construction ou acquisition d'immeubles de bureaux sur ses sites, a concentré 60 % des investissements de l'exercice,
- la restructuration et la tertiarisation des immeubles, 16 %,
- la modernisation et l'entretien permanent du patrimoine en exploitation, 24 %.

### Investissements 2007 (M€)



## Le développement du patrimoine

Les investissements de développement ont représenté 75,9 M€ en 2007 dont 63,9 M€ au titre du développement d'opérations neuves et 12,0 M€ d'acquisition d'immeubles existants.

### Les immeubles neufs

"Quito", immeuble de 10 900 m<sup>2</sup> de bureaux situé à Orly-Rungis, a été achevé et livré au 4<sup>e</sup> trimestre à Système U, son locataire. D'un coût total de 31,1 M€ y compris frais financiers, cet ensemble génère un loyer annuel de 2,8 M€.

Outre l'achèvement de cette opération initiée en 2006, les travaux réalisés en 2007 ont concerné le lancement, dans les conditions prévues au plan 2007-2010, de trois immeubles situés à Orly-Rungis, Nanterre-Seine et Évry :

- À Orly-Rungis, "Miami" a été lancé dès commercialisation de l'immeuble "Quito". Cet ensemble de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un coût de 52,6 M€ frais financiers inclus, devrait dégager une rentabilité estimée à 9,4 % dès sa livraison, prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.
- À Nanterre, "Axe Seine" (25 000 m<sup>2</sup> de bureaux) est en cours de construction sur le terrain acquis en 2007. L'investissement est chiffré à 75,0 M€ y compris foncier et frais financiers, pour une rentabilité prévisionnelle de 9,1 %. La livraison est programmée pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2009.

(1) Source Immostat.

- À Évry, la construction de 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires a débuté, l'investissement total, y compris foncier et frais financiers, étant chiffré à 16,2 M€.
- Un terrain destiné à la réalisation de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux a été acquis à Nanterre-Seine (2,9 M€).

**Les acquisitions d'immeubles existants** ont concerné, pour 12,0 M€, un ensemble de trois immeubles de bureaux (6 000 m<sup>2</sup>), situé à Roissy-Paris Nord 2. Louée à différents locataires, cette opération génère un revenu de 1,1 M€ en base annuelle.

## La restructuration et la tertiarisation d'immeubles

Les travaux de restructuration réalisés en 2007 pour 19,6 M€ ont porté sur un total de 21 300 m<sup>2</sup>, essentiellement sur les sites d'Orly-Rungis et de Roissy-Paris Nord 2. À Orly-Rungis par exemple, 9 600 m<sup>2</sup> ont été livrés début 2008 à M6 après transformation de surfaces d'activités en studios de télévision et bureaux au standard international.

## La modernisation et l'entretien des immeubles et des parcs

Les interventions sur le patrimoine en exploitation représentent 29,6 M€ en 2007 :

**Les investissements de modernisation** ont porté sur 30 000 m<sup>2</sup> en 2007, essentiellement sur les parcs d'Orly-Rungis, de Nanterre Préfecture et Courtabœuf et ont mobilisé 17,6 M€. À titre d'illustration, 6 100 m<sup>2</sup> ont été climatisés dans un immeuble de Nanterre-Préfecture, de même que 3 200 m<sup>2</sup> dans un immeuble mixte d'Orly-Rungis et 2 800 m<sup>2</sup> à Courtabœuf.

**L'amélioration des équipements généraux** des parcs, notamment la sécurité, a entraîné la réalisation de 2,0 M€ de travaux.

**L'entretien des immeubles** et la remise en état des locaux lors de leur relocation ont mobilisé 10,0 M€. Ces travaux ont notamment consisté dans le remplacement de centrales de climatisation par des unités offrant une meilleure sécurité sanitaire pour les utilisateurs. De même, la campagne d'installation de garde-corps sur les toitures terrasses a été poursuivie.

**Au total**, les investissements réalisés en 2007 ont permis la mise en exploitation de 16 900 m<sup>2</sup> complémentaires qui généreront un loyer de 3,9 M€ en base annuelle pour un investissement de 36,9 M€.

Les opérations neuves lancées en 2007 pour 52 000 m<sup>2</sup> ainsi que les surfaces en cours de restructuration (21 300 m<sup>2</sup>), d'un coût total de 180,7 M€ feront l'objet de livraisons échelonnées en 2008 et 2009 :

Sites	Mises en exploitation 2007						En cours au 31.12.2007			
	Immeubles neufs		Acquisitions		Restructurations	Total	Immeubles neufs		Restructurations	Total
	m <sup>2</sup>	Nbre	m <sup>2</sup>	Nbre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Nbre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Pôle de La Défense A86</b>	0	0	0	0	0	0	25 000	1	0	25 000
Nanterre Seine						0	25 000	1		25 000
<b>Pôle d'Orly-Rungis</b>	10 900	1	0	0	0	10 900	20 000	1	13 400	33 400
Orly-Rungis	10 900	1				10 900	20 000	1	13 400	33 400
<b>Pôle de Roissy-Paris Nord 2</b>			6 000	3		6 000			5 600	5 600
<b>Autres parcs</b>	0	0	0	0	0	0	7 000	1	2 300	9 300
Paris						0			2 300	2 300
Évry						0	7 000	1		
<b>Total</b>	<b>10 900</b>	<b>1</b>	<b>6 000</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>16 900</b>	<b>52 000</b>	<b>3</b>	<b>21 300</b>	<b>73 300</b>

(millions d'euros)	Investissements de l'exercice			Investissement total	
	Immeubles mis en exploitation	Immeubles en cours au 31.12.2007	Total	Immeubles mis en exploitation	À l'achèvement des immeubles en cours <sup>(1)</sup>
<b>Acquisitions</b>	12,0		12,0	12,0	
<b>Immeubles neufs</b>	24,8	39,1	63,9	31,1	144,6
<b>Restructurations</b>		19,6	19,6		36,1
<b>Autres</b>	26,6	3,0	29,6	32,4	8,2
<b>Total</b>	<b>63,4</b>	<b>61,7</b>	<b>125,1</b>	<b>75,5</b>	<b>188,9</b>

(1) hors portage financier résiduel.

## Le plan de développement

Les investissements réalisés en 2007 constituent la première phase du plan de développement sur 4 ans arrêté fin 2006 et qui prévoit le lancement, à un rythme maîtrisé, d'une dizaine de projets identifiés sur les parcs d'Orly-Rungis, de Nanterre-Préfecture, Nanterre-Seine et Saint-Denis pour un total de 184 000 m<sup>2</sup> de bureaux :

- 52 000 m<sup>2</sup> ont effectivement été lancés en 2007,
- 32 000 m<sup>2</sup> devraient être initiés en 2008 sur les sites de Nanterre-Préfecture (17 000 m<sup>2</sup> pré-commercialisés) et Orly-Rungis (15 000 m<sup>2</sup>), cette dernière opération étant lancée dès la location de l'immeuble "Miami", en cours de construction,

- entre 2009 et 2010, en fonction de la commercialisation des immeubles en développement, 100 000 m<sup>2</sup> seront lancés dont 67 000 m<sup>2</sup> à Orly-Rungis, 22 000 m<sup>2</sup> à Saint-Denis et 11 000 m<sup>2</sup> à Nanterre-Seine.

D'autres opérations pourraient être réalisées à Évry et Courtabœuf.

Le lancement prévu en 2011, de 58 000 m<sup>2</sup> essentiellement à Orly-Rungis, porterait le total des opérations identifiées à lancer au cours des 4 prochaines années (2008-2011) à 197 000 m<sup>2</sup>. L'investissement total, estimé à 597 M€ (valeur 2007), offre un rendement moyen prévisionnel de 8,7 %.

## L'évaluation du patrimoine immobilier et l'Actif Net Réévalué

L'année 2007, qui avait débuté sur la tendance haussière des valeurs immobilières des années précédentes, a été caractérisée, au second semestre, par une stabilisation des taux de rendement et, en corollaire, un ralentissement de la progression des valeurs immobilières.

Dans ce contexte, la valeur de l'ensemble du portefeuille atteint 3 177,8 M€ à fin 2007 et affiche une croissance de 12,5 % par rapport à 2006. À périmètre identique, les immeubles en exploitation de Silic se sont revalorisés de 6,7 % par rapport à 2006, principalement sous l'effet de la hausse des revenus.

Cette progression illustre les résultats de la stratégie de création de valeur du Groupe :

- la tertiarisation régulière et progressive du portefeuille a contribué à la revalorisation des immeubles en exploitation,
- les livraisons d'immeubles neufs et les acquisitions ont permis de concrétiser une création de valeur représentant 66 % de l'investissement.

Les conclusions de l'expertise, comparées aux valorisations du marché constatées à fin 2007 apparaissent raisonnables :

- la valeur moyenne se situe à 2 600 €/m<sup>2</sup>,
- le taux moyen de capitalisation ressort à 6,0 % et est appliqué à un loyer de l'ordre de 160 €/m<sup>2</sup>.

Les programmes de développement en cours ainsi que les réserves foncières maîtrisées offrent des relais de croissance à court et moyen terme.

### La méthodologie

L'évaluation de la valeur vénale du patrimoine immobilier du Groupe est réalisée sur la totalité des actifs, bâtiment par bâtiment et site par site, par un expert indépendant, selon des principes et méthodes conformes aux préconisations du Conseil National de la Comptabilité et de l'AMF.

La valeur vénale, qui correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande, est déterminée :

- par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode par comparaison directe),
- et par capitalisation des revenus nets des immeubles en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation).

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

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

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

### L'évaluation au 31 décembre 2007

L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2007 fait ressortir une valeur de reconstitution de 3 177,8 M€, en progression de 12,5 % par rapport au 31 décembre 2006 (2 824,5 M€).

Relativement forte au 1<sup>er</sup> semestre, avec une hausse de 9,4 %, la revalorisation du portefeuille s'est ralentie au second semestre (+ 2,9 %).

### Le patrimoine en exploitation

Constitué de bureaux, d'immeubles mixtes et de services associés structurés en parcs tertiaires, le patrimoine en exploitation à fin 2007 est valorisé 2 808,3 M€ et représente 88 % de la valeur totale du portefeuille immobilier de Silic.

Les trois pôles tertiaires (Orly-Rungis, Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2), à dominante "bureaux" concentrent 92 % de la valeur totale du portefeuille en exploitation tandis que les parcs de seconde couronne parisienne (Évry, Cergy et Courtabœuf) en représentent 8 % :

(millions d'euros)	Orly-Rungis		Defense-A86		Roissy-Paris Nord 2		Autres parcs		Total		Rappel 2006
Immeubles en exploitation	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Valeur de reconstitution	Rendement moyen	Rendement moyen
Bureaux	647,7	6,0 %	1 058,1	5,1 %	329,9	6,4 %	132,1	6,9 %	2 194,8	5,7 %	5,9 %
Immeubles mixtes	206,3	7,3 %	198,0	6,5 %	44,4	6,7 %	75,8	7,8 %	524,5	7,0 %	7,2 %
Commerces et services	77,6	6,7 %	8,9	4,8 %	2,5	7,8 %			89,0	6,5 %	6,8 %
<b>Total</b>	<b>958,6</b>	<b>6,4 %</b>	<b>1 265,0</b>	<b>5,3 %</b>	<b>376,8</b>	<b>6,4 %</b>	<b>207,9</b>	<b>7,2 %</b>	<b>2 808,3</b>	<b>6,0 %</b>	<b>6,2 %</b>
Rappel 2006	858,4	6,5 %	1 116,9	5,5 %	361,3	6,4 %	282,3	7,3 %	2 618,9	6,2 %	
Rappel 2005	601,1	7,8 %	421,4	7,5 %	287,5	8,1 %	217,2	8,5 %	1 527,2	7,9 %	
Rappel 2004	544,6	8,7 %	370,0	8,0 %	237,4	8,7 %	186,1	9,5 %	1 338,1	8,6 %	
Rappel 2003	530,0	8,8 %	315,3	8,0 %	230,2	8,6 %	175,7	9,4 %	1 252,0	8,6 %	
Rappel 2002	478,5	9,0 %	291,8	8,0 %	231,8	8,7 %	187,9	9,8 %	1 190,0	8,8 %	

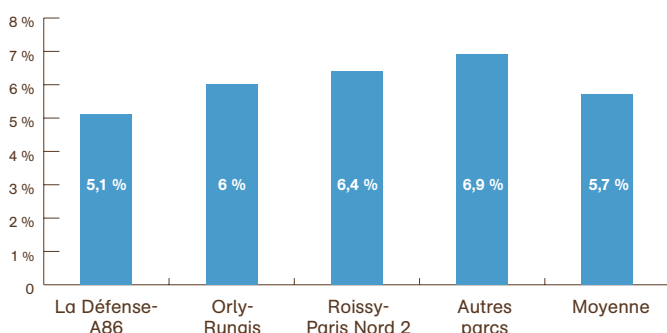
À périmètre identique, la valeur du patrimoine a progressé de 6,7 %, essentiellement sous l'effet de la hausse des revenus liée à la modernisation des opérations.

**Les immeubles tertiaires mis en exploitation** (10 900 m<sup>2</sup> neufs livrés à Orly-Rungis et 6 000 m<sup>2</sup> acquis à Roissy-Paris Nord 2) sont valorisés en fin d'année à 72,6 M€.

• **Les immeubles de bureaux** <sup>(2)</sup> sont expertisés à 2 194,8 M€ et représentent désormais 78 % de la valeur du patrimoine en exploitation. Leur estimation fait ressortir les éléments suivants :

- Une valeur moyenne par m<sup>2</sup> de 3 500 €,
- Un taux de rendement net moyen de 5,7 % :

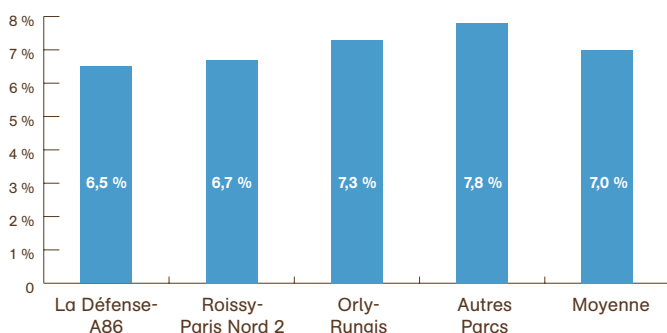
## Rendement des immeubles de bureaux



La tertiarisation des parcs est illustrée par la part grandissante des grands immeubles de bureaux neufs ou récents dans la valeur du patrimoine. Sept immeubles sur un total de 204 ont une valeur unitaire supérieure à 50 M€ et représentent le tiers de la valeur totale du patrimoine en exploitation.

• **Les immeubles mixtes** (bureaux/activités) représentent 18 % de la valeur du portefeuille en exploitation. Estimés à 1 400 €/m<sup>2</sup> en moyenne, ils font apparaître un rendement net moyen de 7,0 % stable par rapport au 30 juin 2007 (7,2 % au 31 décembre 2006). Les taux retenus sur les différents parcs, en fonction de leur niveau de tertiarisation et de leur situation géographique s'échelonnent de 6,5 % à 7,8 % :

## Rendement des immeubles mixtes



(2) Sont considérés comme "bureaux", les immeubles dont 70 % au moins de la surface sont à usage de bureaux.

## Les immeubles en cours de construction

Les opérations de développement de bureaux neufs ou de restructuration d'immeubles existants en cours sont valorisées 222,4 M€ au 31 décembre 2007.

• 3 immeubles en cours de construction sur les parcs d'Orly-Rungis, Nanterre-Seine et Évry pour 52 000 m<sup>2</sup> ainsi que 2 projets en phase de démarrage à Orly-Rungis (30 000 m<sup>2</sup>) sont valorisés, ensemble, à terminaison à 362,5 M€, sur la base d'un rendement moyen de 5,65 %.

Au 31 décembre 2007, ces opérations sont retenues dans la valorisation du patrimoine pour 142,8 M€.

• Les immeubles dont les travaux de restructuration sont en cours ou en phase de démarrage à fin 2007 (48 000 m<sup>2</sup>) sont estimés, au 31 décembre 2007 à 79,6 M€.

## Les réserves foncières sont évaluées à 147,1 M€

Les réserves foncières de Silic, qui regroupent des terrains à bâtir et le potentiel de redéveloppement du parc d'Orly-Rungis, constituent, compte tenu de leur importance, le relais de croissance à long terme du Groupe.

Outre les terrains acquis à Nanterre-Seine et Évry et immédiatement développés, Silic a renforcé ses réserves foncières en 2007 à Nanterre-Seine. Les terrains à bâtir immédiatement disponibles permettent ainsi la construction d'un immeuble à Nanterre-Seine (11 000 m<sup>2</sup>), de 2 immeubles de bureaux à Orly-Rungis (35 000 m<sup>2</sup>) et de 2 immeubles à Courtabœuf (8 500 m<sup>2</sup>).

Les autres réserves foncières correspondent aux droits à construire dont Silic dispose sur le site d'Orly-Rungis.

Sur ce parc de 63 hectares où 375 400 m<sup>2</sup> sont actuellement bâtis, Silic dispose d'une constructibilité complémentaire de plus de 1 000 000 m<sup>2</sup> dont la mise en valeur progressive a débuté dès le début des années 2000 par la démolition de bâtiments d'activité à un niveau et la construction, sur leur emprise, d'immeubles de bureaux de 4 à 6 étages.

## La création de valeur

La création de valeur, qui résulte de la comparaison des valeurs d'expertise des immeubles avec leur coût de revient, rend compte de la capacité du modèle économique de Silic à assurer, de façon progressive et régulière, le développement rentable de ses activités.

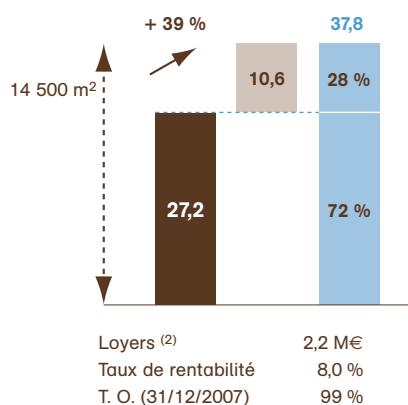
Les opérations livrées ou acquises en 2007, tout comme les projets en cours, illustrent ce processus :

- Les 2 opérations mises en exploitation en 2007 (16 900 m<sup>2</sup>) font ressortir une création de valeur de 28,3 M€ correspondant à 66 % du coût de construction.
- Les 3 immeubles dont les travaux de construction ont débuté en 2007 (52 000 m<sup>2</sup>), et dont le coût est désormais sécurisé, dégageront à terminaison une plus-value prévisionnelle de 87 M€, représentant 66 % de l'investissement.
- Les 2 projets en phase de démarrage devraient générer à terme une marge également estimée à 66 % du montant de l'investissement.

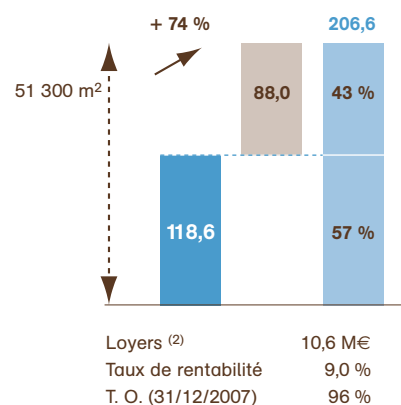
Ces opérations s'intègrent dans le cadre plus général de développement que poursuit Silic depuis plusieurs années. Sur la période 2003-2007, la capacité de Silic à créer de la valeur est illustrée par le graphique ci-après :

Cumul sur la période 2003-2007 : Investissements <sup>(1)</sup> 587,8 M€  
Loyers 52,4 M€  
Taux de rentabilité 8,9 %

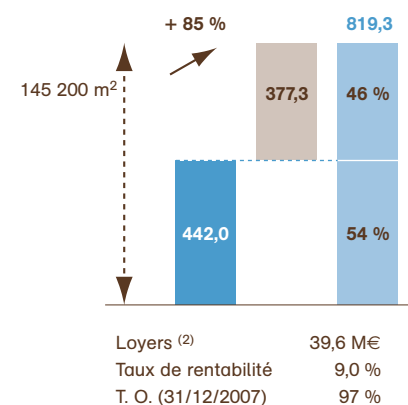
## Restructurations



## Acquisitions



## Immeubles neufs



■ Investissements (M€) ■ Création de valeur (M€)  
■ Investissements + VNC avant Travaux (M€) ■ Valeur d'expertise au 31.12.2007 (droits inclus)

(1) Y compris VNC des immeubles avant restructuration.

(2) Loyers 2007 en base annuelle.

## L'Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué de reconstitution de Silic au 31 décembre 2007 s'élève à 130,48 €/action et marque une progression de + 13,0 % sur un an.

Après déduction des droits de mutation et mise en valeur de marché des instruments financiers, l'ANR de liquidation ressort à 123,42 €/action (+ 13,8 % par rapport au 31 décembre 2006) :

		2007	2006	2005
Capitaux propres consolidés retraités <sup>(1)</sup>	000 €	797 820	842 131	858 643
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	000 €	1 451 867	1 166 889	518 732
Actif Net Réévalué - Valeur de reconstitution		2 249 687	2 009 020	1 377 375
Nombre d'actions hors autocontrôle	000	17 241	17 391	17 337
<b>Actif Net Réévalué de Reconstitution, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>130,48</b>	<b>115,52</b>	<b>79,45</b>
Droits d'enregistrement	€/action	(7,86)	(6,78)	(5,01)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	0,80	(0,26)	(1,31)
<b>Actif Net Réévalué de liquidation, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>123,42</b>	<b>108,48</b>	<b>73,14</b>

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

## Le financement de la politique de développement

Les financements d'ores et déjà disponibles, confortés en 2007 par la mise en place de lignes de crédit nouvelles, assurent à Silic les ressources :

- dont la maturité est en phase avec la détention long terme des immeubles en exploitation et,
- dont la flexibilité permet le financement progressif des projets de développement.

Les turbulences importantes que connaissent les marchés financiers depuis le second semestre 2007 restent donc sans incidence sur la capacité de financement du Groupe.

L'endettement utilisé, parmi les plus faibles du secteur, confère à la structure financière de Silic un caractère particulièrement solide et lui conserve des capacités d'endettement complémentaires significatives.

Le coût de financement, totalement sécurisé pour les 3 ans à venir, continue d'assurer à Silic un différentiel de taux de l'ordre de 3 à 4 points entre la rentabilité de ses actifs et le coût de la dette.

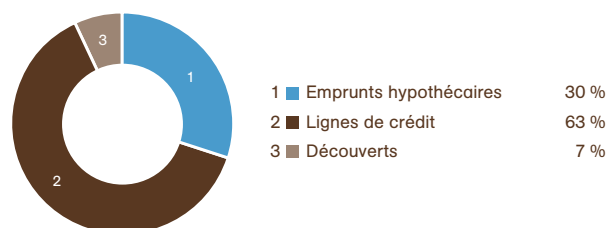
## Les ressources financières

Poursuivant sa politique de renforcement progressif des ressources financières, Silic a mis en place, en 2007, trois lignes de crédit bilatérales pour un montant de 330 M€, dont 2 au 4<sup>e</sup> trimestre pour un montant de 230 M€. D'une durée de 5 et 7 ans, ces autorisations utilisables par tirages ont été conclues à des conditions de marge et de "covenants" identiques à celles des crédits existants.

Au total, Silic dispose au 31 décembre 2007 de ressources financières confirmées d'un montant total de 1 141,2 M€ d'une maturité résiduelle moyenne de 5,9 ans, auxquelles s'ajoutent 80,5 M€ de découverts bancaires :

	2007	
	(M€)	Maturité
Emprunts hypothécaires amortissables	361,2	8,4 ans
Lignes de crédit corporate	780,0	4,8 ans
<b>Total</b>	<b>1 141,2</b>	<b>5,9 ans</b>
Découverts bancaires	80,5	N/A
<b>Total</b>	<b>1 221,7</b>	

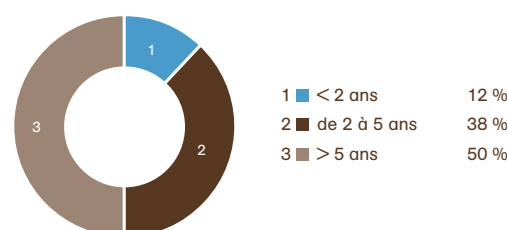
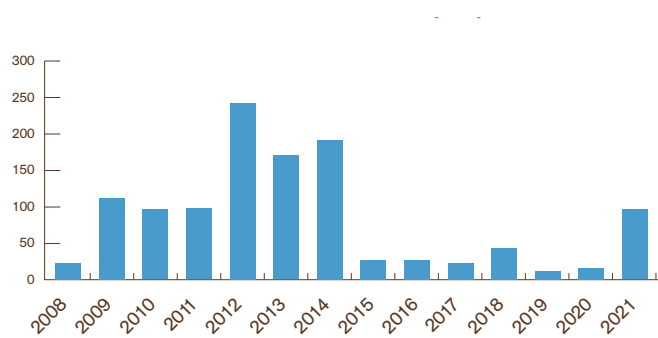
## Répartition des ressources financières



- Deux emprunts hypothécaires représentent 30 % des ressources financières du Groupe. Amortissables jusqu'en 2018 pour l'un et jusqu'en 2021 pour l'autre, ils offrent une sécurité importante et une maturité très longue (8,4 ans à fin 2007). Leur amortissement progressif lisse dans le temps les besoins de refinancement.
- Les lignes de crédit contribuent aux ressources financières pour 63 %, apportant la flexibilité nécessaire à la gestion des investissements. Leur maturité résiduelle moyenne (4,8 ans à fin 2007) comme leur montant unitaire réduit (de 10 à 130 M€) limitent les risques de refinancement.
- Les découverts bancaires complètent les disponibilités à court terme à hauteur de 80,5 M€ (7 % des ressources).

Les choix de Silic de privilégier les maturités longues, adaptées à la détention du patrimoine immobilier à long terme, et un profil de refinancement progressif et prudent, sont illustrés par l'échéancier des ressources financières confirmées, soit 1 141,2 M€ :

## Échéances des ressources financières (M€)



Ainsi, 50 % des ressources financières actuelles ont une échéance supérieure à 5 ans, seuls 12 % des encours nécessitant un refinancement dans les 2 ans (20 M€ en 2008, 110 M€ en 2009).

## L'endettement utilisé

L'endettement utilisé au 31 décembre 2007 ressort à 854,5 M€ et progresse de 101,6 M€ sur un an (752,9 M€ à fin 2006). Il représente 70 % des ressources financières disponibles :

Endettement à fin 2006 (M€)	(752,9)
Cash-flow Courant 2007	98,0
Distribution	(64,9)
Investissements immobiliers	(119,6)
Opérations sur titres	(18,6)
Autres	3,5
<b>Endettement à fin 2007 (M€)</b>	<b>(854,5)</b>

L'endettement susceptible d'être mobilisé sur les lignes de crédit est de 340 M€ auxquels s'ajoutent 27,2 M€ de découverts non utilisés.

Le niveau d'endettement actuel, bien qu'en croissance régulière depuis plusieurs années, reste modéré au regard de la valeur des actifs immobiliers et de la solvabilité de l'entreprise :

- Rapporté à la valeur des actifs immobiliers (ratio "LTV"), l'endettement reste constant en 2007 à 27 %, l'augmentation de la valeur du patrimoine ayant représenté près de 3 fois les investissements de l'année. Ce niveau reste très inférieur au plafond de 35 % fixé à ce jour par la Société.
- De même, le ratio "EBE / frais financiers", qui mesure la capacité de l'entreprise à générer des flux d'exploitation suffisants pour couvrir ses frais financiers, s'établit à 3,5 fois.



Ratios financiers	Endettement concerné <sup>(1)</sup>	Covenants	2007	2006	2005
Endettement bancaire net	99 %	Ratio < 0,40 pour 24 %	26,9 %	26,7 %	29,4 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 0,45 pour 16 %			
		Ratio < 0,50 pour 59 %			
EBE (Ebitda)	79 %	Ratio > 3,0 pour 35 %	3,53	4,28	4,99
Frais financiers nets		Ratio > 2,5 pour 25 %			
		Ratio > 2,0 pour 19 %			
Actif immobilier réévalué	21 %	Ratio > 2 pour 21 %	3,75	3,28	3,57
Actif immobilier gagé					
Dette gagée	25 %	Ratio < 0,20 pour 9 %	11,4 %	13,5 %	15,0 %
Actif immobilier réévalué		Ratio < 0,25 pour 16 %			
Actif immobilier réévalué	31 %	Montant > 1 000 M€ pour 15 %	3 178	2 824	2 075
		Montant > 1 500 M€ pour 16 %			
Actif Net Réévalué	24 %	Montant > 800 M€	2 250	2 009	1 377

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

Silic respecte, en 2007 comme les années précédentes, l'ensemble des "covenants" bancaires en vigueur (voir tableau ci-dessus).

## La gestion du risque de taux

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

Pour sécuriser le différentiel de taux entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement, Silic a mis en place une politique prudente de gestion du risque de taux.

À l'horizon de 3 à 4 ans, l'objectif de couverture est fixé à 90 % de l'endettement au coût maximum de 5 % environ grâce à l'utilisation d'un portefeuille d'instruments dérivés composé pour moitié d'instrument fermes (Swaps...) et pour moitié d'options (Caps...).

Au-delà et jusqu'à 10 ans, la visibilité sur l'endettement étant plus faible et seuls les instruments dérivés fermes (Swaps) étant économiquement justifiés, l'objectif de couverture est fixé à 50 % de l'endettement.

Au 31 décembre 2007, l'endettement utilisé est couvert à 99 %, pour moitié au moyen de swaps de taux garantissant un taux d'intérêt fixe

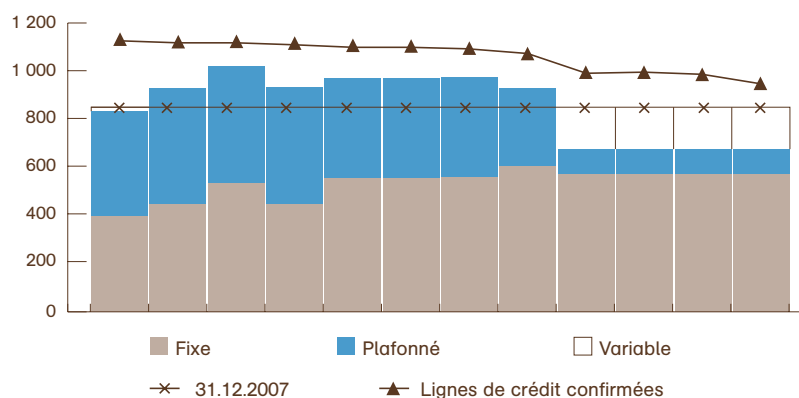
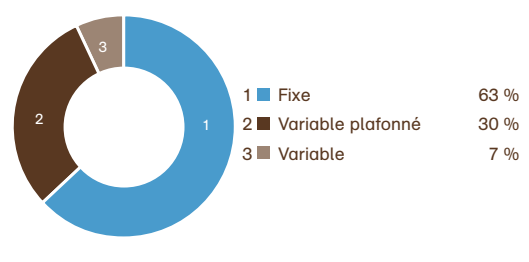
sur une durée moyenne de 8,1 ans et pour moitié au moyen de Caps assurant un coût plafond de financement sur une durée moyenne de 1,7 an.

En moyenne sur les 3 prochaines années, le taux de couverture de la dette actuelle ressort à 93 % :

- 63 % des encours actuels sont couverts par des swaps faisant ressortir un coût fixe de 4,9 %,
- 30 %, sont protégés par des caps offrant une garantie de coût plafond de 4,4 %.

La structure des couvertures permet de garantir un coût plafond de l'endettement compatible avec la rentabilité du patrimoine et des projets en cours et ce, quelles que soient les conditions de marché, tout en bénéficiant en partie des baisses de taux qui pourraient intervenir.

## Endettement et couverture de taux à 3 ans



## Le coût de financement

Après plusieurs années de maintien à des niveaux historiquement bas – qui avaient permis à Silic d'abaisser le coût de son financement – les taux d'intérêt à court terme ont entamé depuis 2006 une remontée brutale qui s'est encore accentuée en 2007.

Dans ce contexte, les couvertures contre le risque de taux ont été progressivement activées, limitant la hausse du coût de financement à 38 % de la variation des taux sur la période.

Le coût de financement global de Silic <sup>(3)</sup> a ainsi atteint son plafond à 4,9 %, retrouvant son niveau des années 2003 et 2004.

L'ensemble des couvertures étant actives du fait du niveau atteint par l'Euribor au 31 décembre 2007 (4,76 %), le coût de l'endettement actuel de Silic est désormais plafonné. Il reste en revanche sensible à une éventuelle baisse des taux dont il pourrait largement bénéficier :

- une hausse complémentaire de 100 points de base (1 %) de l'Euribor par rapport à son niveau de fin 2007 majorerait les frais financiers de 0,07 M€ à endettement constant,
- une baisse des taux de même ampleur conduirait à réduire le montant des frais financiers de 1,5 M€.

## L'activité locative

### Le marché <sup>(4)</sup>

Les incertitudes liées aux perturbations financières des *subprimes* qui ont secoué l'économie mondiale n'ont globalement pas eu d'impact sur le marché de l'investissement en 2007. Toujours attractif, le marché francilien a attiré 27 Mds€ d'investissements, soit une progression de 16 % par rapport à l'année passée. Pour autant, le marché est plus sélectif, avec une tendance de fin d'année à un certain attentisme.

Bien qu'en léger repli, le marché du bureau représente 74 % des engagements 2007, concentrés géographiquement dans Paris et l'Ouest à hauteur de 63 %. Les fonds d'investissement, les institutionnels et les foncières restent les principaux acteurs de ce marché et si les investisseurs français conservent leur 1<sup>re</sup> place, on constate l'émergence ou le retour des étrangers.

Les taux de capitalisation sont globalement restés stables sur l'ensemble de l'année. La crise financière devrait induire une hiérarchisation des taux en fonction de la qualité des actifs et de leur localisation, ce qui devrait permettre au marché de temporiser, après un long cycle d'effervescence.

S'agissant du marché locatif du bureau en Ile-de-France, même si la fin d'année a contraint les acteurs à une attitude plus prudente, le niveau de transaction est resté élevé (2,7 millions de m<sup>2</sup> de demande placée) dont 40 % environ de locaux neufs ou restructurés. Les principaux moteurs de ce marché restent :

- le besoin d'optimisation et de rationalisation des surfaces des entreprises,
- d'une manière générale, la réduction de leurs coûts de structure.

Du côté de l'offre, on assiste à une légère décruce, avec 2,4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux immédiatement disponibles au 31 décembre 2007.

En 2007, les loyers moyens continuent de progresser, masquant cependant de sensibles disparités d'un secteur géographique à l'autre ou par typologie d'actifs (327 €/m<sup>2</sup>/HT/HC pour les immeubles neufs ou restructurés et 240 €/m<sup>2</sup>/HT/HC pour ceux de "seconde main"). Les aménagements commerciaux demeurent et atteignent au maximum un mois de franchise par année ferme d'engagement.

Silic, forte de la diversité de son offre commerciale a enregistré de très bons résultats au cours de l'exercice 2007, comme en témoignent ses principaux indicateurs d'activité.

### Des signatures en très forte augmentation

En progression de 16 % par rapport à 2006, les signatures à fin 2007 ont porté sur 97 900 m<sup>2</sup> (84 600 m<sup>2</sup> en 2006). Elles correspondent essentiellement à des relocations, en l'absence de mises en exploitation significatives de bâtiments neufs (un seul immeuble de bureaux de 10 900 m<sup>2</sup> livré en novembre, sur le site d'Orly-Rungis).

En année pleine, ces signatures généreront des loyers de l'ordre de 14 M€/HT/HC, dont 8 M€ ont contribué aux loyers 2007.

Il convient de relever :

- non seulement l'élargissement et la diversité du portefeuille clients constitué de plus de 700 entreprises (plus de 52 % des signatures 2007 correspondent à de nouveaux locataires),
- mais également sa qualité (arrivée de Système U pour 14 000 m<sup>2</sup> ou prise à bail de surfaces complémentaires par de "grands utilisateurs" comme Thales pour 9 000 m<sup>2</sup>, le Groupe M6 pour 1 700 m<sup>2</sup> ou encore Xerox pour 1 100 m<sup>2</sup>).

Ces signatures confirment le dynamisme de l'activité locative déjà constaté l'an passé et témoignent :

- de la pertinence et de l'attractivité de l'offre locative des parcs tertiaires Silic,
- et la capacité de la Société à suivre le développement de ses clients.

### Un flux positif des mouvements de locataires

Avec 116 000 m<sup>2</sup> d'entrées en patrimoine, l'année 2007 constitue un record en la matière depuis l'an 2000, si l'on fait abstraction de l'opération "Grand Axe" en 2006 avec la prise d'effet du bail Axa France (site de La Défense-Nanterre-Préfecture).

Les mouvements de locataires "entrées-sorties" sont positifs de 18 560 m<sup>2</sup>.

En année pleine, ces entrées représentent une recette locative de l'ordre de 17 M€ sur la base d'un loyer moyen de 145,47 €/m<sup>2</sup>/HT/HC (à comparer au loyer moyen de 130,36 €/m<sup>2</sup>/HT/HC des locataires sortants).

### Une hausse du loyer moyen de 5 % par rapport à fin 2006

En l'espace d'un an, le loyer moyen sur le stock loué a progressé de 5 %, passant de 153,24 €/m<sup>2</sup>/HT/HC à 160, 90 €/m<sup>2</sup>/HT/HC.

(3) Le coût de financement comprend le taux de référence (E3M), les marges et commissions bancaires de toutes natures ainsi que les différentiels d'intérêts sur instruments de couverture et primes de caps étalées sur leur durée d'exercice.

(4) Sources : Market View - CB Richard Ellis - Immostat.

## Un taux d'occupation physique en forte progression

Après deux années de quasi-stabilité autour de 86 %, le taux d'occupation physique affiche une nette amélioration puisqu'il tangente les 90 % à fin 2007.

La progression est encore plus flagrante sur les principaux pôles tertiaires du patrimoine (91,4 % de taux d'occupation physique, soit + 4,4 points par rapport à l'an passé) amplifiant ainsi la tendance déjà constatée en 2006.

Les bâtiments neufs ou restructurés, livrés ces 4 dernières années, sont quant à eux loués en quasi-totalité (plus de 97 %), ce qui démontre la parfaite adéquation de l'offre aux conditions actuelles de marché où la demande locative se porte essentiellement sur ce type d'immeubles.

Fort de ces résultats, Silic poursuit donc ses efforts de rénovation de son patrimoine ancien : 68 400 m<sup>2</sup> de locaux sont ainsi concernés par de tels travaux (le double par rapport à 2006) parmi lesquels figure le projet de reconfiguration du "retail park" de Fresnes (17 000 m<sup>2</sup>).

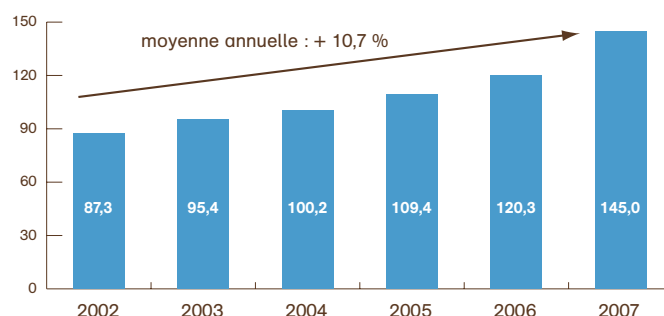
Le dynamisme de l'activité commerciale de Silic en ce début d'année semble se poursuivre, au regard des volumes significatifs de surfaces déjà en cours de négociation sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2008.

Sur 5 ans, la hausse des loyers s'inscrit dans une tendance de croissance régulière et solide des revenus locatifs, fruit de la stratégie de valorisation patrimoniale de Silic :

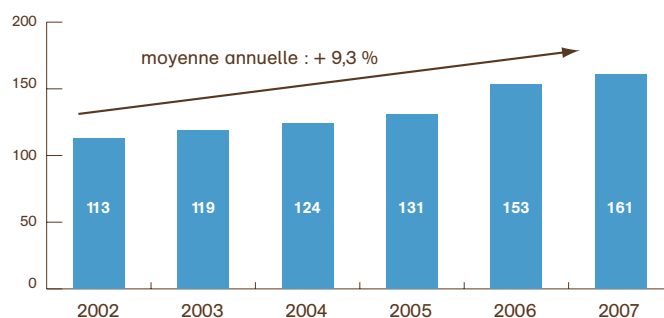
- la modernisation constante du patrimoine en exploitation assure la récurrence des revenus et la croissance régulière du loyer moyen,
- la restructuration et la tertiarisation des immeubles anciens permettent une appréciation significative des loyers, les bureaux étant en moyenne loués 2,15 fois plus cher que les locaux d'activité (194 €/m<sup>2</sup> contre 90 €/m<sup>2</sup> à fin 2007),
- le développement d'immeubles de bureaux neufs de taille significative (> 10 000 m<sup>2</sup>) contribue à la croissance des loyers tant en volume qu'en valeur par m<sup>2</sup>. L'immeuble "Quito", livré en 2007, est ainsi commercialisé sur une base de 230 €/m<sup>2</sup> à comparer à un loyer moyen de 161 € à fin 2007. De plus, les opérations neuves ont un effet d'attraction qui tend à dynamiser l'ensemble des parcs sur lesquels elles sont implantées.

Progressant de 10,7 % en moyenne annuelle sur les 5 dernières années, les revenus locatifs du Groupe ont augmenté de 66 %. Le loyer moyen facturé a, quant à lui, augmenté de 42 % :

### Évolution du revenu locatif (M€)



### Évolution du loyer moyen (€/m<sup>2</sup>)



Pour les années à venir, Silic bénéficie d'une grande visibilité sur ses revenus locatifs.

Bien que le portefeuille locatif soit très majoritairement constitué de baux commerciaux "3-6-9", le taux de rotation des locataires observé sur longue période est en pratique de l'ordre de 8 % à 10 %, les clients restant en moyenne 10 à 12 ans dans le patrimoine.

Il convient de noter que les baux portant sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> et qui contribuent à 40 % des loyers, ont une maturité résiduelle moyenne de plus de 5,0 ans.

Régions	Surfaces au 31.12.2007	Surfaces au 31.12.2006	Taux d'occupation physique <sup>(1)</sup> au 31.12.2007	Taux d'occupation physique <sup>(1)</sup> au 31.12.2006
<b>Pôles tertiaires</b>				
• Orly-Rungis	484 980 m <sup>2</sup>	473 797 m <sup>2</sup>	90,59 %	85,8 %
• La Défense-A86	272 108 m <sup>2</sup>	272 203 m <sup>2</sup>	97,04 %	94,2 %
• Roissy-Paris Nord 2	155 380 m <sup>2</sup>	149 349 m <sup>2</sup>	83,42 %	77,4 %
	<b>912 468 m<sup>2</sup></b>	<b>895 349 m<sup>2</sup></b>	<b>91,40 %</b>	<b>87,0 %</b>
<b>Autres parcs</b>	<b>205 550 m<sup>2</sup></b>	<b>205 625 m<sup>2</sup></b>	<b>81,63 %</b>	<b>82,1 %</b>
<b>Total général</b>	<b>1 118 018 m<sup>2</sup></b>	<b>1 100 974 m<sup>2</sup></b>	<b>89,57 %</b>	<b>86,1 %</b>

(1) Sur surfaces commercialisables : 68 400 m<sup>2</sup> hors exploitation, en cours de travaux ou voués à la démolition pour reconstruction.

## Ressources humaines et organisation des services

Le Groupe Silic intègre l'ensemble des compétences nécessaires à l'exercice de ses métiers, en s'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire de professionnels cultivant un réel esprit d'entreprise.

Grâce à sa politique de Ressources Humaines mais également à une organisation éprouvée et sans cesse améliorée, la Société s'est dotée des outils indispensables pour motiver ses collaborateurs par la promotion de la performance.

Soucieuse de fédérer ses équipes autour de son projet d'entreprise, elle donne toute son importance au dialogue social, non seulement avec les Représentants du Personnel mais aussi grâce aux échanges directs et aux retours d'expérience avec l'ensemble des collaborateurs, au travers de comités thématiques et d'entretiens annuels.

## L'attention portée à la maîtrise des effectifs et à la pertinence de l'organisation

Comptant 93 collaborateurs au 31 décembre 2007 dont un CDD, Silic a su maintenir ses effectifs à des niveaux comparables depuis 8 ans, en dépit du doublement du Chiffre d'Affaires sur la même période.

Au bénéfice de six départs en cours d'exercice, la Société – favorisant les emplois stables – a recruté six nouveaux collaborateurs en contrat à durée indéterminée, en renforçant sensiblement les Directions opérationnelles.

En outre, dans le cadre de cette réorganisation des services décentralisés, deux Directeurs ont fait l'objet d'une promotion interne, en étant nommés Directeurs Généraux Adjoints de la filiale Socomie, l'un en charge de la maîtrise d'ouvrage et du développement, l'autre du patrimoine et de l'investissement.

## L'approche globale de la rémunération des collaborateurs et des dirigeants

La politique de rémunération mise en œuvre au sein du Groupe repose sur une large gamme d'instruments et vise à récompenser la contribution collective ou individuelle des collaborateurs et des dirigeants, dans le cadre de la performance globale de la Société.

### Salaires fixes

Ils sont le reflet du niveau de formation et d'expérience professionnelle. Rémunérant également un certain degré de responsabilité hiérarchique, ils représentent en moyenne près des trois quarts de la rémunération globale.

En 2007, la Société s'est assurée – par un benchmark diligenté par la Fédération professionnelle dont elle dépend – que les niveaux de rémunération pratiqués étaient en ligne avec les données de marché.

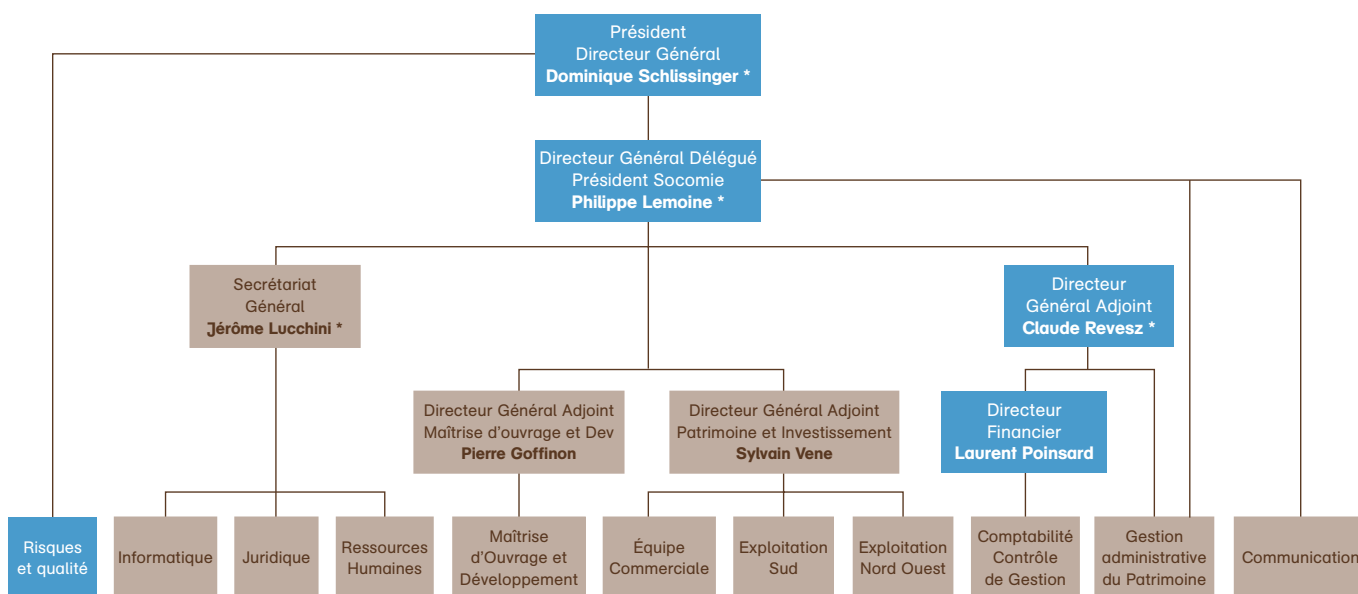
S'agissant des mandataires sociaux, après trois années de stabilité, le Conseil d'Administration a décidé de porter la rémunération annuelle du Président-Directeur Général de 275 000 € à 300 000 € et celle du Directeur Général Délégué de 235 000 € à 260 000 €.

### Rémunérations variables, primes de performance et bonus

Afin de récompenser et fidéliser ses collaborateurs, la Société a instauré des mécanismes de rémunération variable incitatifs (de l'ordre de 20 % en moyenne de la rémunération totale), en fonction de l'atteinte d'objectifs collectifs et individuels annuels, au nombre desquels :

- l'objectif d'E.B.E., pour la grande majorité des salariés,
- l'objectif d'honoraires, pour les équipes commerciales, au travers d'un "pool",
- l'objectif de cash-flow, pour les Mandataires Sociaux.

## Organigramme du Groupe Silic au 31 décembre 2007



\* Membres du Comité de Direction Générale ■ Silic ■ Socomie

### Épargne salariale : P.E.E et PERCOI

Tous les collaborateurs en bénéficient, à l'exclusion des mandataires sociaux. Compte tenu des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2006, les accords d'entreprise ont permis de dégager 434 845 € nets d'épargne salariale en 2007 (215 747 € de participation et 219 098 € d'intéressement).

L'abondement de l'employeur s'est élevé à 119 737 € au titre du Plan d'Épargne Entreprise et à 2 214 € au titre du PERCOI ; les versements volontaires des collaborateurs ont représenté la somme de 179 930 €.

Ainsi, sur un total de 736 726 € de produits d'épargne salariale (soit environ 10 % de la rémunération globale) :

- 86 % ont été – dans le cadre du P.E.E – affectés au Fonds Commun de Placement Silic, détenteur d'actions de la Société, ce qui témoigne de la confiance des collaborateurs dans leur entreprise,
- 2,6 % ont été versés sur un Fonds externe,
- 1,8 % a été placé sur le PERCOI,
- le solde – soit 9,6 % – ayant directement été perçu par certains salariés.

### Options de souscription d'actions (stock-options)

Elles visent à associer les principaux cadres supérieurs à la collectivité des actionnaires, en les sensibilisant à la progression de la valeur du titre.

Dans le prolongement de sa politique définie l'an passé consistant à réduire tant le nombre d'options que celui des bénéficiaires, la Société a attribué une enveloppe globale de 72 000 options à 11 de ses principaux cadres supérieurs et à ses 2 mandataires sociaux.

En ce qui concerne ces deux derniers et dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi du 30 décembre 2006, la Société a décidé de fixer à 50 % le nombre de titres détenus (après levées des options) à conserver par les mandataires sociaux jusqu'au terme de leur fonction (cette règle ne concerne toutefois que les options attribuées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007).

Sur un total de 730 000 options consenties depuis 8 ans, le total des options non levées au 31 décembre 2007 s'élève à 445 668, représentant 2,56 % du capital.

### Indemnités de départ

Elles concernent spécifiquement les deux mandataires sociaux qui, selon la décision du Conseil d'Administration, bénéficieraient, en cas de départ forcé – sauf cas de faute lourde – d'une indemnité égale à deux années de leur rémunération brute.

Conformément aux nouvelles dispositions légales en vigueur, le Conseil d'Administration sera amené à en préciser les modalités.

### Compléments de rémunération

Au-delà de ces éléments de rémunération directe ou différée, l'ensemble du personnel bénéficie également de contrats de prévoyance et de remboursement de frais médicaux, ainsi que d'une retraite complémentaire type "article 83".

### Formation professionnelle : un effort plus que doublé par rapport à 2006

Dans le cadre du plan 2007, 1 146 heures de formation professionnelle (contre 519 heures en 2006) ont été dispensées au bénéfice de 81 collaborateurs (57 en 2006), plus spécifiquement au titre de l'adaptation de leurs postes de travail à l'évolution de leurs métiers au sein des Directions opérationnelles.

Le coût global de ce plan volontariste s'est élevé à 120 276 € (2,14 % de la masse salariale, à rapporter à l'obligation légale qui est de 1,6 %), soit plus du double de l'année précédente, témoignant de l'implication de la Société en matière de formation professionnelle.

### Les conditions de travail : un nouveau cadre de vie professionnel

Après avoir réaménagé ses locaux situés sur le site d'Orly-Rungis, la Société – en concertation avec les institutions représentatives du Personnel et notamment le CHSCT – a poursuivi son effort de modernisation de ses autres établissements en lançant au cours de l'hiver 2007 :

- la rénovation des locaux de la Direction Régionale Nord Ouest, située à Nanterre Préfecture, sur le même concept d'aménagement que celui de la Direction Régionale Sud,
- la réhabilitation complète de son siège social parisien, à la suite de l'acquisition récente des deux étages supérieurs de l'immeuble l'accueillant.

Pendant la durée des travaux estimée à 12 mois, les équipes du siège ont déménagé et se sont regroupées dans un immeuble appartenant à la Société, sur le site de Nanterre Préfecture.

### La culture du dialogue social

Au cours de l'année 2007, la Direction Générale et les Représentants du Personnel ont examiné la refonte des principaux documents sociaux régissant la Société, au nombre desquels le Règlement Intérieur, le Code de déontologie ou la Charte informatique.

Divers autres sujets ont été traités avec la Délégation Unique et le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, notamment :

- les déménagements et travaux de réaménagement des établissements de la Société,
- la nouvelle organisation des Directions opérationnelles de la Société,
- la mise à jour du Document Unique pour la Santé et la Sécurité,
- l'ergonomie des postes de travail dans le cadre de la rénovation des locaux du siège social et de la Direction Régionale Nord Ouest.

Une attention particulière a été portée aux questions de sécurité dans les locaux de la Société.

Silic est également soucieuse d'entretenir un dialogue direct avec l'ensemble des collaborateurs. Outre les échanges avec les institutions représentatives du personnel, la Société s'attache à favoriser le dialogue social sous différents angles de communication :

- les réunions de services organisées par les managers, directeurs et chefs de service,
- les entretiens professionnels individuels annuels, au cours desquels un point rétrospectif et prospectif est fait sur toutes les questions liées aux objectifs, aux formations, aux évolutions de carrière et aux rémunérations,
- les réunions thématiques.

Effectif global du Groupe au 31 décembre 2007	
• CDI	92
• CDD	1
<hr/>	
• Salariés à temps plein	80
• Salariés à temps partiel	13
<hr/>	
• Cadres	67
• Non cadres	26
<hr/>	
• Hommes	40
• Femmes	53
<hr/>	
• 24 à 35 ans	15
• 36 à 45 ans	40
• 46 à 55 ans	25
• 56 ans et plus	13
<hr/>	
<b>Ancienneté</b>	
• moins de 5 ans	25
• 6 à 10 ans	17
• 11 à 15 ans	18
• 16 ans et plus	33
<hr/>	
<b>Répartition par fonction</b>	
• Direction Générale	6
• Services centraux et administratifs	34
• Commercial	10
• Gestion Immobilière	33
• Maîtrise d'Ouvrage	10
<hr/>	
<b>Mouvements</b>	
• Départs :	6
– Démissions	4
– Licenciement	1
– Retraite	1
<hr/>	
• Entrées	6 CDI

## La politique de développement durable

Le diagnostic environnemental fait par Silic couvre les domaines suivants :

- ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
  - air et énergie
  - eau
  - déchets
  - bruit
  - déplacements
  - construction et rénovation de bâtiments
  - risques santé.

Une "veille réglementaire" est assurée par des prestataires extérieurs qualifiés avec pour mission la diffusion de l'information et la mise en place de suivi du respect des obligations.

Les aspects et impacts environnementaux sont analysés et des plans d'actions sont alors définis.

Les principales actions sont menées au travers des différentes activités du Groupe :

- **En interne :**
  - mise en place progressive de la gestion des consommations et des déchets papier et des cartouches d'encre,
  - gestion des déchets informatiques et bureautiques, piles, téléphones usagés...
  - gestion du document unique,
  - réalisation d'exercices incendie,
  - formation de secouristes.
- **La gestion locative de parcs tertiaires :**
  - renouvellement des équipements tels que le remplacement :
    - \* des chaudières, contribuant à la diminution du taux de rejet de CO<sub>2</sub> et au rendement énergétique,
    - \* des tours aéro-réfrigérantes "ouvertes" afin de limiter au maximum le risque de légionellose,
  - suivi et mise à jour des Dossiers Techniques Amiante (DTA) par bâtiment avec l'aide d'un bureau de contrôle agréé, étant précisé que, sur l'ensemble du patrimoine, il n'y a pas d'amiante dans les matériaux friables tels que calorifugeage, flocage et faux plafond, donc pas de risque en termes d'empoussièrement,
  - suivi de la gestion des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) y compris les tours aéro-réfrigérantes, avec le concours d'un prestataire agréé afin d'assurer la maîtrise de la maintenance et une veille réglementaire incluant la mise à jour des données,
  - suivi des obligations faites aux prestataires d'assurer la traçabilité des filières d'élimination des déchets (identification, quantité, lieux des dépôts),
  - suivi des consommations d'eau, de gaz et d'électricité avec analyse des dérives éventuelles,
  - contrôle de bruit des équipements,
  - contrôle des traitements et rejets d'eau à l'égout, du CO<sub>2</sub> dans l'air.

• **Le Groupe et les locataires :**

- la communication systématique des DTA aux locataires,
- un centre d'appels créé en 2001 permet d'optimiser le choix des intervenants et leurs délais d'intervention : 7 531 demandes ont été traitées en 2007,
- réalisation d'enquêtes face à face pour mesurer les attentes et les besoins : 161 enquêtes en 2007.

• **Le Groupe et les "parties prenantes" :**

- des contacts suivis avec les communes, les associations, les agences de développement, les CCIP, les conseils généraux, les préfetures, les Drire, les riverains,
- l'évaluation de la qualité des prestations des fournisseurs,
- la communication systématique des DTA aux prestataires.

• **Le Groupe et les activités de construction et rénovation :**

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

Un effort constant est porté au suivi de l'évolution des techniques et des matériaux innovants en adéquation avec la maîtrise des coûts de construction, d'exploitation et du confort d'utilisation.

Dans un contexte où la maîtrise des dépenses énergétiques devient indispensable :

- Silic a adopté sur plusieurs opérations la technique des façades respirantes à triple épaisseur de vitrage avec stores vénitiens intégrés motorisés pilotés par sondes de mesures d'ensoleillement ;
- l'ensemble des opérations fait l'objet d'une simulation thermique dynamique afin d'optimiser la conception de l'enveloppe, ainsi que le choix, le dimensionnement et le fonctionnement des installations techniques ;
- la gestion de l'éclairage artificiel est améliorée par la mise en œuvre de capteurs de présence et de gradateurs permettant de faire varier l'intensité de l'éclairage artificiel en fonction de l'intensité de l'éclairage naturel reçu ;
- Silic a constitué depuis 2006 une "commission énergie et développement durable" dont l'objectif principal, avec l'aide de partenaires extérieurs spécialisés, est de réduire les consommations énergétiques du patrimoine existant et futur. La première étape portant sur le diagnostic des existants et la rédaction d'un cahier des charges de préconisations est achevée. L'étape suivante relative à la gestion de l'énergie à l'échelle du parc d'affaires (production centralisée) est en cours.

Engagée dans la réflexion portant sur l'environnement et le développement durable :

- Silic fait appliquer des critères environnementaux inspirés des cibles CERTIVEA sur l'ensemble des opérations : qualité des matériaux, confort acoustique, gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, chantier à faible nuisance. Pour le respect de ces critères, un bureau d'études environnemental est systématiquement intégré à la maîtrise d'œuvre en phase conception et exécution.
- Plusieurs opérations actuelles font l'objet d'un suivi CERTIVEA de certification HQE : "ZAC Landy Pleyel lot 1" à St-Denis, "Terrasse 13" à Nanterre, "Le Montréal" à Rungis.
- À l'échelle des parcs tertiaires Silic, la certification ISO 14001, obtenue pour le site de Rungis, sera étendue, après accord de l'organisme certificateur, aux sites de Villebon-Courtabœuf et Roissy-Paris Nord 2 dans le courant de l'année 2008. Parallèlement,

les sites de Rungis et de Fresnes font l'objet d'études portant sur la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives plus respectueuses de l'environnement.

- Silic a été retenue par la Fondation Bâtiment Énergie en association avec l'ADEME dans le cadre d'un projet de recherche portant sur "la maîtrise de l'énergie, le recours aux énergies renouvelables et la réduction des émissions de gaz à effet de serre lors de la construction, de la réhabilitation ou de la rénovation des bâtiments de bureaux (projet PEREN : PERformance ENergétique et environnement pérenne)". Ce projet, démarré au deuxième trimestre 2007 pour une durée de 2 ans, entend démontrer que des performances énergétiques élevées peuvent être obtenues par l'intégration judicieuse de technologies selon une approche en coût global. À cette fin, un outil de calcul de coût global partagé prenant en compte la dimension environnementale sera développé. Les études permettront d'identifier et d'assembler les technologies et solutions les plus efficaces. À terme, les enseignements du projet seront diffusés publiquement sous la forme d'un guide et d'un cahier des charges, en particulier à plusieurs organismes dont l'ORIE avec l'intention d'influencer les pratiques de construction de bureaux en Ile-de-France.

- Silic est également représentée au sein de l'ORIE dans le cadre d'une participation active aux ateliers HQE et CIBE (Cotation des Immeubles de Bureaux et d'Entreprise).

La démarche de développement durable du Groupe s'est traduite en 2007 par le renouvellement de la certification ISO 14001 du pôle d'Orly-Rungis (le plus important parc tertiaire privé d'Europe avec plus de 375 400 m<sup>2</sup> construits, 14 000 emplois) et par la préparation à la certification des parcs de Villebon-Courtabœuf (99 300 m<sup>2</sup>, 1 600 emplois) et de Paris Nord 2 (155 400 m<sup>2</sup>, 4 500 emplois).

## Les assurances

Les garanties souscrites par le Groupe Silic 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 Groupe garantissant la valeur à neuf de reconstruction, le recours des voisins et des tiers, les catastrophes naturelles, les émeutes, vandalisme, malveillances, les actes de terrorisme et attentats.

La police couvre également les dommages accessoires et notamment les pertes de loyers pour un délai maximum de 2 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 acquittées en 2007 s'est élevé à 1 985 150 €.

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

## Les résultats 2007

Établis dans le cadre du référentiel comptable international (IFRS) selon des principes et méthodes identiques à ceux des exercices précédents, les comptes consolidés 2007 sont directement comparables à ceux publiés au titre des exercices 2006 et 2005.

L'activité du Groupe en 2007 a bénéficié de l'effet des très importantes livraisons d'immeubles intervenues en 2006.

Les loyers et l'Excédent Brut d'Exploitation consolidés ont ainsi progressé, respectivement de 20,5 % et 22,9 % par rapport à 2006 tandis que l'augmentation des frais financiers, consécutive à la mise en exploitation des opérations nouvelles et à la hausse du coût de financement constatée au 1<sup>er</sup> semestre, modère la progression du cash-flow courant (+ 6,7 %). Par action, la hausse du cash-flow courant s'élève à + 7,8 %.

Le résultat net consolidé, qui enregistre l'amortissement complémentaire lié aux immeubles mis en exploitation, la Société ayant fait le choix de comptabiliser ses immeubles de placement au "coût amorti", affiche un recul de 12,8 %.

## Les revenus locatifs

D'un montant de 145,0 M€, les revenus locatifs 2007 affichent une progression de 24,7 M€, soit + 20,5 % par rapport à 2006 (120,3 M€).

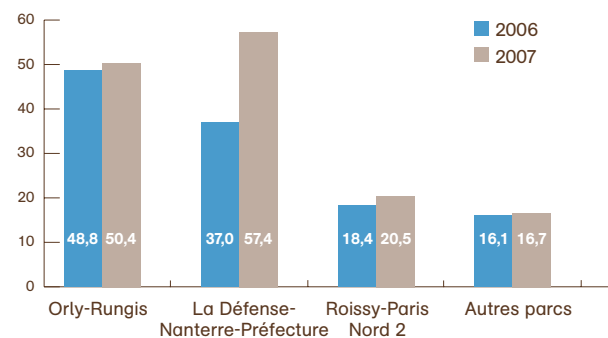
Les variations de périmètre ont contribué à cette hausse à hauteur de 19,3 M€ (16,0 %) :

- l'effet en année pleine de la mise en exploitation d'immeubles neufs en 2006, essentiellement "Grand Axe" à La Défense-Nanterre-Préfecture (59 700 m<sup>2</sup> loués à Axa France) et "Genève" à Orly-Rungis (22 200 m<sup>2</sup> loués à Thalès) a représenté un complément de loyers de 22,9 M€ sur l'exercice,
- l'immeuble "Quito" livré à Orly-Rungis au 4<sup>e</sup> trimestre 2007, ainsi que l'acquisition de 6 000 m<sup>2</sup> à Roissy-Paris Nord 2, ont participé aux loyers à hauteur de 1,4 M€ sur un potentiel de 3,7 M€ en base annuelle,
- la neutralisation temporaire de surfaces en vue de leur tertiarisation a entraîné un manque à gagner de 5,0 M€.

À périmètre identique, c'est-à-dire sur la base des seuls immeubles en exploitation sur les deux années 2006 et 2007, la progression des loyers aurait été de 5,4 M€, soit + 4,5 %, en ligne avec l'indexation des loyers.

Les revenus locatifs par pôle font ressortir, pour la première fois en 2007, la prééminence du pôle de La Défense-A86 qui est désormais le premier contributeur aux loyers du Groupe devant le pôle historique d'Orly-Rungis :

## Évolution des loyers par pôle (M€)



L'exploitation en année pleine de l'opération "Grand Axe", dont le loyer annuel est de 22,0 M€, apporte en 2007 un complément de revenus de 18,5 M€ (+ 50 %) par rapport à 2006.

Le pôle Orly-Rungis, qui bénéficie de la mise en exploitation de "Genève" en année pleine et de "Quito" sur 2,5 mois, voit sa progression ralentie par la mise hors exploitation de surfaces commerciales du "retail park" de Fresnes, destinées à être restructurées.

Le pôle de Roissy-Paris Nord 2, avec une progression de 11 %, bénéficie de la relocation d'un immeuble libéré en 2006.

## Les charges propriétaire

Les charges propriétaire regroupent l'ensemble des frais directement rattachés à la gestion des immeubles en exploitation non récupérés sur les locataires, soit du fait de leur nature, soit du fait de la vacance des immeubles :

(millions d'euros)	2004	2005	2006	2007
<b>Revenus locatifs</b>	<b>100,2</b>	<b>109,4</b>	<b>120,3</b>	<b>145,0</b>
Créances irrécouvrables	(0,6)	(0,1)	(0,1)	0,0
Coût des vacants	(4,1)	(4,5)	(5,5)	(4,3)
Travaux	(0,5)	(0,5)	(0,2)	(0,2)
Autres	(0,3)	(0,4)	0,2	(0,6)
<b>Total charges propriétaire</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(5,1)</b>
Loyers nets	94,7	103,9	114,7	139,9
<b>Charges propriétaire/Loyers</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>3,5 %</b>

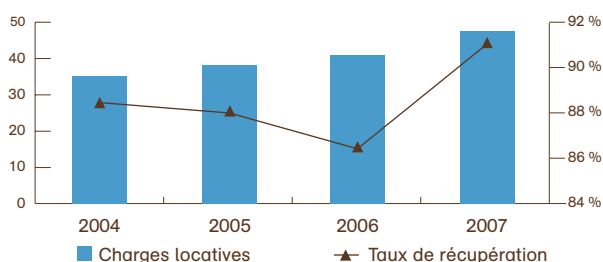
Dans la tendance des exercices précédents, les charges propriétaires ont baissé en 2007 en pourcentage des loyers, le ratio "charges propriétaire/loyers" s'établissant à 3,5 % contre 4,7 % en 2006. De fait, les loyers nets affichent une croissance de 22,0 % en 2007, supérieure à celle des loyers.



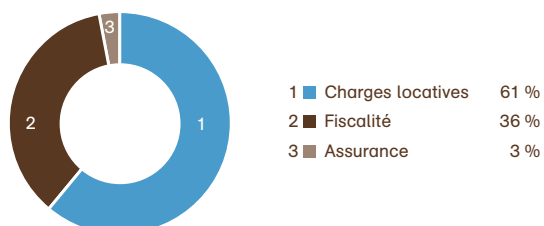
Cette performance s'explique par la baisse, en valeur absolue, des charges propriétaire, notamment :

- de la sinistralité locative, qui, particulièrement réduite les exercices précédents, est nulle en 2007,
- du coût des vacants, l'occupation du patrimoine commercialisable ayant augmenté de 86,1 % à fin 2006 à 89,6 % à fin 2007. Les coûts d'exploitation des immeubles ainsi que la fiscalité locative, qui ont représenté 46,9 M€ en 2007, ont été refacturés aux locataires à hauteur de 90,9 % (86,3 % en 2006).

### Récupération des charges locatives



### Charges locatives 2007



Au total, les loyers nets s'établissent à 139,9 M€ en 2007.

### Les revenus des autres activités

L'activité de gestion et de commercialisation pour compte de tiers exercée par Socomie a généré un volume d'honoraires de 6,1 M€ en 2007, représentant 42 % de ses honoraires totaux (14,5 M€ pour un résultat net social de 1,4 M€).

### Les frais de fonctionnement

Silic assurant directement, grâce à sa filiale Socomie, opérateur immobilier intégré, l'ensemble des missions de gestion immobilière, de commercialisation et de maîtrise d'ouvrage, les frais de fonctionnement du Groupe intègrent les coûts – de personnel et de structure – nécessaires à l'exercice de ses métiers :

(millions d'euros)	2004	2005	2006	2007
<b>Revenus locatifs</b>	<b>100,2</b>	<b>109,4</b>	<b>120,3</b>	<b>145,0</b>
<b>Revenus des autres activités</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>	<b>5,8</b>	<b>6,1</b>
Frais de personnel	(8,6)	(8,8)	(9,7)	(10,4)
Autres frais généraux	(5,0)	(5,0)	(5,3)	(6,2)
<b>Total frais de fonctionnement</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(16,6)</b>
Frais de maîtrise d'ouvrage, immobilisés	1,5	1,7	1,7	2,4
<b>Total frais de fonctionnement nets</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(14,2)</b>
<b>Frais de fonctionnement / Revenus</b>	<b>11,4 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>9,4 %</b>

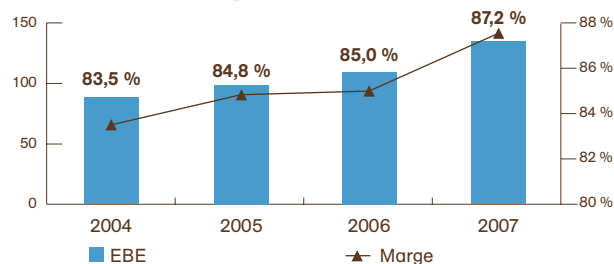
Les frais de fonctionnement rapportés aux revenus (loyers et honoraires) se sont inscrits, en 2007, dans la tendance baissière des années précédentes, la croissance des frais de personnel et autres frais généraux restant maîtrisée à un niveau inférieur à celle des revenus. Le ratio "Frais de fonctionnement / Revenus" ressort ainsi à 9,4 % contre 10,5 % en 2006.

### L'Excédent Brut d'Exploitation

Au total, l'Excédent Brut d'Exploitation, qui mesure la performance opérationnelle du Groupe, s'établit à 131,8 M€ en 2007 et affiche une progression de 22,9 % par rapport à 2006, supérieure à celle des revenus.

Dans ce contexte de forte augmentation des loyers au cours des dernières années et de maîtrise des charges immobilières et de fonctionnement, le "taux de marge", qui mesure la part de l'EBE dans les revenus, a cru de plus de 2 points en 2007 et de près de 4 points en 3 ans :

### EBE et taux de marge

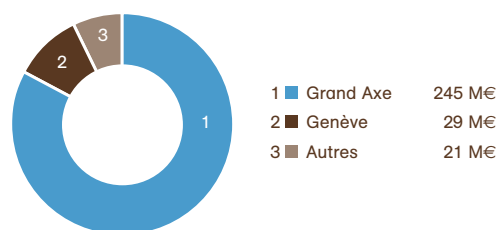


## Les frais financiers et le cash-flow courant

Les **frais financiers bruts** se sont élevés à 37,4 M€ en 2007 contre 26,2 M€ un an plus tôt sous l'effet conjugué de l'augmentation de l'endettement relatif aux investissements et du coût de financement.

Sur ce total, seuls 2,1 M€ ont été immobilisés au titre des développements en cours, contre 8,6 M€ un an plus tôt.

### Augmentation de la dette financière sur immeubles en exploitation : 295 M€



Corrélativement à l'augmentation des loyers qu'ils ont générée, les immeubles livrés en 2006 ont contribué à l'augmentation des charges financières supportées en compte de résultat à hauteur de 11,8 M€ à taux constant.

Le coût global de financement<sup>(5)</sup> a atteint, depuis le 1<sup>er</sup> semestre 2007, son plafond et ressort à 4,86 %, retrouvant ainsi son niveau de 2003 (4,0 % en 2006).

Après plusieurs années de forte baisse dont Silic a pu bénéficier grâce à la structure de ses couvertures, les taux d'intérêt ont connu en 2006 une remontée très importante qui s'est accélérée en 2007. Les taux à court terme (Euribor 3 mois) ont ainsi pratiquement doublé entre début 2006 (2,45 %) et fin 2007 (4,76 %), tandis que les taux à long terme (OAT) gagnaient 34 % (4,42 % contre 3,30 %).

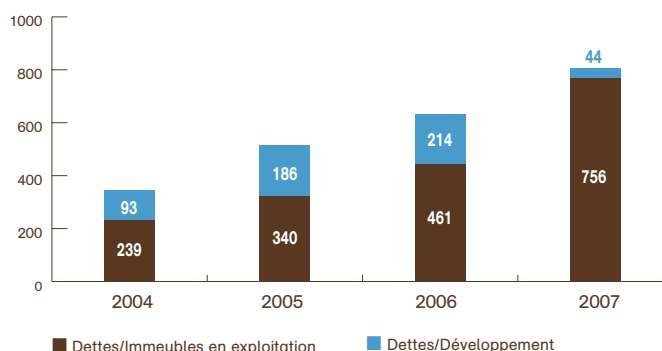
Dans ce contexte, les couvertures en place sur 98 % de l'encours moyen 2007 se sont activées progressivement jusqu'à atteindre le plafond au-delà duquel le coût de l'endettement de Silic est figé :

Coût du financement	2007				2006
	Encours moyen (M€)	Maturité	Coût plafond	Coût réel	Coût réel
À taux variable	17,0			4,8 %	3,5 %
À taux variable plafonné	360,0	1,7 an	4,7 %	4,6 %	3,4 %
À taux fixe	423,0	8,1 ans	5,1 %	5,1 %	5,1 %
<b>Coût moyen</b>	<b>800,0</b>		<b>4,9 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>4,0 %</b>

(5) Le coût de financement comprend le taux de référence (E3M), les marges et commissions bancaires de toutes natures ainsi que les différentiels d'intérêts sur instruments de couverture et primes de caps étalées sur leur durée d'exercice.

L'encours moyen total, à 800 M€, a progressé de 125 M€ en 2007 par rapport à son niveau de 2006 (675 M€) cependant que la part de l'endettement relative aux immeubles en exploitation augmentait de 295 M€ (+ 63 %) à la suite des très importantes livraisons d'immeubles intervenues en 2006 :

### Encours de dette financière (M€)



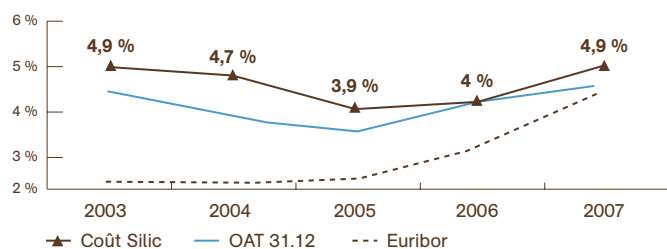
L'augmentation du coût de financement moyen de Silic a été limitée à 0,9 % entre 2006 et 2007, soit 38 % de la hausse des taux à court terme de la période et a eu un impact sur le résultat financier de 5,9 M€.

Sur la base de l'endettement et des couvertures existants au 31 décembre 2007, le coût de financement a atteint son plafond pour les 3 années à venir.

Le **cash-flow courant**, après frais financiers, ressort en 2007 à 98,0 M€ contre 91,9 M€ en 2006 et marque ainsi une progression de 6,7 % sur un an.

Les rachats et annulations d'actions intervenus en 2007 portent la progression par action à + 7,8 % sur un an.

### Coût de financement



## Le résultat net consolidé

La société a fait le choix de comptabiliser ses immeubles de placement au "coût amorti".

Après provisions et amortissements des immeubles à hauteur de 56,8 M€, le résultat net consolidé ressort à 37,6 M€ en 2007 contre 43,0 M€ en 2006, du fait d'un complément d'amortissements de 7,0 M€ sur les immeubles livrés et de l'impact pour un montant de 6,5 M€ de la neutralisation temporaire de surfaces à restructurer.

## Le résultat net social

Le résultat net social de Silic, établi en normes françaises, est de 51,4 M€ :

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Résultat net social de Silic	51,4	56,0	52,7
Résultat des filiales non appréhendé	0,8	0,6	1,1
Amortissements de réévaluation	(12,0)	(11,9)	(11,9)
Variation des valeurs de marché et actualisation	(0,4)	(0,5)	(2,9)
Valorisation des paiements en actions	(1,5)	(1,1)	(0,6)
Autres	(0,8)	(0,1)	0,5
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>37,6</b>	<b>43,0</b>	<b>38,8</b>

## Le résultat net social et l'affectation

Le résultat net social s'élève à 51 404 622,91 €, à comparer à 56 022 775,25 € pour l'exercice antérieur.

La somme distribuable s'élève en conséquence à :

- bénéfice net de l'exercice ..... 51 404 622,91 €
- report à nouveau antérieur ..... 291 275,70 €

Soit une somme distribuable de ..... 51 695 898,61 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il serait distribué un dividende de 69 648 136,00 € :

soit 4,00 € par action pour chacune des 17 412 034 actions

portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2007

imputé comptablement ainsi qu'il suit,

- à hauteur de ..... 51 695 898,61 € sur la somme distribuable,
- et à hauteur de ..... 17 952 237,39 € sur le poste "prime de fusion".

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 52 749 017,36 €, sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des Sociétés Mères,
- à hauteur de 16 899 118,64 €, 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 69 648 136,00 €, 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 à compter du 20 mai 2008.

L'obligation de distribution attachée au statut SIIC d'un montant de 45,7 M€ pour l'exercice 2007, est respectée par la distribution proposée.

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

Exercice (en €)	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividende global	Autres revenus distribués	
2004	54 737 921,11 €	-	
2005	60 801 226,50 €	-	
2006	65 152 062,93 €	-	

## Prise de participation

En fin d'exercice, la SAS HAVANE a été créée, Silic en détenant 100 % du capital et des droits de vote.

## Conventions réglementées

Il sera demandé à l'Assemblée Générale de bien vouloir constater qu'aucune convention visée à l'article L. 225-38 du Code de Commerce n'a été autorisée au cours de l'exercice écoulé, hors celles relatives aux conditions d'indemnités de départ des mandataires sociaux.

## Perspectives

Confiante dans sa stratégie et dans les ressources dont elle dispose, Silic entend maintenir en 2008 son rythme de développement et poursuivre sa stratégie de mise en valeur de son patrimoine à des conditions de risque maîtrisé. Les investissements de l'exercice 2008 sont chiffrés à environ 175 M€ dont 45 M€ au titre de la valorisation du patrimoine existant et 130 M€ au titre de la réalisation des immeubles neufs. Ce dernier montant porte sur :

- la poursuite de la réalisation de 52 000 m<sup>2</sup> dont la construction était en cours à fin 2007,
- et le lancement courant 2008 sur les pôles d'Orly-Rungis et de La Défense-Nanterre-Préfecture, de 2 opérations représentant 32 400 m<sup>2</sup>.

Après complète commercialisation, ces immeubles devraient procurer un loyer estimé de 13 M€, pour un coût global d'investissement de 142 M€, soit une rentabilité escomptée de 9,3 %.

L'actualisation sur les années 2008/2010 du plan présenté l'an dernier et l'énoncé des projets à lancer en 2011 (58 000 m<sup>2</sup>) conduisent désormais à chiffrer à 197 000 m<sup>2</sup> lesancements prévus sur les années 2008/2011, représentant un coût d'investissement prévisionnel à l'achèvement de 597 M€ et des loyers escomptés de 52 M€.

Une structure financière et un niveau d'endettement largement compatible avec les nouvelles exigences des marchés financiers devraient permettre de mobiliser de nouvelles ressources financières, dans un environnement caractérisé par le resserrement des conditions de crédit.

La taille unitaire des projets et la maîtrise des réserves foncières sur Orly-Rungis essentiellement, confèrent à Silic une grande sécurité, en permettant d'adapter le rythme de développement aux conditions de marché et d'une manière générale, à l'environnement économique.

L'impact sur les indicateurs de résultat de ces investissements se fera surtout ressentir en 2009. En l'absence de livraisons significatives, la progression des loyers et de l'EBE sera moindre qu'en 2007, l'activation des couvertures de taux constatée sur l'exercice écoulé permettant en revanche de prévoir un taux de progression du cash-flow courant du même ordre.

La validité de son modèle économique et la qualité des perspectives permettront à Silic de maintenir une politique de progression régulière des dividendes sur les prochaines années.

# Rapport du Président

## sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne

Conformément aux textes en vigueur, le Président du Conseil d'Administration de Silic rend compte dans le présent rapport des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société.

### 1. Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

#### 1.1 Le Conseil d'Administration

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. De composition inchangée en 2007, le Conseil d'Administration de la Société compte 10 Administrateurs dont 6 n'ont aucun lien avec l'Actionnaire de référence, c'est-à-dire qu'ils n'entretiennent *“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”*.

Il convient de préciser que dans sa séance du 10 mai 2007, l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires a renouvelé le mandat venu à son terme de Monsieur Jean-François Gauthier pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2012.

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai prochain devra se prononcer sur le renouvellement, pour une période de six ans, du mandat de trois Administrateurs :

- Monsieur Philippe Carraud
- La Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Retraite
- La Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics – SMAVIE - BTP

et sur la nomination d'un nouvel Administrateur, Groupama Vie, en remplacement d'un Administrateur du même Groupe – La Compagnie Foncière Parisienne – dont le mandat est arrivé à son terme.

Soucieuse de se conformer scrupuleusement au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, la Société a doté son Conseil d'Administration d'un Règlement Intérieur qui non seulement en fixe les règles de fonctionnement et en organise les travaux mais également précise les conditions d'exercice du mandat d'Administrateur.

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

- le nombre d'Administrateurs ayant un lien avec l'Actionnaire de référence (il ne saurait dépasser 50 %, tout comme dans les Comités spécialisés),
- l'obligation de déclarer toute situation de conflit d'intérêts et de s'abstenir en cas de vote,
- le respect du devoir de discrétion des membres du Conseil,
- les déclarations d'opérations sur titres des Mandataires sociaux et des hauts Responsables,
- les périodes de restriction en matière d'opérations sur titres, dites *“fenêtres négatives”* applicables en particulier aux Administrateurs et aux Mandataires sociaux.

Ce Règlement Intérieur s'impose bien évidemment aux Administrateurs personnes physiques, aux représentants permanents d'Administrateurs personnes morales ainsi qu'à toutes autres personnes présentes

(Représentants de la Délégation Unique du Personnel de la Société, Secrétaire de séance...).

Il précise en outre les sujets qui doivent nécessairement être portés à la connaissance du Conseil – voire soumise à son approbation – au nombre desquels :

- les orientations stratégiques de la Société,
- toute opération sur le capital, représentant plus de 1 % du nombre d'actions,
- tout investissement ou cession d'un montant supérieur à 50 M€.

Il est enfin saisi de toute question relative aux orientations stratégiques ou à la politique de financement.

D'une façon générale, les travaux font l'objet d'un dossier adressé aux membres du Conseil plusieurs jours avant la séance.

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises. Le taux d'assiduité a été de près de 90 %. Les Administrateurs perçoivent des jetons de présence annuels dont l'enveloppe globale fixée par l'Assemblée des Actionnaires a été arrêtée en 2006 à 90 000 €. Cette somme est répartie entre les Administrateurs de la manière suivante :

- à hauteur des deux tiers (60 000 €) entre les Administrateurs au titre de leur participation au Conseil, ces 60 000 € étant eux-mêmes versés :
  - pour moitié, de manière fixe, indépendamment de la participation,
  - pour moitié, de manière variable, proportionnellement à l'assiduité.
- à hauteur d'un tiers (30 000 €) entre les membres des Comités spécialisés.

Le nombre d'Administrateurs étant de 10, dont 6 Administrateurs membres d'un Comité spécialisé, les jetons de présence – dans l'hypothèse d'une participation à l'ensemble des séances – seraient ainsi de 6 000 € pour un Administrateur et de 5 000 € supplémentaires pour un membre de Comité spécialisé.

#### 1.2 Les Comités spécialisés

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

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

Dotés d'un règlement intérieur et organisés sur la base d'un ordre du jour accompagné d'un dossier de présentation, ces Comités font l'objet d'un compte-rendu de séance. Leurs travaux sont ensuite présentés au Conseil d'Administration.

##### 1.2.1 Le Comité d'Audit, des Comptes et des Risques

Le Comité d'Audit, des Comptes et des Risques est composé de trois membres du Conseil d'Administration, indépendants de l'Actionnaire principal.

Il traite :

- de toutes les questions comptables et financières (arrêts des comptes et examen des engagements hors bilan significatifs, définition de la stratégie en matière de politique financière),
- des procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières retenues en vue de l'élaboration des comptes,

- ainsi que des risques auxquels la Société est exposée et des mesures de prévention.

En 2007, le Comité d'Audit, des Comptes et des Risques s'est réuni à trois reprises.

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 à la démarche de contrôle interne.

À l'occasion de chaque examen des arrêtés comptables, le Comité a par ailleurs pris connaissance :

- de l'expertise du patrimoine,
- de l'état de rapprochement des engagements et des ressources financières.

## 1.2.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Dans le souci d'améliorer encore la gouvernance de la Société, le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé depuis l'an dernier de trois Administrateurs n'ayant aucun lien avec l'Actionnaire de référence.

Au cours des trois réunions qu'il a tenues en 2007, le Comité a notamment procédé à l'examen :

- de la rémunération fixe des Mandataires sociaux : à ce sujet, après trois années de stabilité, il a proposé au Conseil de porter la rémunération du Président-Directeur Général de 275 000 € à 300 000 € et celle du Directeur Général Délégué de 235 000 € à 260 000 €. Celles-ci ont été acceptées par le Conseil du 20 février 2007 ;
- du "bonus" versé aux deux dirigeants : déterminé en fonction de la progression du cash-flow courant, il a pour objectif d'inciter les Mandataires sociaux à atteindre, voire à dépasser, leurs objectifs annuels ;
- des conditions d'attribution de stock-options aux cadres de la Société, l'objectif étant d'associer les dirigeants et les principaux cadres à la collectivité des Actionnaires, en les sensibilisant à la progression du titre. Sur ce sujet, le Comité a également proposé au Conseil d'adopter une mesure selon laquelle les Mandataires sociaux de la Société doivent conserver au nominatif, jusqu'à la cessation de leur mandat, 50 % des actions issues des levées d'options de souscription et/ou d'achat d'actions qui pourraient leur être octroyées à compter du 20 février 2007.

Par ailleurs, les Mandataires bénéficiant d'une indemnité de départ en cas de départ forcé, le Comité de février 2008 – conformément aux nouvelles dispositions légales en vigueur – proposera au Conseil d'en préciser les modalités.

Indépendamment des questions ainsi traitées au cours de l'exercice 2007, le Comité a été amené à examiner la composition de l'équipe dirigeante.

## 2. Procédures de contrôle interne

La présentation du rapport suit le cadre de référence du dispositif de contrôle interne recommandé par l'AMF.

### 2.1 Définition du contrôle interne

Le contrôle interne est un dispositif de la Société, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité et qui vise 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,

et – d'une façon générale – contribue 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 que s'est fixés 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.

### 2.2 Périmètre du contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des activités de Silic et de sa filiale Socomie.

### 2.3 Les composantes du contrôle interne

#### 2.3.1 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.

L'organisation est basée sur :

- un organigramme ;
- des processus identifiés :
  - Gouvernance
  - Achats de travaux
  - Relations extérieures et Communication
  - Maîtrise d'ouvrage et développement
  - Maîtrise des risques et Qualité-Environnement
  - Facturation/Recouvrement
  - Assurances
  - RH – CE – CHSCT
  - Gestion du bail
  - Juridique
  - Relation Clients
  - Informatique – Système d'information
  - Commercialisation
  - Comptabilité
  - Entrée et sortie du locataire
  - Finance
  - Fiscalité immobilière
  - Services généraux
  - Achats de gestion locative;
- des fiches métiers par collaborateurs définissant précisément les fonctions, les missions principales et particulières et les compétences requises;
- une politique de formation;
- des procédures basées sur les référentiels de management de la qualité ISO 9001 et de l'environnement ISO 14001;
- un système d'information sécurisé déployé en réseau et par des connexions Internet;
- des sauvegardes quotidiennes;
- un Plan de Reprise de l'Activité (PRA) en cas de défaillance du système d'information;
- un plan de gestion de crise en cas d'événements majeurs;
- un système de contrôle interne impliquant plus des 2/3 des collaborateurs.

#### 2.3.2 L'information et la communication en interne

Des Comités de fonctionnement placés sous l'autorité de la Direction Générale encadrent l'ensemble des activités du Groupe favorisant

ainsi la diffusion d'informations pertinentes et fiables permettant à chacun d'exercer ses responsabilités :

- Comité de Direction Générale (1 fois par semaine)
- Comité Exécutif de l'ensemble des Directeurs et Chefs de services (1 fois par mois)
- Comité Financier/Investissement/Arbitrage (1 fois par mois)
- Comité de Gestion des Risques (1 fois par trimestre)
- Revue de Direction Qualité et Environnement (2 fois par an)
- Comité Retour d'Expériences (1 fois par trimestre)
- Comité Informatique (2 fois par an)
- Comité Développement (1 fois par mois)
- Comité de Gestion Immobilière (2 fois par an)
- Comité de Gestion des Compétences (2 fois par an)
- Comité de la Relation Clients (2 fois par an)
- Comité Marketing (3 fois par an)
- Comité de Gestion des Directions Régionales (1 fois par mois)
- Comité Maîtrise d'Ouvrage et Développement (2 fois par an)

### 2.3.3 Gestion des risques

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

#### 2.3.3.1 Identification des risques

En préalable à la mise en œuvre dès 2006 du premier référentiel de contrôle interne, une analyse des risques du Groupe avait été réalisée avec les Directeurs et Chefs de service. Des "moyens de prévention" ou "bonnes pratiques" visant à prévenir ces risques ou à en limiter les conséquences avaient été décrits.

En 2007, il a été procédé avec les Directeurs et Chefs de service à la mise à jour du référentiel 2006 en tenant compte de l'expérience des premières évaluations, des principes généraux et du guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF. Un travail de fond a été mené avec les entités concernées par ce cadre de référence, à savoir essentiellement la Direction Générale et les Directions Financière et Comptable afin de définir pour chaque point du référentiel les moyens de prévention adaptés.

La synthèse des risques identifiés est présentée sous la forme d'une cartographie inchangée des 8 risques majeurs du Groupe, classés en "risques stratégiques" et "risques opérationnels".

## A. Les risques stratégiques

### *Rupture de la liquidité*

La Direction Financière assure la prévention des risques de liquidité par la prévision d'endettement à 4 ans, le suivi journalier de la trésorerie, le suivi des engagements contractuels vis-à-vis des banques ("covenants")... Elle rend compte deux fois par an au Comité d'Audit de la concordance des financements et des engagements.

### *Inadaptation du produit immobilier au marché*

Lors de la mise au point des projets, il est tenu compte :

- des analyses de risques préalables à tout lancement d'opérations ;
- des 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 ;
- des études de marchés réalisées par des cabinets extérieurs et les Directions Régionales.

La stratégie de développement est régulièrement présentée au Conseil d'Administration.

### *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'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux Actionnaires est du ressort de la Direction Financière, composée de 13 personnes et rattachée à la Direction Générale.

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

#### 1 - 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.

#### 2 - Organisation comptable et financière

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

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

#### 3 - 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.
- Une équipe informatique intégrée, comprenant 4 personnes, est chargée de la documentation, de la maintenance et de l'adaptation permanente des systèmes informatiques.

#### 4 - Identification et analyse des risques affectant l'information comptable et financière

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

# Rapport du Président

## 5 - 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'intégrité et d'interfaces systématiques réalisés par la comptabilité dans le cadre des arrêtés de comptes ;
- la cohérence des résultats 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.

## 6 - 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 communiqués de presse sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le Conseil d'Administration.

### Non respect des règles d'engagement de la Société

En complément des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil d'Administration, sur les pouvoirs du Président, la Société a mis en place des délégations de signatures formalisées aux principaux managers.

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

Enfin, les projets d'investissement sont présentés au Comité 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.

## B. Les risques opérationnels

### Atteinte à l'intégrité des personnes

Les 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) 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,

- 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, rénovations (bureaux de contrôle, CSPS...).

La gestion du Document Unique pour le personnel de la Société est placée sous l'autorité du Secrétaire Général.

### Infractions aux dispositions légales et règles internes

Les délégations de signatures sont formalisées aux principaux managers.

Les procédures et documents types du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 fixent pour l'ensemble des processus le QUI, le QUAND et le COMMENT satisfaisant au bon accomplissement des métiers, notamment en terme d'engagement, de veille juridique, de droit social, comptable et financier, d'hygiène et sécurité, d'environnement, de technologie et de souscription d'assurances.

Différents types d'audits ont été réalisés en 2007 :

- Audit interne des auto-évaluations,
- Audit de suivi du management de la qualité de type ISO 9001 (AFAQ/AFNOR) et du management environnemental type ISO 14001 (AFAQ/AFNOR) pour le parc tertiaire de Orly-Rungis,
- Comparatif des niveaux de charges de 15 bâtiments avec des produits de même gamme mené par un observatoire indépendant,
- Audits de coûts et d'opérations réalisés par un économiste.

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.

### Sinistre majeur affectant le patrimoine immobilier

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...

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.

Un plan de redéploiement du personnel du Groupe en cas de sinistre majeur sur l'un des sites est en cours de finalisation.

### Défaillance du système d'information

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

- des protections physiques des locaux (contrôle d'accès, détection incendie),
- des protections logiques d'accès au réseau,
- des pare-feu et antivirus,
- des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multisites,
- un plan de reprise des applications de métiers en cas de sinistre majeur.

Le système d'information est 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.



Les développements informatiques des outils internes, les acquisitions de logiciel, la mise à jour des licences, le remplacement des matériels sont examinés lors des comités informatiques.

### 2.3.3.2 Le système d'évaluation des risques

Une surveillance permanente du dispositif de contrôle interne et un examen régulier de son fonctionnement ont été mis en place.

Pour ce faire le référentiel a été intégré au système d'information via un logiciel spécialisé. Cet outil permet de faire auto-évaluer les moyens de prévention par les collaborateurs, de définir et de gérer des plans d'actions et des pistes d'amélioration, d'effectuer des audits internes et d'exploiter les résultats en temps réel.

Comme en 2006, l'objectif 2007 était de mesurer objectivement l'efficacité du système en évaluant les moyens de prévention du référentiel 2007 et l'impact des plans d'actions et pistes d'amélioration initialisées lors des évaluations 2006.

Le référentiel 2007 déployé auprès des 2/3 des collaborateurs permet d'avoir une vision représentative de l'évaluation 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 services et les Opérationnels.

Les contrôles sont de trois types :

- Contrôle de premier niveau : les collaborateurs impliqués doivent auto-évaluer les moyens de prévention qui leur sont affectés en justifiant leurs réponses.
- Contrôle de deuxième niveau : les auto-évaluations 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 auto-évaluations. 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.

Il est à noter qu'à l'occasion des contrôles de premier et deuxième niveau, plusieurs collaborateurs ont fait des propositions d'amélioration des procédures et initialisé des plans d'actions.

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

Enfin, les résultats des contrôles et audits internes ont été présentés à la Direction Générale puis au Comité d'Audit du 16 octobre 2007 pour qu'il en soit rendu compte au Conseil d'Administration.

Le système de contrôle interne est aussi un véritable outil de management. La Direction Générale s'est servie des résultats pour définir les objectifs 2008. Ceux-ci ont été déclinés aux collaborateurs et font l'objet d'un suivi dans le cadre de l'évaluation 2008.

## 2.4 Les acteurs du contrôle interne

### 2.4.1 Le Conseil d'Administration

Le Comité d'Audit effectue une surveillance régulière du dispositif de contrôle interne.

À cet effet, la Direction Générale et la Direction de la Maîtrise des risques lui ont présenté le rapport de synthèse de l'évaluation 2007 lors de la réunion du Comité d'Audit du 16 octobre 2007.

### 2.4.2 La Direction Générale

Dès 2004, la Société s'est impliquée dans une démarche de gestion des risques en créant la Direction de la maîtrise des risques.

Directement rattachée au Président, celle-ci a élaboré, en 2005, un système formalisé de contrôle interne pour l'ensemble des activités de l'entreprise et de sa filiale Socomie comprenant l'identification des risques, des moyens de prévention des risques, des mesures de l'efficacité de ces moyens.

Depuis ce dispositif a été régulièrement mis à jour notamment en 2006 et 2007 en intégrant le cadre de référence AMF.

La Direction Générale est directement responsable du système de contrôle interne. Le Président 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.

### 2.4.3 La Direction de la maîtrise des risques

Sa mission est d'assister la Direction Générale dans le recensement, l'évaluation des risques, la mise en place des contrôles, la mesure de leur efficacité par la mise en œuvre de systèmes d'auto-évaluation et la réalisation d'audits internes. Afin de rendre plus lisible l'étendue des missions de la Direction de la maîtrise des risques, celle-ci sera désormais dénommée « Direction du Contrôle et de l'Audit Interne ».

Le plan de travail défini avec l'approbation du Président est exposé au Comité d'Audit puis au Conseil d'Administration. Le Directeur de la maîtrise des risques leur rend compte de ses travaux et recommandations.

### 2.4.4 Les managers et les collaborateurs

C'est le premier niveau d'analyse de risque et de contrôle de l'efficacité des moyens de prévention.

Les managers 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 adaptés et dans la mise à jour du référentiel. Ils doivent auto-évaluer les moyens de prévention qui leur sont affectés en justifiant leurs réponses (contrôle de premier niveau) et peuvent proposer si besoin est des plans d'actions. Ces auto-évaluations sont validées par les supérieurs hiérarchiques (contrôle de second niveau).

L'ensemble des informations liées au contrôle interne sont, suivant les habilitations, à disposition des collaborateurs.

## 2.5 Les orientations 2008

Les principales actions porteront sur :

- le suivi des plans d'actions et pistes d'améliorations 2007 ;
- l'évaluation annuelle de l'efficacité des moyens de prévention par auto-évaluation et tests d'audit interne ;
- des missions d'audit interne en préparation des Comités Exécutifs mensuels ;
- une réflexion va être menée afin d'intégrer les résultats des évaluations à la cartographie des risques ;
- le renouvellement des certifications ISO 9001 et 14001 (Orly-Rungis) ;
- la certification ISO 14001 des parcs de Villebon-Courtabœuf et Roissy-Paris Nord 2 ;
- des missions d'audits de coûts des opérations de construction et de réhabilitation ;
- la comparaison des niveaux de charges d'exploitation des immeubles du patrimoine Silic avec des programmes extérieurs.

# 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, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

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 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société. 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne 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 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 18 mars 2008

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit

Gilles Hengoaat

Patrick Frotiée

# Éléments financiers consolidés annuels 2007

## Comptes consolidés au 31 décembre 2007

<b>Bilans consolidés comparés</b>	<b>58</b>
<b>Comptes de résultat consolidé comparés</b>	<b>60</b>
<b>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</b>	<b>61</b>
<b>Tableau des flux de trésorerie consolidés comparés</b>	<b>62</b>
<b>Notes annexes aux comptes consolidés</b>	<b>63</b>

<b>Comptes sociaux simplifiés</b>	<b>86</b>
<b>au 31 décembre 2007</b>	

## Bilans consolidés comparés

Actif (milliers d'euros)	Notes	2007	2006	2005
Immeubles de placement	8	1 658 896	1 628 459	1 389 863
Immeubles d'exploitation	8	10 707	10 896	8 494
Immobilisations en cours	9	56 359	18 248	158 117
Autres immobilisations corporelles		1 121	692	364
Immobilisations incorporelles		96	169	70
Immobilisations financières	11	13 264	2 317	194
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 740 443</b>	<b>1 660 781</b>	<b>1 557 102</b>
Créances				
- Clients	12	13 140	10 086	6 040
- Autres créances	13	20 970	14 194	15 026
Trésorerie et équivalents	14	11 604	9 147	7 165
<b>Total actifs courants</b>		<b>45 714</b>	<b>33 427</b>	<b>28 231</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 786 157</b>	<b>1 694 208</b>	<b>1 585 333</b>

<b>Passif</b> (milliers d'euros)	Notes	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Capitaux propres</b>				
Capital	15	69 648	69 868	69 487
Réserves consolidées		704 484	724 632	727 620
Résultat net consolidé		37 556	43 031	38 828
<b>Total capitaux propres</b>		<b>811 688</b>	<b>837 531</b>	<b>835 935</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		-	-	-
<b>Passifs non courants</b>				
Passifs financiers	18	863 337	765 897	635 316
Dépôts et cautionnements		31 214	28 835	31 987
Provisions pour risques et charges	19	1 378	1 659	877
Dettes fiscales et sociales	20	-	-	-
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>895 929</b>	<b>796 391</b>	<b>668 180</b>
Fournisseurs		8 421	7 345	6 512
Dettes fiscales et sociales	20	5 159	4 157	26 885
Autres passifs	21	64 960	48 784	47 821
<b>Total des passifs courants</b>		<b>78 540</b>	<b>60 286</b>	<b>81 218</b>
<b>Total passifs</b>		<b>974 469</b>	<b>856 677</b>	<b>749 398</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 786 157</b>	<b>1 694 208</b>	<b>1 585 333</b>

## Comptes de résultat consolidé comparés

(milliers d'euros)	Notes	2007	2006	2005
Revenus locatifs	23/24	145 037	120 334	109 436
Charges locatives facturées	23/25	42 633	34 992	33 044
Charges locatives	23/25	(46 900)	(40 543)	(37 552)
Autres produits et charges sur immeubles		(830)	(85)	(1 027)
<b>Loyers nets</b>		<b>139 940</b>	<b>114 698</b>	<b>103 901</b>
Revenus des autres activités	26	6 073	5 816	5 998
Frais de personnel	23/27	(8 520)	(8 407)	(7 575)
Autres frais généraux	23/28	(5 825)	(5 254)	(4 699)
Autres produits et charges		90	391	278
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>		<b>131 758</b>	<b>107 244</b>	<b>97 903</b>
Amortissement des immeubles		(56 793)	(46 359)	(43 663)
Autres amortissements et provisions		(580)	(235)	202
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>74 385</b>	<b>60 650</b>	<b>54 442</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement				87
Coût de l'endettement financier net	29	(36 062)	(16 024)	(13 264)
Autres produits et charges financiers	30	-	(1 119)	(2 187)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>38 323</b>	<b>43 507</b>	<b>39 078</b>
Impôt sur les résultats	31	(767)	(476)	(250)
<b>Résultat net</b>	32	<b>37 556</b>	<b>43 031</b>	<b>38 828</b>
Intérêts minoritaires		-	-	-
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>37 556</b>	<b>43 031</b>	<b>38 828</b>
Résultat par action	33	2,18	2,47	2,24
Résultat dilué par action	33	2,12	2,42	2,18

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(milliers d'euros)	Notes	Nombre de titres émis	Titres en circulation	Capital	Réserves non distribuables	Réserves et résultats distribuables	Autres	Total des capitaux propres
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2005</b>		<b>17 267 483</b>	<b>17 267 387</b>	<b>69 070</b>	<b>512 008</b>	<b>272 101</b>	<b>(7)</b>	<b>853 172</b>
Variations de juste valeur					(3 619)			(3 619)
Variations de capital		104 296	104 296	417	146	3 918		4 481
Dividendes payés								-
– Aux actions ordinaires						(54 738)		(54 738)
– Aux actions propres								-
Opérations sur actions								-
– Acquisitions			(82 667)				(6 426)	(6 426)
– Cessions/Annulations			48 440		27		3 911	3 938
– Options de souscription					475			475
Résultat consolidé, part du Groupe					(13 854)	52 682		38 828
Autres variations						(176)		(176)
<b>Au 31 décembre 2005</b>		<b>17 371 779</b>	<b>17 337 456</b>	<b>69 487</b>	<b>495 183</b>	<b>273 787</b>	<b>(2 522)</b>	<b>835 935</b>
Variations de juste valeur					17 096			17 096
Variations de capital		95 262	95 262	381	256	3 744		4 381
Dividendes payés								-
– Aux actions ordinaires						(60 801)		(60 801)
– Aux actions propres						131		131
Opérations sur actions								-
– Acquisitions			(92 486)				(7 759)	(7 759)
– Cessions/Annulations			50 334		211		4 438	4 649
– Options de souscription					869			869
Résultat consolidé, part du Groupe					(12 992)	56 023		43 031
Autres variations					13	(14)		(1)
<b>Au 31 décembre 2006</b>		<b>17 467 041</b>	<b>17 390 566</b>	<b>69 868</b>	<b>500 636</b>	<b>272 870</b>	<b>(5 843)</b>	<b>837 531</b>
Variations de juste valeur	11				17 404			17 404
Variations de capital	15	51 661	51 661	207	138	2 158		2 503
Dividendes payés								-
– Aux actions ordinaires						(65 152)		(65 152)
– Aux actions propres						291		291
Opérations sur actions								-
– Acquisitions	15		(359 836)				(37 696)	(37 696)
– Cessions/Annulations	15	(106 668)	158 840	(427)	225	(9 107)	27 243	17 934
– Options de souscription	26				1 319			1 319
Résultat consolidé, part du Groupe					(13 849)	51 405		37 556
Autres variations						(2)		(2)
<b>Au 31 décembre 2007</b>		<b>17 412 034</b>	<b>17 241 231</b>	<b>69 648</b>	<b>505 873</b>	<b>252 463</b>	<b>(16 296)</b>	<b>811 688</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés comparés

Emplois (-) et Ressources (+) (milliers d'euros)	Notes	2007	2006	2005
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		<b>99 812</b>	<b>63 243</b>	<b>66 311</b>
<b>Cash-flow</b>				
Loyers nets		139 940	114 698	103 901
Revenus des autres activités		6 073	5 816	5 998
Charges d'exploitation		(14 345)	(13 661)	(12 274)
Autres produits et charges		90	391	278
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>		<b>131 758</b>	<b>107 244</b>	<b>97 903</b>
Charges de personnel calculées		1 457	1 125	621
Frais financiers nets	28	(35 181)	(16 480)	(12 363)
<b>Cash-flow courant avant impôt</b>		<b>98 034</b>	<b>91 889</b>	<b>86 161</b>
Produits et charges non courants				
Impôt sur les sociétés	32	(767)	(476)	(250)
<b>Cash-flow net</b>	35	<b>97 267</b>	<b>91 413</b>	<b>85 911</b>
Impôt de sortie, Régime SIIC			(24 824)	(24 824)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		2 545	(3 346)	5 224
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(120 397)</b>	<b>(145 827)</b>	<b>(179 983)</b>
Cessions d'actifs	31			85
Investissements immobiliers		(119 685)	(143 624)	(179 818)
Autres investissements corporels		(722)		(183)
Incidence des variations de périmètre			(1 608)	
Autres investissements		10	(595)	(67)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(5 152)</b>	<b>69 928</b>	<b>108 010</b>
Augmentation des capitaux propres		2 365	3 866	4 335
Opérations sur actions propres		(18 633)	(3 111)	(2 488)
Distribution de l'exercice		(64 861)	(60 670)	(54 738)
Augmentation des emprunts		75 977	129 843	160 901
<b>VARIATION DES LIQUIDITÉS AU COURS DE L'EXERCICE</b>		<b>(25 737)</b>	<b>(12 656)</b>	<b>(5 662)</b>
Trésorerie d'ouverture		(26 043)	(13 387)	(7 725)
Trésorerie de clôture		(51 780)	(26 043)	(13 387)



# Notes annexes aux comptes consolidés

## 1. Information générale

N° 1 des parcs tertiaires en Ile-de-France, Silic est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec un patrimoine bâti de 1 118 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2007.

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.

Le Groupe emploie 93 personnes.

Le titre Silic est coté sur "EURONEXT Paris".

Le Conseil d'Administration de Silic a arrêté les états financiers consolidés annuels 2007 dans sa séance du 26 février 2008.

## 2. Faits caractéristiques

L'activité du Groupe en 2007 a bénéficié de l'effet des très importantes livraisons d'immeubles intervenues en 2006, essentiellement à La Défense-Nanterre-Préfecture (60 000 m<sup>2</sup> loués à AXA France, livrés au 4<sup>e</sup> trimestre) et à Orly-Rungis (22 000 m<sup>2</sup> loués à Thalès, livrés à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre).

Les loyers et l'Excédent Brut d'Exploitation du Groupe ont ainsi progressé respectivement de 20,5 % et 22,9 % par rapport à 2006 tandis que l'augmentation des frais financiers, consécutive à la mise en exploitation des opérations nouvelles et à la hausse du coût de financement, modère la progression du cash-flow courant (+ 6,7 %). Par action, la hausse du cash-flow courant s'élève à + 7,8 %.

Le programme de développement s'est poursuivi conformément au plan 2007-2010 avec le lancement de 3 opérations nouvelles représentant 52 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction fin 2007. Les investissements de l'exercice représentent 125,1 M€.

Le financement des investissements porte l'endettement bancaire net à 854,5 M€, 340,0 M€ de lignes de crédit confirmées restant disponibles.

Le patrimoine immobilier est évalué, au 31 décembre 2007, à 3 177,8 M€ droits inclus, portant l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 130,48 €/action.

## 3. Principes généraux de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations officielles.

Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêt n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes publiés.

### 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.

Au 31 décembre 2007, le périmètre de consolidation est le suivant :

Société	Adresse	N° SIRET	Activité	% contrôle	% Intérêt	Méthode
SA SILIC		572 045 151 00022	Société foncière	100,00 %		Intégration Globale
SCI SEPAC		332 725 399 00023	Société foncière	100,00 %	100 %	Intégration Globale
SAS FONCIÈRE NANTEUIL	4 place de	410 352 645 00023	Société foncière	100,00 %	100 %	Intégration Globale
SARL EPP PERIPARC	Rio de Janeiro	422 115 097 00020	Holding	100,00 %	100 %	Intégration Globale
SARL du NAUTILE	75008 Paris	349 991 042 00046	Société foncière	100,00 %	100 %	Intégration Globale
SCI JCB2		378 589 998 00038	Société foncière	100,00 %	100 %	Intégration Globale
SAS HAVANE		501 587 216 00129	Société foncière	100,00 %	100 %	Intégration Globale
SAS SOCOMIE		318 306 207 00129	Gestion immobilière	100,00 %	100 %	Intégration Globale

Le Groupe ne possède aucune autre participation significative.

### 3.2. Date de clôture des comptes

L'exercice social de chacune des sociétés du Groupe commence le 1<sup>er</sup> janvier pour s'achever le 31 décembre.

## 3.3. Retraitements de consolidation

### Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées

Les différentes sociétés du Groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes, notamment en matière de valorisation des immeubles de placement et d'amortissement.

### Opérations réciproques

Les soldes réciproques et les opérations réalisées entre sociétés du Groupe sont éliminés. En particulier, les honoraires liés aux prestations de gestion et de commercialisation du patrimoine réalisées par Socomie pour le compte des sociétés foncières du Groupe sont annulés.

### Écarts d'acquisition

Lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation d'une société nouvellement acquise, la différence entre le coût d'acquisition des titres et la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. La valeur des écarts d'acquisition éventuels est analysée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur actuelle est inférieure à leur valeur nette comptable.

## 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 siège social est classé en immeuble d'exploitation.

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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2003 le cas échéant.

**L'amortissement** des immeubles est réalisé, pour les immeubles de placement comme pour ceux utilisés dans le cadre de l'exploitation, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- Bâtiments neufs de bureaux et d'activités situés dans les parcs :
  - 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 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 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 à un même expert pour des périodes de 4 ans minimum.

Les méthodes de valorisation mises en œuvre sont conformes aux préconisations du Conseil National de la Comptabilité et de l'AMF en la matière.

La valeur vénale, qui correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande, est déterminée :

- par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode par comparaison directe),
- et par capitalisation des revenus nets des immeubles en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation).

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2007, 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 5 à 10 ans.

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

## 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.

**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, actualisées au taux d'intérêt effectif le cas échéant 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

Les options de souscription d'actions accordées aux salariés et dirigeants du Groupe postérieurement à novembre 2002 font l'objet d'une estimation par un expert indépendant, lors de leur attribution.

La valeur de ces options est portée en capitaux propres au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les bénéficiaires.

La valeur des options est notamment fonction de leur durée de vie attendue et de la volatilité de l'action pendant cette période.

La durée de vie moyenne des options a été arrêtée à 7,5 ans sur la base d'une hypothèse de souscription de 10 % par an à compter de l'acquisition des droits (4<sup>e</sup> année), 50 % des options étant conservées jusqu'à l'échéance.

La volatilité anticipée du cours de Bourse est calculée sur la base de la volatilité observée depuis 2003 (date de l'option pour le régime SIIC).

## 4.6. Actif Net Réévalué

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

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

Les fonds propres consolidés sont retenus pour leur montant retraité de l'impact de la mise en valeur de marché des instruments financiers, comptabilisée en capitaux propres depuis l'adoption du référentiel IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

L'Actif Net Réévalué de liquidation est calculé après fiscalité (droits de mutation) 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.

## 4.8. Imposition

### Impôts courants

Silic, Sépac, Foncière Nanteuil, EPP Périvarc et la sarl du Nautille forment le périmètre soumis 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 2 ans <sup>(1)</sup>.

Leurs autres activités éventuelles resteraient soumises à l'IS.

---

(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.

Socomie, opérateur immobilier du Groupe, et la SCI JCB2 sont soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun. Il est dans l'intention de JCB2 d'opter pour le régime SIIC.

#### “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, a donné lieu, en 2003, à la constatation d'un impôt exigible de 99,3 M€ dont le paiement a été étalé sur 4 ans, de 2003 à 2006.

#### Impôts différés

Pour Socomie et JCB2, les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences temporaires apparaissant entre la valeur comptable retraitée des éléments d'actif et de passif et leur valeur fiscale.

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

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

### 4.9. Provisions pour risques et charges

#### Provisions pour risques

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

#### Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier pour les salariés actifs ainsi que des rentes viagères versées aux ayants droit d'anciens salariés dans le cadre d'un régime à prestation définie désormais fermé.

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 à 65 ans à l'initiative de l'employeur.

Les paramètres de calcul sont déterminés, société par société, sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu est le TME.

### 4.10. Emprunts bancaires et instruments financiers

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

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

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

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

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

Ces instruments sont comptabilisés au bilan pour leur valeur de marché (“juste valeur”) lors de leur conclusion et à chaque arrêté de comptes.

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

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

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

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

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

Les gains et pertes de valeur éventuels des autres dérivés entrent dans le “coût de l'endettement net”.

### 4.11. Définition de l'activité courante du Groupe

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

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

## Comptes consolidés

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 et PEE) minoré des frais financiers décaissés nets.

**Cash-flow net** : cash-flow courant après impôts (hors plus values immobilières).

## 5. Information sectorielle

Le Groupe assure la gestion immobilière des parcs, constitués de bureaux et de locaux mixtes situés en Ile-de-France, dont il est propriétaire.

Les caractéristiques économiques propres à ce patrimoine (marchés, produits, localisation et clients similaires) ne permettent pas de distinguer des composantes sectorielles de l'entreprise, au sens d'IAS 14, qui seraient caractérisées par une rentabilité ou un risque spécifique.

Le volume de l'activité de gestion et de commercialisation pour compte de tiers ne justifie pas, au sens d'IAS 14, une présentation séparée.

## 6. Recours à des estimations

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

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

### Valeur d'inventaire des immeubles

Après leur entrée en patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti, le cas échéant réévalué, net d'amortissements et provisions, conformément à l'option ouverte par IAS 40. Il en est de même des immeubles d'exploitation.

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

La juste valeur des instruments financiers cotés sur un marché actif est le prix de marché à la date de clôture. La juste valeur des produits financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (notamment les dérivés de taux) est déterminée à partir de techniques de valorisation qui s'appuient sur les conditions de marché existantes à la date de clôture.

Cette valeur est déterminée par un expert indépendant.

### 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 :

### Les risques sectoriels

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

Toutefois, cette exposition est limitée :

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

Sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seuls 8 % à 10 % des surfaces louées sont soumises annuellement aux fluctuations du marché locatif.

### Les risques financiers

#### Le risque de crédit

##### • Le risque Clients

Bénéficiant d'un portefeuille clients de plus de 700 entreprises locataires (900 baux), d'une grande diversité sectorielle, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit spécifique.

Le premier locataire du Groupe (Axa France, noté AA<sup>+</sup> S&P) représente 17 % des loyers annuels tandis que les 9 suivants en représentent 18 %.

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

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

#### • Le risque de contrepartie

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

#### Le risque de liquidité

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

Les besoins de financement et de refinancement sont anticipés dans le cadre des plans pluriannuels de développement sur une période de 4 ans glissants (2008-2011 à fin 2007) 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 et de refinancement estimés à 1 an.

#### Le risque de taux d'intérêt

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

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

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

- À moyen terme : 3 à 4 ans.

À l'horizon de 3 à 4 ans, l'objectif de couverture est fixé à 90 % de l'endettement prévisionnel grâce à l'utilisation d'un portefeuille d'instruments dérivés composé pour moitié d'instruments fermes (Swaps...) et pour moitié d'options (Caps...). (note 4.10).

- À long terme : Jusqu'à 10 ans.

Au-delà de 3-4 ans, la visibilité sur l'endettement étant plus faible et seuls les instruments dérivés fermes (Swaps) étant économiquement justifiés, l'objectif de couverture est fixé à 50 % de l'endettement prévisionnel.

## 8. Patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué d'immeubles de placement au sens de IAS 40, à l'exclusion du siège social qui constitue un immeuble d'exploitation.

### Répartition du patrimoine

Patrimoine Silic	Immeubles de placement				Total	Immeubles d'exploitation	Total
	Orly-Rungis	Défense-A86	Roissy-Paris Nord 2	Autres parcs			
Surface en m <sup>2</sup> à l'ouverture	473 797	272 203	149 349	203 346	996 424	2 279	997 876
Variations de la période	11 183	(95)	6 031	(75)	17 044	0	17 044
<b>Surface en m<sup>2</sup> à la clôture</b>	<b>484 980</b>	<b>272 108</b>	<b>155 380</b>	<b>203 271</b>	<b>1 115 739</b>	<b>2 279</b>	<b>1 118 018</b>
Nombre de bâtiments	91	37	28	47	203	1	204
Nombre de baux	443	195	96	214	948		948
Années d'entrée en patrimoine	1970-2007	1985-2006	1985-2007	1972-2006		1968	

## Comptes consolidés

(milliers d'euros)	Immeubles de placement	Immeubles d'exploitation	2007	2006	2005
Valeur brute à l'ouverture	1 964 318	12 533	1 976 851	1 692 021	1 588 184
Amortissements et provisions	(335 859)	(1 637)	(337 496)	(293 664)	(250 643)
<b>Valeur nette à l'ouverture</b>	<b>1 628 459</b>	<b>10 896</b>	<b>1 639 355</b>	<b>1 398 357</b>	<b>1 337 541</b>
Acquisitions	19 698		19 698	13 781	71 619
Avances et acomptes			0	0	0
Mises en exploitation	66 465		66 465	272 566	32 860
Cessions et sorties	(24)		(24)	0	0
Amortissements et provisions	(56 604)	(189)	(56 793)	(46 359)	(43 663)
Autres mouvements	902		902	1 010	0
<b>Valeur nette à la clôture</b>	<b>1 658 896</b>	<b>10 707</b>	<b>1 669 603</b>	<b>1 639 355</b>	<b>1 398 357</b>
Valeur brute à la clôture	2 050 310	12 533	2 062 843	1 976 851	1 692 021
Amortissements et provisions	(391 414)	(1 826)	(393 240)	(337 496)	(293 664)
<b>Valeur nette à la clôture</b>	<b>1 658 896</b>	<b>10 707</b>	<b>1 669 603</b>	<b>1 639 355</b>	<b>1 398 357</b>

Les acquisitions réalisées en 2007 ont représenté, à 19,7 M€, 16 % des investissements de l'exercice.

Elles ont concerné, pour une part, un ensemble de 3 immeubles (6 000 m<sup>2</sup>) de bureaux à Roissy-Paris Nord 2 et d'autre part, des terrains situés à Nanterre-Seine et Évry et destinés à la réalisation de 3 projets immobiliers (43 000 m<sup>2</sup> en cumul) dont 2 sont d'ores et déjà lancés (32 000 m<sup>2</sup>) :

Acquisitions (milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
<b>Acquisitions</b>			
Roissy - Paris Nord 2 - 6 000 m <sup>2</sup> de bureaux	11 854	195	12 049
Nanterre-Seine - Foncier complémentaire (25 000 m <sup>2</sup> SHON)	4 050	39	4 089
Évry - Foncier complémentaire (7 000 m <sup>2</sup> SHON)	646	10	656
Nanterre-Seine - Foncier complémentaire (11 000 m <sup>2</sup> SHON)	2 850	33	2 883
Roissy-Paris Nord 2 - Foncier complémentaire	21		21
<b>Total 2007</b>	<b>19 421</b>	<b>277</b>	<b>19 698</b>
Total 2006	13 433	348	13 781
Total 2005	68 520	3 099	71 619

Par ailleurs, Silic est engagée dans l'acquisition de 2 réserves foncières à La Défense-Nanterre-Préfecture (permettant la construction de 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et à Saint-Denis (22 000 m<sup>2</sup> de bureaux).

Les mises en exploitation ont porté sur 66,5 M€ :

- l'immeuble "Quito", immeuble neuf de 10 900 m<sup>2</sup> de bureaux situé à Orly-Rungis, a été livré le 15 décembre à Système U, son locataire. D'un coût total de 31,1 M€ y compris frais financiers, cet ensemble génère un loyer annuel de 2,8 M€ ;
- les surfaces remises en exploitation après travaux de modernisation ont représenté 28 000 m<sup>2</sup>, essentiellement à Orly-Rungis, Nanterre-Préfecture et Villebon-Courtabœuf, pour un coût d'investissement de 21,1 M€ ;
- l'entretien et le remplacement d'équipements techniques (étanchéité, éléments de climatisation...) ont été réalisés pour 8,9 M€.

La réévaluation des immobilisations corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 492,3 M€ :

Réévaluation (milliers d'euros)	Écart de réévaluation brut	Solde réévaluation à l'ouverture	Amortissement	Autres	Solde réévaluation à la clôture
<b>Total 2007</b>	<b>567 740</b>	<b>504 269</b>	<b>(11 969)</b>	<b>0</b>	<b>492 300</b>
Total 2006	567 740	516 168	(11 899)	0	504 269
Total 2005	567 740	528 107	(11 939)	0	516 168



## 9. Immeubles en cours de production

Les travaux immobiliers ont été réalisés pour 104,6 M€ en 2007 (132,7 M€ en 2006 et 125,4 M€ en 2005) :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours ouverture	Travaux période	Mise en exploitation	Encours clôture	Reste à financer <sup>(1)</sup>
<b>Développement</b>					
Rungis - 10 900 m <sup>2</sup> bureaux et locaux tertiaires	6 334	24 795	31 129	0	
Rungis - 20 000 m <sup>2</sup> de bureaux	1 497	13 730		15 227	35 626
Nanterre Seine - 25 000 m <sup>2</sup> de bureaux	146	4 768		4 914	63 122
Évry - 7 000 m <sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires	202	8 314		8 516	6 758
<b>Études</b>	<b>3 690</b>	<b>4 728</b>		<b>8 418</b>	
<b>Total développement</b>	<b>11 869</b>	<b>56 335</b>	<b>31 129</b>	<b>37 075</b>	<b>105 506</b>
<b>Restructurations</b>	<b>199</b>	<b>19 585</b>	<b>2 900</b>	<b>16 884</b>	<b>16 530</b>
<b>Modernisations</b>	<b>4 343</b>	<b>17 574</b>	<b>21 101</b>	<b>816</b>	<b>1 142</b>
<b>Équipements généraux</b>	<b>722</b>	<b>1 962</b>	<b>2 389</b>	<b>295</b>	<b>46</b>
<b>Remplacement d'équipements</b>	<b>1 115</b>	<b>9 120</b>	<b>8 946</b>	<b>1 289</b>	<b>4 071</b>
<b>Total 2007</b>	<b>18 248</b>	<b>104 576</b>	<b>66 465</b>	<b>56 359</b>	<b>127 295</b>
Total 2006	158 117	132 697	272 566	18 248	41 917
Total 2005	65 539	125 438	32 860	158 117	98 825

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

Outre la poursuite des chantiers en cours à fin 2006 et mis en exploitation dans le courant de l'exercice, les travaux réalisés en 2007 ont concerné le lancement de 3 opérations neuves situées à Orly-Rungis, Nanterre-Seine et Évry :

- à Orly-Rungis, "Miami" a été lancé dès commercialisation de l'immeuble "Quito". Cet ensemble de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un coût de 52,6 M€ (frais financiers inclus), devrait dégager une rentabilité de 9,4 % dès sa livraison, prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2009 ;
- à Nanterre, l'immeuble "Axe Seine" (25 000 m<sup>2</sup> de bureaux) est en cours de construction sur le terrain acquis en 2007. L'investissement est chiffré à 75,0 M€ y compris foncier et frais financiers, pour une rentabilité de 9,1 %. La livraison est programmée pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 ;
- à Évry, la construction de 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires a débuté, l'investissement total, y compris foncier et frais financiers, étant chiffré à 16,2 M€.

Des études en cours au 31 décembre 2007 concernent essentiellement les projets d'Orly-Rungis prêts pour un lancement dès commercialisation du "Miami" et le projet de Saint-Denis.

Les travaux de restructuration restant en cours au 31 décembre 2007 concernent 2 immeubles d'Orly-Rungis. L'un d'eux (9 600 m<sup>2</sup>) a été livré début 2008 à son locataire. Le second (3 800 m<sup>2</sup>), dont les travaux ont débuté au 4<sup>e</sup> trimestre, devrait être réceptionné fin 2008.

Hors coût de portage futur, les dépenses restant à engager sur ces différentes opérations jusqu'à leur parfait achèvement s'élèvent à 127,3 M€.

## 10. Valeur d'expertise du patrimoine immobilier

(milliers d'euros)	Immeubles de placement	Immeubles d'exploitation	2007	2006	2005
Patrimoine immobilier	1 658 896	10 707	1 669 603	1 639 355	1 398 357
Travaux en cours	56 359	0	56 359	18 248	158 117
Valeur comptable nette totale	<b>1 715 255</b>	<b>10 707</b>	<b>1 725 962</b>	<b>1 657 603</b>	<b>1 556 474</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>3 150 072</b>	<b>27 757</b>	<b>3 177 829</b>	<b>2 824 492</b>	<b>2 075 199</b>
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>3 016 009</b>	<b>26 137</b>	<b>3 042 146</b>	<b>2 706 553</b>	<b>1 988 406</b>

(Selon expertise AtisRéal Expertise réalisée sur la totalité du patrimoine.)

## 11. Instruments financiers – Créances et dettes

	Notes	Traitement comptable <sup>(1)</sup>	Valeur comptable	Impact résultat	Impact capitaux propres	Juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>						
Immobilisations financières		CA/R	352			
Instruments de couverture		JV/CP	12 912		11 257	12 912
<b>Actifs courants</b>						
Créances Clients	12	CA/R	13 140			
Autres créances	13	CA/R	17 582			
Instruments dérivés	13	JV/R	3 388	(433)		3 388
Trésorerie et équivalents	14	JV/R	11 604			11 604
<b>Total actifs financiers</b>			<b>58 978</b>	<b>(433)</b>	<b>11 257</b>	<b>27 904</b>
<b>Passifs non courants</b>						
Dettes financières	18	CA/R	860 905			
Instruments de couverture	18	JV/CP	2 432		6 147	(2 432)
Dépôts et cautionnements		CA/R	31 214			
Provisions pour risques et charges	19	CA/R	1 378			
<b>Passifs courants</b>						
Fournisseurs		CA/R	8 421			
Dettes fiscales et sociales	20	CA/R	5 159			
Autres passifs	21	CA/R	64 960			
<b>Total passifs financiers</b>			<b>974 469</b>	<b>0</b>	<b>6 147</b>	<b>(2 432)</b>
<b>Total instruments financiers</b>				<b>(433)</b>	<b>17 404</b>	<b>25 472</b>

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

## 12. Créances Clients

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Produits non facturés	10 244	6 584	3 600
Retard de paiement	2 782	3 444	2 385
Créances douteuses	695	353	338
Provisions pour dépréciation	(581)	(295)	(283)
<b>Créances nettes</b>	<b>13 140</b>	<b>10 086</b>	<b>6 040</b>

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 8,7 M€, le solde correspondant aux charges locatives courues non échues.

L'essentiel des retards de paiement a une antériorité inférieure à 1 mois :

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+ 12 mois	Total
Retards de paiement	2 030	293	439	20	2 782

La dotation nette aux provisions pour dépréciation (100 % des créances douteuses HT) ainsi que les créances irrécouvrables, sont non significatives.

### 13. Autres créances

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Avances et acomptes versés	1 294	171	970
TVA déductible	11 708	10 371	11 687
Instruments dérivés (note 18)	3 388	2 926	1 763
Autres créances	4 489	562	330
Charges constatées d'avance	91	164	276
<b>Total autres créances</b>	<b>20 970</b>	<b>14 194</b>	<b>15 026</b>

### 14. Trésorerie et équivalents

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Valeurs mobilières	1 208	501	398
Disponibilités	8 831	6 985	4 503
Total trésorerie disponible (note 18)	10 039	7 486	4 901
Fonds détenus pour compte de tiers	1 565	1 661	2 264
<b>Total</b>	<b>11 604</b>	<b>9 147</b>	<b>7 165</b>

### 15. Capital, actions et réserves distribuables

	2007	2006	2005
Capital social	69 648	69 868	69 487
Primes, réserves et résultat distribuables	252 463	272 870	273 787
Réserves et résultat non distribuables	505 873	500 636	495 183
Actions autodétenues	(16 296)	(5 843)	(2 522)
<b>Total capitaux propres</b>	<b>811 688</b>	<b>837 531</b>	<b>835 935</b>

Le capital social est composé de 17 412 034 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours de l'exercice 2007, 51 661 actions nouvelles ont été créées et 106 668 actions autodétenues ont été annulées :

- 5 996 actions ont été souscrites par le FCPE Silic lors d'une augmentation de capital réservée,
- 45 665 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.
- 106 668 actions autodétenues ont été annulées.

Les opérations sur actions autodétenues ont porté sur l'acquisition de 359 836 actions pour un montant de 37,7 M€ (160 666 actions au titre du contrat de liquidité et 199 170 acquises directement) et la vente de 158 840 actions pour un montant 17,9 M€.

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

Au 31 décembre 2007, Silic détient 170 803 de ses propres actions (1 % du capital social).

## 16. Titres et options donnant un accès différé au capital

Les dirigeants et salariés du Groupe disposent des plans d'options de souscription d'actions nouvelles de Silic dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

	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, du 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	2007	2006	2005
Solde à l'ouverture *	419 333	434 144	398 640
Options accordées	72 000	71 000	130 000
Options exercées	(45 665)	(85 811)	(94 496)
Solde à la clôture *	445 668	419 333	434 144
dont Comité de Direction **	250 000	226 000	214 800

\* Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26.05.2003.

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

### Valorisation des options en circulation

Période d'exercice	Nombre		Paramètres d'évaluation			Estimation (par option)
	Total	Dont Comité de Direction**	Volatilité	Cours d'attribution	Prix d'exercice	
6 juin 2004 - 5 juin 2009*	1 190				35,99 €	N/A
14 mai 2006 - 13 mai 2011*	16 128	8 000			41,00 €	N/A
6 mai 2007 - 5 mai 2012*	27 750	6 000	21 %	42,53 €	37,48 €	4,048 €
7 mai 2008 - 6 mai 2013	127 600	80 000	20 %	55,20 €	53,98 €	6,231 €
11 mai 2009 - 10 mai 2014	130 000	66 000	20 %	77,95 €	70,03 €	13,244 €
10 mai 2010 - 9 mai 2015	71 000	44 000	23 %	92,70 €	87,00 €	20,166 €
10 mai 2011 - 9 mai 2016	72 000	46 000	26 %	129,00 €	126,98 €	33,759 €
Solde à la clôture	445 668	250 000				

\* Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenue le 26.05.2003.

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

Les charges de personnel comptabilisées au titre des plans d'options sont mentionnées en note 27.

## 17. Actif Net Réévalué par action

		2007	2006	2005
Capitaux propres consolidés retraités <sup>(1)</sup>	000 €	797 820	842 131	858 643
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	000 €	1 451 867	1 166 889	518 732
Actif Net Réévalué - Valeur de reconstitution	000 €	2 249 687	2 009 020	1 377 375
Nombre d'actions hors autocontrôle	000	17 241	17 391	17 337
<b>Actif Net Réévalué de reconstitution, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>130,48</b>	<b>115,52</b>	<b>79,45</b>
Droits d'enregistrement	€/action	(7,86)	(6,78)	(5,01)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	0,80	(0,26)	(1,31)
<b>Actif Net Réévalué de liquidation, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>123,42</b>	<b>108,48</b>	<b>73,14</b>

(1) Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les capitaux propres comptables IFRS sont retraités de la valeur de marché des instruments dérivés (note 18). La valeur de marché de ces instruments est déduite de l'ANR de liquidation.

## 18. Endettement net

L'endettement bancaire net de la trésorerie disponible ressort à 854,5 M€ à fin 2007. Il est essentiellement constitué d'emprunts amortissables, de lignes de crédit bancaire à moyen et long terme et de découverts bancaires négociés auprès d'établissements financiers de premier plan.

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

Compte tenu de la valeur de marché des instruments dérivés et des frais d'émission d'emprunt, l'endettement financier net ressort à 837,0 M€ :

(milliers d'euros)	2007		2006	2005
	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
<b>Emprunts bancaires</b>				
– Emprunts amortissables <sup>(1)</sup>	361 191	361 191	381 996	311 459
– Lignes de crédit	780 000	440 000	330 000	270 000
– Découverts bancaires	80 490	63 384	35 190	20 552
<b>Sous-total</b>	<b>1 221 681</b>	<b>864 575</b>	<b>747 186</b>	<b>602 011</b>
<b>Encours de crédit-bail</b>		-	<b>13 218</b>	<b>13 024</b>
<b>Trésorerie disponible</b> (note 14)		<b>(10 039)</b>	<b>(7 486)</b>	<b>(4 901)</b>
<b>Endettement bancaire net</b>		<b>854 536</b>	<b>752 918</b>	<b>610 134</b>
<b>Frais d'émission d'emprunt</b>		<b>(3 670)</b>	<b>(3 988)</b>	<b>(4 190)</b>
<b>Instruments financiers</b>				
– Instruments dérivés passifs		2 432	9 481	24 471
– Instruments dérivés actifs (note 13)		(16 300)	(4 881)	(1 763)
<b>Total instruments financiers</b>		<b>(13 868)</b>	<b>4 600</b>	<b>22 708</b>
Total des passifs financiers		863 337	765 897	635 316
Total des actifs financiers		(26 339)	(12 367)	(6 664)
<b>Endettement financier net</b>		<b>836 998</b>	<b>753 530</b>	<b>628 652</b>

(1) Garanties par des sûretés réelles (note 37).

Les échéances applicables aux emprunts bancaires et crédits-baux utilisés sont les suivantes :

Échéance des emprunts et lignes de crédit utilisés	2007	2006	2005
-1 an	-	-	-
<b>Total courant</b>			
1 à 2 ans	-	-	-
2 à 5 ans	276 769	264 428	186 181
+ 5 ans	577 767	488 490	423 953
<b>Total non courant</b>	<b>854 536</b>	<b>752 918</b>	<b>610 134</b>
<b>Total</b>	<b>854 536</b>	<b>752 918</b>	<b>610 134</b>
<b>Maturité résiduelle moyenne (hors découverts)</b>	<b>5,9 ans</b>	<b>6,4 ans</b>	<b>7,5 ans</b>

## Comptes consolidés

Silic s'est engagée contractuellement à respecter plusieurs ratios financiers concernant la structure de bilan et la capacité de l'activité à couvrir les frais financiers.

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

Ratios Financiers	Endettement concerné (1)	Covenants	2007	2006	2005
Endettement bancaire net	99 %	Ratio < 0,40 pour 24 %	26,9 %	26,7 %	29,4 %
• Actif immobilier réévalués		Ratio < 0,45 pour 16 %			
		Ratio < 0,50 pour 59 %			
EBE (Ebitda)	79 %	Ratio > 3,0 pour 35 %	3,53	4,28	4,99
• Frais financiers nets		Ratio > 2,5 pour 25 %			
		Ratio > 2,0 pour 19 %			
Actif immobilier réévalué	21 %	Ratio > 2 pour 21 %	3,75	3,28	3,57
• Actif immobilier gagé					
Dette gagée	25 %	Ratio < 0,20 pour 9 %	11,4 %	13,5 %	15,0 %
• Actif immobilier réévalué		Ratio < 0,25 pour 16 %			
• Actif immobilier réévalué	31 %	Montant > 1 000 M€ pour 15 %	3 178	2 824	2 075
		Montant > 1 500 M€ pour 16 %			
• Actif Net Réévalué	24 %	Montant > 800 M€	2 250	2 009	1 377

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

Au 31 décembre 2007, comme les exercices précédents, le Groupe respectait l'ensemble de ces "covenants".

L'endettement bancaire net, essentiellement souscrit à taux variable, expose Silic à un risque lié à l'évolution dans le temps des taux d'intérêt.

Afin de se préserver d'une augmentation des taux et de sécuriser ses cash-flows futurs, le Groupe dispose des instruments de couverture de taux suivants :

Instruments dérivés (milliers d'euros)	Dérivés en activité	Cumul Dérivés (1)	Échéance			Valeur de marché
			- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans	
<b>Engagements fermes</b>						
Swaps	410 000	815 000	45 000	190 000	580 000	8 953
FRA	0	80 000	40 000	40 000	0	77
<b>Sous-total</b>	<b>410 000</b>	<b>895 000</b>	<b>85 000</b>	<b>230 000</b>	<b>580 000</b>	<b>9 030</b>
Options (Caps, Floors)	525 000	745 000	0	745 000	0	4 838
<b>Total 2007</b>	<b>935 000</b>	<b>1 640 000</b>	<b>85 000</b>	<b>975 000</b>	<b>580 000</b>	<b>13 868</b>
Total 2006	770 490	1 115 490	45 490	640 000	430 000	(4 600)
Total 2005	855 490	1 760 490	650 000	820 490	290 000	(22 708)

(1) Le cumul des dérivés présente le total des nominaux des dérivés souscrits, quelle que soit leur durée.

Après prise en compte des instruments dérivés en activité, la structure de la dette est la suivante :

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Endettement bancaire</b>			
À taux variable	4 536	0	0
À taux variable plafonné	440 000	329 210	156 620
À taux fixe	410 000	423 708	453 514
<b>Total</b>	<b>854 536</b>	<b>752 918</b>	<b>610 134</b>
<b>Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)</b>	<b>99 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Le coût global de financement ressort à 4,86 % en 2007 contre 4,01 % en 2006 et 3,90 % en 2005.

	2007			2006	2005
<b>Euribor 3M moyen</b>				<b>2,90 %</b>	<b>2,19 %</b>
<b>Coût du financement</b>	<b>Maturité</b>	<b>Coût plafond</b>	<b>Coût réel</b>	<b>Coût réel</b>	<b>Coût réel</b>
À taux variable			4,79 %	3,46 %	2,76 %
À taux variable plafonné	1,7 an	4,69 %	4,63 %	3,38 %	2,96 %
À taux fixe	8,1 ans	5,05 %	5,05 %	5,05 %	5,72 %
<b>Coût moyen</b>		<b>4,88 %</b>	<b>4,86 %</b>	<b>4,01 %</b>	<b>3,90 %</b>

Sur la base de l'endettement utilisé au 31 décembre 2007, de l'échéance des lignes de crédit et du taux de l'Euribor 3 mois, les flux d'intérêt calculés seraient les suivants :

Flux financiers par échéance <sup>(1)</sup>	À 1 an	De 1 à 5 ans	+ 5 ans
Intérêts sur dettes bancaires	44 510	176 806	162 806
Intérêts sur instruments dérivés	(5 477)	(14 622)	(8 610)
<b>Total</b>	<b>39 033</b>	<b>162 184</b>	<b>154 196</b>

(1) Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 31.12.2007, soit 4,765 % et 854,5 M€.

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 2007, l'impact d'une variation de 100 pb de l'Euribor 3M est le suivant :

(milliers d'euros)	Euribor	Intérêts	Juste valeur	Impact compte de résultat	Impact capitaux propres
Impact d'une hausse de l'Euribor de 100 pb (+ 1 %)	5,765 %	72	37 050	4 249	32 735
Impact d'une baisse de l'Euribor de 100 pb (- 1 %)	3,765 %	(1 518)	(35 930)	(206)	(34 293)

## 19. Provisions pour risques et charges

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

(milliers d'euros)	2005	2006	Dotations	Reprises		Autres	2007
				utilisées	non utilisées		
<b>Provisions pour risques</b>	<b>103</b>	<b>103</b>		<b>(19)</b>	<b>(70)</b>		<b>14</b>
<b>Provisions pour charges</b>	<b>774</b>	<b>1 556</b>	<b>72</b>	<b>(4)</b>	<b>0</b>	<b>(260)</b>	<b>1 364</b>
Engagements de retraite et assimilés	691	686	72	(4)			754
Autres	83	870				(260)	610
<b>Total</b>	<b>877</b>	<b>1 659</b>	<b>72</b>	<b>(23)</b>	<b>(70)</b>	<b>(260)</b>	<b>1 378</b>

Les provisions pour risques constituent des passifs non courants. Elles sont essentiellement affectées à la couverture des litiges immobiliers et locatifs en cours. Les mouvements intervenus en 2007 sont non significatifs.

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 0,6 M€ de provisions pour impôt, constituées notamment à l'occasion de l'entrée de la SCI JCB2 dans le périmètre de consolidation et 0,7 M€ d'avantages au personnel ; ces dernières étant évaluées comme suit :

Paramètres d'évaluation	2007	2006	2005
Date de la dernière estimation	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Taux de révision des salaires (fourchette)	3,12 % - 3,42 %	2,47 % - 3,39 %	2,44 % - 4,34 %
Turn-over (fourchette)	4,44 % - 7,02 %	1,81 % - 7,47 %	5,29 % - 7,47 %
Taux d'actualisation (TME)	4,41 %	3,81 %	3,54 %

Leur utilisation probable est la suivante :

Échéance	2007	2006	2005
- 1 an		0	6
1 à 5 ans	110	58	71
5 à 10 ans	243	264	264
+ 10 ans	401	364	350
<b>Total</b>	<b>754</b>	<b>686</b>	<b>691</b>

## 20. Dettes fiscales et sociales

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Impôt de sortie ("exit tax")</b>			<b>23 652</b>
– dont part à moins d'un an			23 652
– dont part à plus d'un an			
<b>Autres dettes fiscales et sociales (moins de 1 an)</b>	<b>5 159</b>	<b>4 157</b>	<b>3 233</b>
<b>Total</b>	<b>5 159</b>	<b>4 157</b>	<b>26 885</b>

## 21. Autres dettes

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Avances et acomptes reçus	23 569	14 170	13 752
Dettes sur immobilisations	38 583	32 816	31 136
Dettes diverses	2 553	1 710	2 820
Produits constatés d'avance	255	88	113
<b>Total à moins de 1 an</b>	<b>64 960</b>	<b>48 784</b>	<b>47 821</b>

## 22. Formation du résultat

(milliers d'euros)	Notes	2007	2006	2005
<b>Chiffre d'Affaires</b>				
– Revenus locatifs	24	145 037	120 334	109 436
– Charges locatives refacturées	25	42 633	34 992	33 044
– Honoraires	26	6 073	5 816	5 998
– Autres		908	1 149	4 166
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>		<b>194 651</b>	<b>162 291</b>	<b>152 644</b>
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>		<b>131 758</b>	<b>107 244</b>	<b>97 903</b>
Résultat opérationnel		74 385	60 650	54 442
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>37 556</b>	<b>43 031</b>	<b>38 828</b>



## 23. Répartition fonctionnelle des produits et des charges

2007					
(milliers d'euros)	Notes	Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers	24	145 037	145 037		
Honoraires	26	6 073	6 073		
Charges locatives refacturées	25	42 633			42 633
Charges locatives	25	(46 900)	(4 267)		(42 633)
Personnel et frais généraux	27/28	(16 798)	(14 345)	(2 453)	
Amortissements et provisions		(57 373)	(57 373)		
Frais financiers	29	(38 209)	(36 062)	(2 147)	
Autres		(1 507)	(1 507)		
<b>Résultat net consolidé</b>			<b>37 556</b>	<b>(4 600)</b>	<b>0</b>

2006					
(milliers d'euros)		Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers		120 334	120 334		
Honoraires		5 816	5 816		
Charges locatives refacturées		34 992			34 992
Charges locatives		(40 543)	(5 551)		(34 992)
Personnel et frais généraux		(15 388)	(13 661)	(1 727)	
Amortissements et provisions		(46 594)	(46 594)		
Frais financiers		(25 272)	(16 684)	(8 588)	
Autres		(629)	(629)		
<b>Résultat net consolidé</b>			<b>43 031</b>	<b>(10 315)</b>	<b>0</b>

2005					
(milliers d'euros)		Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés	Facturation locataire
Loyers		109 436	109 436		
Honoraires		5 998	5 998		
Charges locatives refacturées		33 044			33 044
Charges locatives		(37 552)	(4 508)		(33 044)
Personnel et frais généraux		(14 011)	(12 274)	(1 737)	
Amortissements et provisions		(43 461)	(43 461)		
Frais financiers		(19 819)	(12 581)	(7 238)	
Autres		(3 782)	(3 782)		
<b>Résultat net consolidé</b>			<b>38 828</b>	<b>(8 975)</b>	<b>0</b>

## 24. Revenus locatifs

Les loyers consolidés 2007 se sont élevés à 145,0 M€ contre 120,3 M€ en 2006, sous l'effet, en année pleine, de la location des immeubles "Grand Axe" à Nanterre-Préfecture et "Genève" à Orly-Rungis intervenue en 2006.

À périmètre identique, c'est-à-dire sur la base des locaux en exploitation sur la totalité des exercices 2006 et 2007, les loyers auraient progressé de 4,5 %.

## 25. Charges locatives

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

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Charges récupérables par nature</b>			
Charges locatives	28 699	24 457	22 283
– consommations	7 372	6 392	5 261
– entretien courant et gardiennage	17 393	14 292	13 495
– autres prestations	3 934	3 773	3 527
Assurances	1 164	1 398	1 706
Impôts et taxes	17 037	14 688	13 563
<b>Total charges récupérables par nature</b>	<b>46 900</b>	<b>40 543</b>	<b>37 552</b>
<b>Refacturations</b>	<b>42 633</b>	<b>34 992</b>	<b>33 044</b>
Charges et taxes non récupérées	4 267	5 551	4 508
<b>Taux de récupération</b>	<b>90,9 %</b>	<b>86,3 %</b>	<b>88,0 %</b>

## 26. Revenus des autres activités

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Honoraires</b>			
– Gestion immobilière	3 890	3 504	3 417
– Commercialisation	2 154	2 289	2 482
– Divers	29	23	99
<b>Total</b>	<b>6 073</b>	<b>5 816</b>	<b>5 998</b>

## 27. Frais de personnel

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Salaire et traitements	5 551	5 383	5 130
Charges sociales	2 724	2 582	2 502
Autres frais de personnel	766	868	771
Options de souscription d'actions (Prise en compte progressive sur 4 ans des plans octroyés depuis le 2 novembre 2002)	1 319	869	475
<b>Total</b>	<b>10 360</b>	<b>9 702</b>	<b>8 878</b>
Frais attribuables aux opérations de développement	(1 840)	(1 295)	(1 303)
<b>Total frais de personnel</b>	<b>8 520</b>	<b>8 407</b>	<b>7 575</b>

## 28. Frais généraux

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Consommations	348	285	342
Entretien et maintenance	292	251	219
Honoraires et autres frais de structure	4 614	4 165	3 578
Assurances	303	270	251
Impôts et taxes	881	715	743
<b>Total</b>	<b>6 438</b>	<b>5 686</b>	<b>5 133</b>
Frais attribuables aux opérations de développement	(613)	(432)	(434)
<b>Total frais généraux</b>	<b>5 825</b>	<b>5 254</b>	<b>4 699</b>

## 29. Coût de l'endettement financier net

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Intérêts sur la dette bancaire	(36 926)	(23 942)	(14 712)
Intérêts sur instruments dérivés	(501)	(2 236)	(4 962)
<b>Total intérêts bancaires</b>	<b>(37 427)</b>	<b>(26 178)</b>	<b>(19 674)</b>
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	2 147	8 588	7 238
<b>Intérêts bancaires nets</b>	<b>(35 280)</b>	<b>(17 590)</b>	<b>(12 436)</b>

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Rémunération de placements	101	68	73
Intérêts bancaires nets	(35 280)	(17 590)	(12 436)
Autres produits et charges	(2)	1 042	
<b>Frais financiers nets</b>	<b>(35 181)</b>	<b>(16 480)</b>	<b>(12 363)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt	(448)	(204)	(218)
Variation de la valeur de marché des autres dérivés de taux	(433)	660	(683)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(36 062)</b>	<b>(16 024)</b>	<b>(13 264)</b>

## 30. Autres produits et charges financiers

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Actualisation des créances et dettes		(1 119)	(2 187)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(1 119)</b>	<b>(2 187)</b>

## 31. Situation fiscale - Impôt sur les sociétés

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Impôts exigibles</b>	<b>767</b>	<b>476</b>	<b>250</b>
– Impôts sur résultat courant	767	476	250
– Impôts sur cessions d'actifs			
<b>Impôts différés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impôt</b>	<b>767</b>	<b>476</b>	<b>250</b>

### 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)	2007	2006	2005
<b>Résultat net social de Silic</b>	<b>51 405</b>	<b>56 023</b>	<b>52 682</b>
<b>Résultat des filiales non appréhendé</b>	818	621	1 108
<b>Retraitements liés à la réévaluation des immeubles</b>			
Amortissements complémentaires	(11 969)	(11 899)	(11 939)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles			
<b>Autres retraitements de consolidation</b>			
Variation des valeurs de marché et actualisation	(433)	(459)	(2 870)
Valorisation des paiements en actions	(1 457)	(1 125)	(621)
Autres	(808)	(130)	468
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>37 556</b>	<b>43 031</b>	<b>38 828</b>

### 33. Résultat par action

(milliers d'euros)	2007	2006	2005	
Résultat net part du Groupe (milliers d'euros)	37 556	43 031	38 828	
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 241	17 391	17 337	
<b>Résultat par action</b>	<b>€/action</b>	<b>2,18</b>	<b>2,47</b>	<b>2,24</b>
Résultat net part du Groupe (milliers d'euros)	37 556	43 031	38 828	
Ajustements				
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	37 556	43 031	38 828	
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 241	17 391	17 337	
Ajustements liés aux options de souscription d'actions	446	419	434	
Nombre d'actions après dilution	17 687	17 810	17 771	
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>€/action</b>	<b>2,12</b>	<b>2,42</b>	<b>2,18</b>

### 34. Cash-flow net

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Cash-flow net</b>	<b>97 267</b>	<b>91 413</b>	<b>85 911</b>
Amortissement des immeubles	(56 793)	(46 359)	(43 663)
Autres charges calculées	(2 485)	(1 564)	(637)
Variation des valeurs de marché et actualisation	(433)	(459)	(2 870)
Résultat des cessions d'immeubles			87
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>37 556</b>	<b>43 031</b>	<b>38 828</b>

## 35. Dividende – Proposition d'affectation du résultat

Lors de sa séance du 26 février 2008, le Conseil d'Administration de Silic a décidé de proposer à l'Assemblée Générale la distribution d'un dividende unitaire de 4,00 € à chacune des 17 412 034 actions composant le capital social.

## 36. Parties liées – Organes de Direction, d'Administration et de Contrôle

Les différentes entités de Groupama détenaient, au 31 décembre 2007, 42,11 % des actions de Silic.

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

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

### Transactions effectuées avec Groupama

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Groupama Ile-de-France			
Assurances multirisques immeubles	1 802	1 802	1 729
Dommages-ouvrage	107	392	379

### Rémunération des organes de Direction et d'Administration

(milliers d'euros)		2007	2006	2005
<b>Rémunération des organes de Direction</b>				
Salaires et traitements (hors charges sociales ; 4 personnes)	(000 €)	1 109	1 087	971
Indemnité départ en retraite	(000 €)			90
Options de souscription d'actions accordées	(Nbre)	46 000	44 000	66 000
<b>Rémunération des organes d'Administration</b>				
Jetons de présence	(000 €)	87	90	39

### Rémunération des organes de contrôle

(milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
<b>Audit</b>						
Commissariat aux Comptes	110	97	96	107		93
Missions accessoires <sup>(1)</sup>			36	8	97	30
Sous-total	110	97	132	115	97	123
<b>Autres prestations</b>						
			8			
<b>Total</b>	110	97	140	115	97	123

(1) Les missions accessoires ont essentiellement consisté en une assistance technique à la transition IFRS en 2005.

## 37. Engagements hors bilan

Engagements hors bilan de l'activité courante (milliers d'euros)	2007	2006	2005
<b>Engagements donnés</b>			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles <sup>(1)</sup>	40 036	4 460	
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	127 295	41 917	98 825
Dettes garanties par des suretés réelles	361 191	395 214	324 483
Autres engagements donnés <sup>(2)</sup>			11 920
<b>Total</b>	<b>528 522</b>	<b>441 591</b>	<b>435 228</b>
<b>Engagements reçus</b>			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	127 295	41 917	98 825
Avals, cautions et garanties			
Cautions reçues des locataires	5 956	4 629	4 094
Garantie financière loi Hoguet	5 460	5 460	5 460
Autres engagements reçus <sup>(2)</sup>			71 700
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	340 000	185 735	207 154
<b>Total</b>	<b>478 711</b>	<b>237 741</b>	<b>387 233</b>

(1) Promesses d'acquisition de terrains à Saint-Denis (22 000 m<sup>2</sup> SHON) et Nanterre-Préfecture (17 000 m<sup>2</sup> SHON). Promesse de vente d'un terrain à l'Isle d'Abeau.

(2) Ces montants sont relatifs à l'opération de Nanterre-Préfecture (2005-2006).

Nantissements, hypothèques et suretés réelles (milliers d'euros)	Date départ	Date d'échéance	Dette garantie résiduelle	VNC d'actif nanti
<b>Hypothèques sur actifs corporels</b>				
Immeuble locatif Nanterre-Seine (Sarl du Nautile)	19.03.1999	30.06.2014	1 907	7 188
Parc d'affaires de Roissy-Paris Nord 2 (Silic)	30.06.2003	30.06.2018	131 707	212 315
Nanterre-Préfecture - Grand Axe (Silic)	21.09.2004	31.12.2021	227 577	241 546
<b>Total</b>			<b>361 191</b>	<b>461 049</b>
Total actifs non courants				1 740 443
%				26 %

## Flux financiers liés à des engagements fermes

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 <sup>(1)</sup>	509 561	145 049	281 767	82 745
Loyer des contrats de location simple à payer <sup>(2)</sup>	44 236	1 263	6 315	36 658

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

(2) Loyers sur baux à construction du parc commercial de Fresnes, d'une durée résiduelle de 35 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.

## 38. 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 2007

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Silic relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés 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 et à nous assurer que les notes 4.1 et 10 donnent une information appropriée. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations retenues.
- Comme indiqué dans la note 6 aux états financiers, la société a recours à des estimations pour déterminer la valeur de marché des instruments dérivés. Nos travaux ont consisté à vérifier que les notes 4.10, 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 professionnelles applicables en France, à la vérification 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.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2008

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit

Gilles Hengoa

Patrick Frotié

# Comptes sociaux simplifiés de la Société Mère au 31 décembre 2007

Dans ce document est présenté un résumé des principaux éléments des comptes sociaux de la Société Mère Silic SA. Ces comptes font par ailleurs l'objet d'une publication complète au BALO et peuvent être obtenus sur simple demande auprès de la Société

<b>Bilan</b>	<b>87</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>88</b>
<b>Filiales et participations</b>	<b>88</b>
<b>Résultats des cinq derniers exercices</b>	<b>89</b>



## Bilan

Ce document présente un résumé des principaux éléments des comptes sociaux de Silic, établis conformément au référentiel comptable applicable en France aux comptes sociaux (Normes françaises).

(milliers d'euros)	2007 Net	2006 Net	2005 Net
<b>Actif</b>			
Immobilisations incorporelles		4 063	4 079
Immobilisations corporelles	1 148 798	1 048 257	934 097
Immobilisations financières	103 334	93 721	91 180
Créances	35 034	26 269	24 339
Trésorerie	8 090	5 788	3 903
Autres actifs			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 295 256</b>	<b>1 178 098</b>	<b>1 057 598</b>
(milliers d'euros)			
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	329 429	349 766	350 239
<i>Dont Résultat net</i>	<i>51 405</i>	<i>56 023</i>	<i>52 682</i>
Provisions pour risques et charges	158	231	253
Endettement bancaire	862 621	744 999	599 570
Autres passifs	103 048	83 102	107 536
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 295 256</b>	<b>1 178 098</b>	<b>1 057 598</b>

## Compte de résultat

(milliers d'euros)	2007	2006	2005
Chiffre d'Affaires	172 456	141 855	129 372
Charges d'exploitation	(51 602)	(44 834)	(41 577)
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>120 854</b>	<b>97 021</b>	<b>87 795</b>
Autres produits et charges	(43 577)	(32 696)	(29 610)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>77 277</b>	<b>64 325</b>	<b>58 185</b>
Résultat financier	(26 135)	(8 439)	(5 617)
<b>Résultat courant</b>	<b>51 142</b>	<b>55 886</b>	<b>52 568</b>
Résultat exceptionnel	277	162	148
Impôt sur les bénéfices	0	0	(23)
Participation	(14)	(25)	(11)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>51 405</b>	<b>56 023</b>	<b>52 682</b>

## Tableau des filiales et participations au 31 décembre 2007

### 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	1 527	36 660	100,00 %	2 058	2 058	0	14 392	1 428	623
SAS FONCIÈRE NANTEUIL	38	420	2 500	100,00 %	0	0	4 844	1 064	416	371
SARL EPP PERIPARC	8	480	500	100,00 %	2 816	2 816	935	0	480	472
SCI JCB2	3	(43)	20	95,00 %	1 533	1 533	766	383	110	0
SCI SEPAC	229	4 536	14 850	99,00 %	18 713	18 713	55 000	14 045	4 536	4 747
SAS HAVANE	100	0	10 000	100,00 %	100	100	0	0	0	0

# Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

(milliers d'euros, sauf indication contraire)

Nature des informations	2003	2004	2005	2006	2007
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	68 777	69 070	69 487	69 868	69 648
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 194 264	17 267 483	17 371 779	17 467 041	17 412 034
<b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>					
a) Chiffre d'Affaires	114 096	119 384	129 372	141 855	172 456
(dont Loyers)	(85 788)	(90 375)	(98 743)	(109 293)	(133 562)
b) Résultat avant impôt, participation, amortissements et provisions	75 511	75 239	82 865	89 669	95 913
c) Impôt sur les bénéficiaires	94 497	0	23	0	0
d) Participation des salariés	0	25	11	25	14
e) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	(43 538)	49 453	52 682	56 023	51 405
f) Résultat distribué	49 004	54 738	60 801	65 152	69 648 <sup>(5)</sup>
<b>III - Résultat par action (en euros)</b>					
a) Résultat après impôt et participation, mais avant amortissements et provisions	(1,10)	4,36	4,77	5,13	5,51
b) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	(2,53)	2,86	3,03	3,21	2,95
c) Dividende net distribué à chaque action	2,85 <sup>(1)</sup>	3,17 <sup>(2)</sup>	3,50 <sup>(3)</sup>	3,73 <sup>(4)</sup>	4,00 <sup>(5)</sup>
d) Dividende brut distribué à chaque action	3,02	3,17	3,50	3,73	4,00 <sup>(5)</sup>
<b>IV - Personnel</b>					
a) Effectif moyen des salariés employés de l'exercice	10	10	7	7	7
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	1 177	1 324	1 201	1 268	1 299
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	489	559	509	527	528

Dividende distribué :

(1) Pour les 17 194 264 actions composant le capital social : 2,85 euros ouvrant droit à un avoir fiscal de 0,17 euro, soit un dividende global de 3,02 euros pour les personnes physiques ou morales qui ont droit à l'avoir fiscal à 50 %, ou un avoir fiscal de 0,034 euro, soit un revenu global de 2,884 euros pour les personnes morales pour lesquelles l'avoir fiscal est réduit à 10 %.

(2) Pour les 17 267 483 actions composant le capital social : 3,17 euros n'ouvrant pas droit à l'avoir fiscal.

(3) Pour les 17 371 779 actions composant le capital social : 3,50 euros n'ouvrant pas droit à l'avoir fiscal.

(4) Pour les 17 467 041 actions composant le capital social : 3,73 euros n'ouvrant pas droit à l'avoir fiscal.

(5) Proposition à l'AGM pour les 17 412 034 actions composant le capital social.

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

## Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice et jusqu'à la date d'arrêté des comptes

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Description des conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice et jusqu'à la date d'arrêté des comptes

Le Conseil d'Administration du 26 février 2008 a autorisé l'engagement pris par la société au bénéfice de Monsieur Dominique Schlissinger, Président-Directeur Général, de lui verser une indemnité de départ correspondant à 2 années de rémunération brute (fixe et variable). Cette indemnité, versée sauf faute lourde, est conditionnée à la performance du cash-flow de Silic. Ladite indemnité n'est due qu'à la condition expresse que la moyenne annuelle des cash-flows de la Société constatés sur la base des bilans certifiés par les Commissaires aux comptes des exercices clos depuis le début de mandat du Président-Directeur Général (le 10 mai 2006) jusqu'au 31 décembre de l'année précédant le terme forcé du mandat social soit au moins égale au cash-flow au 31 décembre 2005, soit 86,2 M€.

Le Conseil d'Administration du 26 février 2008 a autorisé un engagement de même nature et aux mêmes conditions au bénéfice de Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général Délégué, dans l'hypothèse où celui-ci ayant retrouvé l'usage de son contrat de travail après avoir été démis de sa fonction de Directeur Général Délégué, il aurait fait l'objet d'un licenciement, sauf cas de faute lourde ou grave.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2008

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit

Gilles Hengoa

Patrick Frotée

# Rapport du Conseil d'Administration

à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte non seulement pour vous rendre compte des opérations sociales intervenues au cours de l'exercice 2007 et soumettre à votre approbation les comptes annuels et les comptes consolidés clos au 31 décembre 2007, la proposition d'affectation du résultat et les conventions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce, mais également à l'effet de vous proposer :

## 1. À titre ordinaire

- de renouveler le mandat de 3 Administrateurs et de nommer un nouvel Administrateur,
- d'approuver des conventions réglementées relatives à l'indemnité de départ du Président-Directeur Général et à celle du Directeur Général Délégué,
- d'autoriser le Conseil 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.

## 2. À titre extraordinaire

- de déléguer au Conseil la possibilité de réduire le capital par annulation des actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de Commerce,
- de donner au Conseil, par délégations expresses, les outils juridiques lui permettant d'adapter sa politique de financement à l'évolution de l'environnement économique et des conditions de marché,
- enfin, de mettre en harmonie les Statuts de la Société avec les dernières dispositions légales et réglementaires.

### 1. À titre ordinaire

- Il vous est tout d'abord demandé de renouveler les mandats d'Administrateur de :

a/ Monsieur Philippe CARRAUD  
26 rue Ozenne - 31000 TOULOUSE

b/ LA CAISSE CENTRALE DE PRÉVOYANCE MUTUELLE AGRICOLE RETRAITE  
21 rue de la Bienfaisance - 75382 PARIS CEDEX 8

c/ LA SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAVIE-BTP  
114 avenue Émile Zola - 75015 PARIS

pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

- Il vous est également demandé de nommer l'Administrateur :

GROUPAMA VIE  
5-7, rue du Centre - 93199 NOISY-LE-GRAND CEDEX

pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, en remplacement de la COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE – appartenant au même Groupe – et dont le mandat n'est pas renouvelé.

- Il vous est ensuite demandé, conformément aux textes en vigueur, d'approuver des conventions réglementées relatives à l'indemnité de départ du Président-Directeur Général et à celle du Directeur Général Délégué.

# Rapport du Conseil d'Administration

- Enfin, nous vous demandons de bien vouloir autoriser le Conseil d'Administration à faire procéder au rachat d'actions de la Société, moyennant un prix maximum de 200 € par action et dans la limite de 10 % du nombre d'actions, avec pour objectifs :
  - d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Silic,
  - 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, 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, sous réserve de l'adoption de la résolution suivante,
  - de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (dans la limite de 5 % du capital).

Cette autorisation, d'une durée de 18 mois, met fin à l'autorisation donnée au Conseil par l'Assemblée Générale du 10 mai 2007.

## 2. À titre extraordinaire

- Il vous est demandé en premier lieu de vous prononcer sur une délégation d'une durée de 24 mois à donner au Conseil, en vue de réduire le capital – dans la limite de 10 % – par annulation des actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de Commerce.
- En second lieu, notre Société entendant se doter de la possibilité de recourir aux outils juridiques lui permettant d'adapter sa politique de financement aux conditions de marché, il vous est proposé d'autoriser le Conseil, par le biais de délégations expresses, à mettre en œuvre cette politique aux moments et selon les moyens qu'il jugera opportuns.

a/ Nous vous demandons ainsi de bien vouloir conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois :

- une délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux Actionnaires avec maintien du droit préférentiel de souscription et/ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes,

- une délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, mais avec faculté de conférer un droit de priorité.

Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, ne pourra être supérieur à 25 M€. Ce montant inclurait la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Il est prévu, dans le cadre de ces délégations, de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'augmenter, dans les conditions et limites fixées par les dispositions légales et réglementaires, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale. Cette décision fait l'objet d'une résolution particulière.

En cas de maintien du droit préférentiel de souscription, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés prévues par la Loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

b/ En outre, nous vous demandons de déléguer compétence au Conseil d'Administration :

- pour réaliser pour un délai de 26 mois toute augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un PEE et effectuée dans les conditions de l'article L. 443-5 du Code du Travail, par l'émission d'actions ordinaires de numéraire. Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 320 000 €. Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 443-5 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne,
- pour attribuer gratuitement pour un délai de 38 mois des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains Mandataires sociaux,
- pour procéder pour un délai de 26 mois 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.

- Enfin, nous vous proposons de mettre en harmonie les Statuts avec les décrets du 11 décembre 2006 et du 25 mars 2007. En conséquence, nous vous demandons de modifier les articles 1, 22, 24, 26, 27 et 31 des Statuts.

## Conclusion

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

**Le Conseil d'Administration**

# Résolutions

soumises à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai 2008

## À caractère ordinaire

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels et quitus au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, connaissance prise :

- du rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de la Société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2007, ainsi que sur la gestion de ses filiales comprises dans le périmètre de consolidation,
- du rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et les procédures internes,
- du rapport des Commissaires aux Comptes sur l'exécution de leur mission au cours de cet exercice,

approuve les comptes dudit exercice, comprenant le compte de résultat, le bilan et son annexe, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 51 404 622,91 €.

L'Assemblée Générale donne expressément acte au Conseil d'Administration de ce que l'inventaire et les pièces susvisées ont été établis en conformité avec les dispositions du Titre II du Livre Premier du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 15 622 €, des dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

Elle donne quitus au Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice écoulé et décharge aux Commissaires aux Comptes de l'accomplissement de leur mission.

### Deuxième résolution

#### Approbation des comptes consolidés

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur la gestion du Groupe et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2007, approuve lesdits comptes tels qu'ils ont été présentés et se soldant par un bénéfice de 37 556 238,65 €.

### Troisième résolution

#### Proposition d'affectation du résultat – Proposition de distribution d'un dividende de 4 €

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une somme distribuable d'un montant de ..... 51 695 898,61 €, constituée :

- du bénéfice net de l'exercice ..... 51 404 622,91 €
- du report à nouveau antérieur ..... 291 275,70 €

L'Assemblée Générale approuve l'affectation proposée par le Conseil d'Administration

et décide de distribuer un dividende de ..... 69 648 136,00 €

soit 4,00 € pour chacune des 17 412 034 actions

portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2007

imputé comptablement ainsi qu'il suit,

- à hauteur de ..... 51 695 898,61 € sur la somme distribuable
- et à hauteur de ..... 17 952 237,39 € sur le poste "prime de fusion".

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 52 749 017,36 € sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des Sociétés Mères,
- à hauteur de 16 899 118,64 € 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 69 648 136,00 €, 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 à compter du 20 mai 2008.

# Résolutions

L'Assemblée Générale précise qu'au cas où lors de la mise en paiement du dividende, la Société viendrait à détenir quelques-unes de ses propres actions, le bénéfice correspondant au dividende non versé aux dites actions serait affecté au compte report à nouveau.

L'Assemblée Générale donne acte au Conseil d'Administration que conformément aux dispositions de l'article 243<sup>bis</sup> du Code Général des Impôts, il lui a été précisé que les dividendes versés au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividende global	Autres revenus distribués	
2004	54 737 921,11 €	-	-
2005	60 801 226,50 €	-	-
2006	65 152 062,93 €	-	-

## Quatrième résolution

### Conventions des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de Commerce, prend acte qu'aucune convention nouvelle autre que celles faisant l'objet des cinquième et sixième résolutions relevant de ces dispositions n'a été conclue durant l'exercice 2007.

## Cinquième résolution

### Approbation d'une convention réglementée relative à une indemnité de départ du Président-Directeur Général

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées par les articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve l'engagement pris par la Société au bénéfice de Monsieur Dominique Schlissinger, Président-Directeur Général, correspondant à des indemnités éventuellement dues à raison de la cessation de ses fonctions.

## Sixième résolution

### Approbation d'une convention réglementée relative à une indemnité de départ du Directeur Général Délégué

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées par les articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve l'engagement pris par la Société au bénéfice de Monsieur Philippe Lemoine, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités éventuellement dues à raison de la cessation de ses fonctions.

## Septième résolution

### Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le mandat d'Administrateur venu à expiration de :

LA CAISSE CENTRALE DE PRÉVOYANCE MUTUELLE AGRICOLE RETRAITE

21 rue de la Bienfaisance - 75382 Paris cedex 8

## Huitième résolution

### Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le mandat d'Administrateur venu à expiration de :

Monsieur Philippe CARRAUD

26, rue Ozenne – 31000 Toulouse

## Neuvième résolution

### Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le mandat d'Administrateur venu à expiration de

LA SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – SMAVIE - BTP

114 avenue Émile Zola - 75015 Paris



## Dixième résolution

### Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme pour une période de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

GROUPAMA VIE  
5-7, rue du Centre - 93199 Noisy-le-Grand cedex

en qualité d'Administrateur en remplacement de LA COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE qui n'a pas souhaité le renouvellement de son mandat.

## Onzième 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 10 % 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 10 mai 2007 dans sa sixième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Silic par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF ;
- 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 ;
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des Actionnaires dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire ;
- 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.

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. La Société se réserve le droit d'utiliser des produits dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 200 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 348 240 600 €.

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

## Douzième résolution

### Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux Actionnaires et/ou par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

- a/ par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de Commerce, de toute Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

## Résolutions

b/ et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
  - Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 25 000 000 €.
  - Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.
  - En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la résolution qui suit.
  - Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société pouvant être émises ne pourra être supérieur à 500 000 000 €.
- 4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) a/ ci-dessus :
  - a/ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux Actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible ;
  - b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
  - c/ en ce qui concerne toute incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres, décide que, le cas échéant, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai fixé par les dispositions légales.
- 5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

### Treizième résolution

#### **Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec faculté de conférer un droit de priorité**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L. 225-129-2 :

- 1) Délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la Société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de Commerce.  
  
Conformément à l'article L. 228-93 du Code de Commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
  - Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 25 000 000 € ;En outre, sur ce plafond, s'imputera le montant nominal global des actions émises en vertu de la précédente résolution.
  - Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances sur la Société pouvant être ainsi émises ne pourra être supérieur à 500 000 000 €.
- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux Actionnaires un droit de priorité conformément à la Loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

## Quatorzième résolution

### Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions décidées en application des douzième et treizième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de Commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

## Quinzième résolution

### Autorisation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément à l'article L 225-147 du Code de Commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'augmentation 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 lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables ;
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée ;
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée Générale.

- 4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et de procéder à la modification corrélative des statuts, et faire le nécessaire en pareille matière.

## Seizième résolution

### Autorisation de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de Commerce et L. 443-5 du Code du Travail :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et dirigeants de la Société et de Sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de Commerce adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise ;
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation ;
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette autorisation ;
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 320 000 euros ;
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1) de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

# Résolutions

## Dix-septième résolution

### Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes :

- 1) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédant, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de Commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- 2) Fixe à 24 mois à compter de la présente Assemblée soit jusqu'au 6 mai 2010, la durée de validité de la présente autorisation ;
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les Statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

## Dix-huitième 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 d'une durée minimale de deux ans. En outre, ces derniers devront conserver les actions attribuées pendant une durée minimale de deux années. Le Conseil d'Administration a la faculté d'augmenter la durée de ces deux périodes.

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 :

- 1) fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions,
- 2) déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux,
- 3) 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,
- 4) 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 corrélatif 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.

## Dix-neuvième résolution

### Mise en harmonie des Statuts avec les décrets du 11 décembre 2006 et du 25 mars 2007

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de mettre en conformité les Statuts de la Société avec les dispositions du décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006 modifiant le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les Sociétés commerciales et du décret n° 2007-431 du 25 mars 2007 relatif à la partie réglementaire du Code de Commerce ;
- de modifier en conséquence et comme suit les articles 1, 22, 24, 26, 27 et 31 des Statuts :

## Article 1 - Forme

*“Il existe entre les propriétaires des actions ci-après rappelées et de celles qui pourront être créées ultérieurement une Société Anonyme régie par le Code de Commerce ainsi que par tous textes ultérieurs concernant ces Sociétés, et par les présents Statuts.”*

## Article 22 - Mission

Le deuxième paragraphe est modifié ainsi qu'il suit :

*“Ils établissent un rapport sur les comptes annuels, et, éventuellement sur les comptes consolidés, destiné à l'Assemblée Générale annuelle dans les conditions prévues par la législation en vigueur, notamment les articles L. 225-235 du Code de Commerce et R. 823-7 du Code de Commerce.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Article 24 - Convocations

Le quatrième paragraphe est modifié ainsi qu'il suit :

*“Ces avis doivent contenir toutes les indications requises par la législation en vigueur et notamment les lieux et les conditions dans lesquelles peuvent être obtenus les formulaires de vote par correspondance.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Article 26 - Admission aux Assemblées Générales

Le deuxième paragraphe est modifié ainsi qu'il suit :

*“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 tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Article 27 - Délibérations

Le troisième paragraphe est modifié ainsi qu'il suit :

*“Il est tenu une feuille de présence qui pourra être établie notamment dans les conditions fixées par l'article R. 225-95 du Code de Commerce, comportant les mentions exigées par la législation en vigueur, qui, après avoir été dûment émargée par les Actionnaires présents et les Mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Article 31 - Information des Actionnaires

Le dernier paragraphe est modifié ainsi qu'il suit :

*“La Société doit réaliser, le cas échéant, les formalités de publicité prévues par la législation en vigueur, notamment par l'article L 232-7 du Code de Commerce et les articles R. 232-9 à R. 232-16 du Code de Commerce.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Vingtième résolution

### Pouvoir pour l'accomplissement des 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<sup>er</sup> 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 PARIS

Code NAF : 702 C

Code SIRET : 572 045 151 00022

### 1.6. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social

### 1.7. Siège social

4, place de Rio de Janeiro - 75008 PARIS

Tél. : +33 (0)1 53 89 79 79 - Fax : +33 (0)1 53 89 79 50

### 1.8. Exercice social

Il commence le 1<sup>er</sup> 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 10 septembre 2002 s'est prononcé sur le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société en choisissant de cumuler les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général. Celui-ci est assisté d'un Directeur Général Délégué non-Administrateur, nommé par le Conseil d'Administration.

## 1.11. Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires. En application du Décret du 11 décembre 2006 (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.

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.

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.

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.

## 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, 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 2007, la Société a été informée du franchissement de seuil suivant :

- le 5 avril 2007, franchissement à la hausse, par la Société Cohen & Steers, Inc. agissant tant pour son propre compte que pour celui de ses affiliées, du seuil de 2 %.

# Renseignements complémentaires

## 1.14. Titres au porteur identifiables

Le Conseil d'Administration est habilité à demander à tout moment, contre rémunération, à l'organisme chargé de la compensation des titres, 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 6 ans ; elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'Administrateur. Tout Administrateur sortant est rééligible. Le renouvellement a lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou de plusieurs sièges d'Administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne reste en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les nominations effectuées par le Conseil à titre provisoire sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises par le Conseil d'Administration et les actes accomplis antérieurement par lui ou les Administrateurs n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des Administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les Administrateurs doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale en vue de compléter l'effectif du Conseil d'Administration.

Une personne morale peut être nommée Administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent, personne physique, qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était Administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Sa désignation ainsi que la cessation de son mandat sont soumises aux mêmes formalités de publicité que s'il était Administrateur en son nom propre.

Le mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale Administrateur. Il doit être confirmé à chaque renouvellement du mandat de celle-ci.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, ou si celui-ci décède ou démissionne, elle est tenue de notifier cette modification sans délai à la Société, par lettre recommandée, et de préciser l'identité de son nouveau représentant.

### Actions d'Administrateurs

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 trois mois.

### Organisation du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, obligatoirement personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur ; le Président est rééligible. Tout ancien Président peut, même s'il n'est plus Administrateur, être nommé par le Conseil d'Administration aux fonctions de Président d'Honneur. Le Président d'Honneur assiste aux réunions du Conseil d'Administration, avec voix consultative.

Le Conseil d'Administration peut également élire trois Vice-Présidents, obligatoirement personnes physiques, choisies parmi les membres Administrateurs, ou représentants permanents des personnes morales Administrateurs ; les Vice-Présidents sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration désigne également un Secrétaire qui peut ne pas être Administrateur ou Actionnaire, soit pour une durée déterminée, soit sans limitation de durée.

Le Conseil d'Administration se réunit au siège social ou en tout autre endroit sur la convocation de son Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les convocations sont réalisées, soit par lettre adressée à chacun des Administrateurs et Censeurs, soit verbalement en cas d'urgence.

En cas d'absence du Secrétaire, l'un des Administrateurs ayant assisté à la réunion du Conseil d'Administration concourt, avec le Président, à la rédaction du procès-verbal constatant les délibérations du Conseil d'Administration.

Le Président organise et dirige les travaux de celui-ci. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.



### Délibérations du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration constitue un bureau composé du Président et du Secrétaire.

Le Président, ou en son absence, l'un des Vice-Présidents, ou en leur absence un Administrateur choisi par le Conseil d'Administration, préside les séances.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les Administrateurs participant à la séance.

La présence de la moitié au moins des Administrateurs est nécessaire pour la validité des délibérations.

Tout Administrateur ou représentant permanent d'une personne morale Administrateur peut donner pouvoir à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil, mais chaque Administrateur, ou représentant permanent d'une personne morale Administrateur, ne peut représenter qu'un seul Administrateur, personne physique ou morale.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Règlement Intérieur 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'arrêté des comptes annuels et des comptes consolidés ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et s'il y a lieu du rapport sur la gestion du Groupe.

### Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Toute limitation des pouvoirs du Conseil d'Administration est inopposable aux tiers, conformément à la loi.

Le Conseil d'Administration peut décider, sur proposition de son Président, la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions de ces Comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

## 1.16. Direction Générale

### Choix entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale

La Direction Générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général, selon la décision du Conseil d'Administration qui choisit entre les deux modalités l'exercice de la Direction Générale. Il en informe les Actionnaires dans les conditions réglementaires.

Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

### Directeur Général

Le Directeur Général peut être choisi parmi les Administrateurs ou non. Le Conseil détermine la durée de son mandat ainsi que sa rémunération. Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

### Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué dont il détermine la rémunération.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut être supérieur à cinq.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, 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 2007

Montant : 69 648 136 €,

divisé en 17 412 034 actions, d'une valeur nominale unitaire de 4 €, entièrement libérées.

Durant l'exercice 2007 :

- le Conseil d'Administration, faisant usage de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2006, a décidé dans sa séance du 20 février 2007 de procéder à une augmentation de capital social réservée aux salariés des Sociétés Silic et Socomie par l'intermédiaire du "FCPE Silic".  
5 996 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 105,60 €, correspondant à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés des 20 séances de Bourse précédant la date du Conseil du 20 février 2007.  
Le total des actions souscrites par le "FCPE Silic", depuis sa création, s'élève à 98 450. Compte tenu des rachats intervenus, le FCPE détenait au 31 décembre 2007, 48 730 actions Silic représentant 0,28 % du capital ;
- le Conseil d'Administration, faisant usage de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2006, a décidé dans sa séance du 23 octobre 2007 de réduire le capital de 426 672 € par annulation de 106 668 actions autodétenues ;
- 45 665 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 11 mai 2005, pour une durée de 26 mois expirant le 10 juillet 2007, une autorisation de consentir des options de souscription d'actions (plan n° 3).

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2006, une délégation de compétence d'une durée de 26 mois pour augmenter le capital dans la limite de 25 000 000 € par émission de titres de créance donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais faculté de conférer un droit de priorité.

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2006, les délégations suivantes :

- une délégation de compétence d'une durée de 26 mois pour augmenter le capital soit par émission d'actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de réserves, primes et bénéfices ;
- une délégation de compétence d'une durée de 26 mois pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription, mais avec faculté de conférer un droit de priorité, en complément de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2006.  
Ces 2 délégations ont un plafond global de 25 000 000 € d'augmentation de capital en nominal ;
- une délégation d'une durée de 26 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. 443-1 et suivants du Code du Travail, par l'émission d'actions ordinaires de numéraire ; cette délégation a mis fin à la délégation du 25 janvier 2006 ;
- une délégation d'une durée de 26 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.

	AGE	Échéances	Montant nominal autorisé	Augmentations réalisées au cours de l'exercice 2007	Autorisation résiduelle au 31.12.07
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	11.05.2005	10.07.2007	1 381 400 €	288 000 €	809 400 €
Délégation de compétence pour augmenter le capital par émission de titres de créance donnant accès au capital avec suppression du DPS	25.01.2006	24.03.2008	25 000 000 €	Néant	25 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en faveur des adhérents d'un PEE	10.05.2006	09.07.2008	320 000 €	23 984 €	296 016 €
Délégation de compétence pour augmenter le capital, soit par émission d'actions ordinaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de réserves, primes et bénéfices	10.05.2006	09.07.2008	25 000 000 €	Néant	25 000 000 €*
Délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires, avec suppression du DPS, mais avec faculté de conférer un droit de priorité	10.05.2006	09.07.2008	25 000 000 €	Néant	25 000 000 €*
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	10.05.2006	09.07.2008	10 % du capital social	Néant	10 % du capital social

\* Plafond global pour les 2 délégations.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008 d'autoriser le Conseil :

- à augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires et/ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- à augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- à augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- à augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature ;
- à procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un Plan d'Épargne Entreprise ;
- à attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

## Renseignements complémentaires

### 2.4. Capital potentiel

En dehors des options de souscription d'actions exposées ci-après, il n'existe pas d'autres titres ou droits donnant accès au capital.

#### Plan d'options de souscription d'actions

Faisant usage de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2005 (plan n° 3), le Conseil d'Administration, dans sa séance du 10 mai 2007, a attribué 72 000 options de souscription d'actions aux dirigeants et membres du personnel du Groupe. Les options ont une durée de 9 ans et peuvent être exercées au plus tôt 4 ans après leur date d'attribution. Le montant total des options consenties à fin 2007 s'élève à 730 000, le solde des options non exercées, soit 445 668 options, représente 2,56 % du capital avant dilution. À cette date, 284 332 options avaient été exercées.

Date d'attribution	Options consenties	Nombre personnes	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes
<b>Plan 1 – AGM 01.12.1999</b>						
<b>CA du 6 juin 2000</b>	<b>73 800</b>	<b>21</b>	<b>35,99 €</b>	<b>6 juin 2004 - 5 juin 2009</b>	<b>72 610</b>	<b>1 190</b>
Dont Comité de Direction *	46 400	4			46 400	0
Dont 10 premiers salariés	24 000	10			22 810	1 190
<b>CA du 29 mai 2001</b>	<b>69 800</b>	<b>20</b>	<b>41,06 €</b>	<b>29 mai 2005 - 28 mai 2010</b>	<b>69 800</b>	<b>0</b>
Dont Comité de Direction *	33 600	4			33 600	0
Dont 10 premiers salariés	34 600	10			34 600	0
<b>CA du 14 mai 2002</b>	<b>102 200</b>	<b>20</b>	<b>41,00 €</b>	<b>14 mai 2006 - 13 mai 2011</b>	<b>86 072</b>	<b>16 128</b>
Dont Comité de Direction *	56 000	4			48 000	8 000
Dont 10 premiers salariés	47 200	10			34 000	8 000
<b>Plan 2 – AGM 14.05.2002</b>						
<b>CA du 6 mai 2003</b>	<b>83 600</b>	<b>20</b>	<b>37,48 €</b>	<b>6 mai 2007 - 5 mai 2012</b>	<b>55 850</b>	<b>27 750</b>
Dont Comité de Direction *	44 000	4			38 000	6 000
Dont 10 premiers salariés	38 800	10			15 200	23 600
<b>CA du 7 mai 2004</b>	<b>127 600</b>	<b>20</b>	<b>53,98 €</b>	<b>7 mai 2008 - 6 mai 2013</b>	-	<b>127 600</b>
Dont Comité de Direction *	80 000	4			-	80 000
Dont 10 premiers salariés	47 800	10			-	47 800
<b>CA du 11 mai 2005</b>	<b>130 000</b>	<b>19</b>	<b>70,03 €</b>	<b>11 mai 2009 - 10 mai 2014</b>	-	<b>130 000</b>
Dont Comité de Direction *	66 000	3			-	66 000
Dont 10 premiers salariés	51 000	10			-	51 000
<b>Plan 3 – AGM 11.05.2005</b>						
<b>CA du 10 mai 2006</b>	<b>71 000</b>	<b>9</b>	<b>87,00 €</b>	<b>10 mai 2010 - 9 mai 2015</b>	-	<b>71 000</b>
Dont Comité de Direction *	44 000	3			-	44 000
Dont 10 premiers salariés	35 000	7			-	35 000
<b>CA du 10 mai 2007</b>	<b>72 000</b>	<b>13</b>	<b>126,98 €</b>	<b>10 mai 2011 - 9 mai 2016</b>	-	<b>72 000</b>
Dont Comité de Direction *	46 000	4			-	46 000
Dont 10 premiers salariés	35 000	10			-	35 000

NB : Nombre et prix d'exercice ajustés de la division du nominal intervenu le 26 mai 2003.

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

Sur les options consenties et levées par les mandataires sociaux, voir § 4.2.

## 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 Ordinaire du 10 mai 2007 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 1 746 704 actions représentant 10 % du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée Générale peut être détenu en exécution de cette autorisation.

Sur l'exercice 2007, Silic a :

- acquis, au titre de cette autorisation de rachat, 199 170 actions pour un montant global hors frais de 19 676 226 €, soit au cours unitaire moyen de 98,79 €,
- et procédé, sur décision du Conseil d'Administration du 23 octobre 2007 agissant en vertu de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 10 mai 2006, à l'annulation de 106 668 actions (dont 70 668 détenues au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et 36 000 acquises sur l'exercice) et à la réduction corrélative du capital, d'un montant de 426 472 €.

Au 31 décembre 2007, la Société détenait 170 803 actions propres, à savoir :

- 163 170 actions, au titre des achats directs réalisés pour un montant global hors frais de 15 551 122 €, soit au cours unitaire moyen de 95,31 €.
- 7 633 actions, au titre de l'exécution du contrat de liquidité confié à SG Securities. Les opérations réalisées au cours de l'exercice 2007 dans le cadre de l'exécution de ce contrat ont été les suivantes :
  - 160 666 actions ont été achetées, au cours unitaire moyen de 112,16 € hors frais,
  - 158 840 actions ont été cédées au prix unitaire moyen de 111,49 €.

Les actions propres détenues au 31 décembre 2007 sont portées au bilan en déduction des capitaux propres, pour leur coût d'acquisition (16 296 K€). Elles représentent une valeur nominale de 683 K€.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 7 mai 2008 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<sup>er</sup> 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)
<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 1983</b>					<b>1 207 360</b>	<b>120 736</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1983	Souscription en numéraire	201 226	20 123	32 196	1 408 586	140 859
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1983	Conversion d'obligations	1 438	144	345	1 410 024	141 002
<b>Situation au 31 décembre 1983</b>					<b>1 410 024</b>	<b>141 002</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1984	Conversion d'obligations	53 886	5 389	12 923	1 463 910	146 391
<b>Situation au 31 décembre 1984</b>					<b>1 463 910</b>	<b>146 391</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1985	Conversion d'obligations	28 413	2 841	6 820	1 492 323	149 232
Effet 1 <sup>er</sup> juillet 1985	Paiement du dividende en actions	44 030	4 403	25 934	1 536 353	153 635
Effet 1 <sup>er</sup> octobre 1985	Apports d'actifs immobiliers	1 007 658	100 766	403 063	2 544 011	254 401
<b>Situation au 31 décembre 1985</b>					<b>2 544 011</b>	<b>254 401</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1986	Conversion d'obligations	24 268	2 427	5 827	2 568 279	256 828
Effet 1 <sup>er</sup> juillet 1986	Paiement du dividende en actions	58 412	5 841	47 373	2 626 691	262 669
<b>Situation au 31 décembre 1986</b>					<b>2 626 691</b>	<b>262 669</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1987	Conversion d'obligations	23 522	2 352	5 645	2 650 213	265 021
Effet 1 <sup>er</sup> juillet 1987	Paiement du dividende en actions	80 350	8 035	70 226	2 730 563	273 056
<b>Situation au 31 décembre 1987</b>					<b>2 730 563</b>	<b>273 056</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1988	Conversion d'obligations	4 502	450	1 082	2 735 065	273 507
<b>Situation au 31 décembre 1988</b>					<b>2 735 065</b>	<b>273 507</b>
Effet 1 <sup>er</sup> juillet 1990	Paiement du dividende en actions	142 576	14 258	94 670	2 877 641	287 764
<b>Situation au 31 décembre 1990</b>					<b>2 877 641</b>	<b>287 764</b>
Effet 1 <sup>er</sup> juillet 1994	Paiement du dividende en actions	132 187	13 219	83 278	3 009 828	300 983
<b>Situation au 31 décembre 1994</b>					<b>3 009 828</b>	<b>300 983</b>
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1995	Apports d'actifs immobiliers	490 950	49 095	260 400	3 500 778	350 078
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 1996	Apports d'actifs	823 461	82 346	721 697	4 324 239	432 424
<b>Situation au 31 décembre 1995</b>					<b>4 324 239</b>	<b>432 424</b>
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
<b>Situation au 31 décembre 1999</b>					<b>4 324 239</b>	<b>453 842</b>

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 €)	
<b>Situation au 31 décembre 1999</b>						<b>4 324 239</b>	<b>69 188</b>
Effet 1 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> janvier 2003	Division du nominal des actions par 4	13 004 532	-	-	17 339 376	69 357	
	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du "FCPE Silic"	15 924	64	467	17 355 300	69 421	
	Annulation d'actions	(161 036)	(645)	(5 528)	17 194 264	68 777	
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 2004	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du "FCPE Silic"	14 859	59	572	17 209 123	68 836	
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	58 360	233	1 867	17 267 483	69 070	
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 2005	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du "FCPE Silic"	9 800	39	543	17 277 283	69 109	
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	94 496	378	3 375	17 371 779	69 487	
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 2006	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du "FCPE Silic"	9 451	38	570	17 381 230	69 525	
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	85 811	343	3 174	17 467 041	69 868	
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 2007	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du "FCPE Silic"	5 996	24	609	17 473 037	69 892	
	Annulation d'actions	(106 668)	(427)	9 107	17 366 369	69 465	
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	45 665	183	1 548	17 412 034	69 648	
<b>Situation au 1<sup>er</sup> mars 2008</b>						<b>17 412 034</b>	<b>69 648</b>

### 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 2007.

Répartition du capital au 31.12.2007	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	% du capital		
				Au 31.12.2006	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Groupama SA	5 079 346	29,17 %	29,45 %	28,48 %	28,63 %	28,81 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	1 760 000	10,11 %	10,21 %	10,08 %	10,13 %	10,19 %
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Retraite (CCPMA Retraite)	997 456	5,73 %	5,79 %	5,71 %	5,74 %	8,96 %
Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVie BTP)	922 176	5,30 %	5,35 %	5,28 %	5,31 %	5,79 %
Generali France Assurances	397 840	2,28 %	2,31 %	-	-	-
FCPE Silic (Salariés)	48 730	0,28 %	0,28 %	0,28 %	0,30 %	0,31 %
Actions autodétenues par la Société	170 803	0,98 %	-	0,44 %	0,20 %	-
Autres	8 035 683	46,15 %	46,61 %	49,74 %	49,69 %	45,94 %
<b>Total</b>	<b>17 412 034</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

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

À la date du 31 décembre 2007, le nombre total d'actionnaires identifiés s'élevait à 5 891.

##### 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 1 05 098 titres supplémentaires.

##### 3.1.3. Personnes physiques et morales exerçant un contrôle sur l'émetteur

Les différentes entités de Groupama détiennent, au 31 décembre 2007, 42,11 % du capital de la Société dont 29,17 % pour Groupama SA et 10,11 % 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 (article L. 621-18-2), du Règlement Général de l'AMF (articles 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" doivent procéder directement aux déclarations de leurs opérations sur titres auprès de l'AMF et de l'Émetteur, dans un délai de 5 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 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 en date du 15 avril 2006 une liste d'initiés.

## 3.2. Marché des titres de l'Émetteur

### 3.2.1. Lieu de cotation

"EURONEXT PARIS" de NYSE Euronext

Segment A

Valeur des indices SBF 120, (à compter de la séance de Bourse du lundi 24 décembre 2007)

CAC Mid 100 et CAC Mid and Small 190

Code EUROCLEAR : 5091

Code ISIN : FR 0000050916

L'action Silic est éligible au SRD depuis le 28 mars 2006.

### 3.2.2. Titres non encore admis à la cote officielle

Néant.

## Renseignements complémentaires

### 3.2.3. Marché du titre

L'évolution mensuelle des caractéristiques boursières en 2006, 2007 et début 2008 est présentée ci-dessous (source : EURONEXT PARIS).

Mois	Évolution des caractéristiques boursières					Montant des capitaux échangés (M€)
	+ haut (€)	+ bas (€)	Transactions en nombre de titres (A)	Nombre de Bourses (B)	Moyenne (A)/(B)	
<b>2006 :</b>						
Janvier	79,90	76,00	315 979	22	14 363	
Février	95,00	76,95	322 234	20	16 112	
Mars	95,20	89,10	261 877	23	11 386	
Avril	98,55	86,70	405 092	18	22 505	
Mai	93,10	78,55	521 208	22	23 691	
Juin	87,15	72,75	520 466	22	23 658	
Juillet	97,45	85,80	391 459	21	18 641	
Août	101,90	93,35	329 183	23	14 312	
Septembre	110,80	98,50	437 475	21	20 832	
Octobre	113,20	105,10	494 149	22	22 461	
Novembre	117,80	107,40	353 916	22	16 087	
Décembre	119,50	110,00	952 222	19	50 117	
<b>Total 2006</b>			<b>5 305 260</b>	<b>255</b>	<b>20 805</b>	<b>517,62</b>
<b>2007 :</b>						
Janvier	127,00	115,30	620 081	22	28 186	
Février	151,34	124,81	676 060	20	33 803	
Mars	135,90	123,81	795 496	22	36 159	
Avril	139,00	125,00	458 865	19	24 151	
Mai	135,32	123,50	766 852	22	34 857	
Juin	135,93	117,51	949 147	21	45 197	
Juillet	122,45	111,95	1 119 985	22	50 908	
Août	135,01	102,07	1 658 057	23	72 089	
Septembre	124,90	107,23	839 732	20	41 987	
Octobre	121,76	105,13	1 054 079	23	45 830	
Novembre	108,60	86,41	1 515 033	22	68 865	
Décembre	107,25	92,25	833 712	19	43 880	
<b>Total 2007</b>			<b>11 287 099</b>	<b>255</b>	<b>44 263</b>	<b>1 316,18</b>
<b>2008 :</b>						
Janvier	103,30	76,80	1 315 182	22	59 781	
Février	94,98	79,46	1 165 952	21	55 522	

### 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 22 mars 2005 ;
- et à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI) en date du 14 mars 2005. 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 (données historiques antérieures au 26 mai 2003 ajustées de la division par 4 du nominal intervenue à cette date) :

	Évolution des dividendes (en €)					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dividende net	1,77	1,90	2,85	3,17	3,50	3,73
Avoir fiscal	0,89 <sup>(1)</sup>	0,95 <sup>(1)</sup>	0,17 <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	0,00
Dividende global	2,66	2,85	3,02	3,17 <sup>(2)</sup>	3,50 <sup>(2)</sup>	3,73 <sup>(2)</sup>

(1) Pour les personnes physiques et morales qui ont droit à l'avoir fiscal à 50 %.

(2) 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'avoir 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<sup>er</sup> 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 2 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-Directeur Général, le Directeur Général Délégué et l'ensemble des Administrateurs n'ont pas été associés à une quelconque faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années.

De même, aucun d'entre eux n'a fait l'objet au cours des 5 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, 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.

#### Gouvernement d'entreprise et fonctionnement du Conseil d'Administration

L'Émetteur déclare se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France.

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.

## Renseignements complémentaires

### Jetons de présence perçus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 au titre de 2006

Membres du Conseil d'Administration	Jetons de Présence
BERTHEAU Jean-Paul	5 520,00 €
CARRAUD Philippe	4 830,00 €
CCPMA RETRAITE	11 250,00 €
COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE	5 250,00 €
GAUTHIER Jean-François	11 040,00 €
GENERALI FRANCE ASSURANCES	6 000,00 €
GROUPAMA SA	12 000,00 €
RALLI Georges	11 040,00 €
SCHLISSINGER Dominique	5 469,00 €
SMA Vie BTP	11 250,00 €

## 4.2. Comité de Direction

Président-Directeur Général **Dominique SCHLISSINGER**  
Directeur Général Délégué **Philippe LEMOINE**

Directeur Général Adjoint **Claude REVESZ**  
Secrétaire Général **Jérôme LUCCHINI**

### Rémunération du Président-Directeur Général

Monsieur Dominique SCHLISSINGER, Président-Directeur Général de Silic, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 une rémunération brute de 416 000 €, composée d'une partie fixe (300 000 €) et d'une partie variable (116 000 €) déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs de progression du cash-flow, acquise au titre de 2006 et arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations.

Il a également perçu une somme de 4 398 €, représentative d'avantages en nature (il dispose notamment d'un véhicule de fonction).

En outre, en sa qualité de Président-Directeur Général, il bénéficierait, en cas de départ forcé, sauf cas de faute lourde, d'une indemnité égale à deux années de sa rémunération brute (fixe et variable) calculée sur la base des 12 derniers mois de sa rémunération (délibération du Conseil d'Administration du 28 octobre 2003).

Au même titre que l'ensemble du personnel, Monsieur Dominique SCHLISSINGER est affilié aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance - Article 83).

Conformément aux textes en vigueur, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008 de ratifier les conditions de mise en œuvre éventuelle de cette indemnité.

### Attribution d'options de souscription d'actions

Au 31 décembre 2007, Monsieur Dominique SCHLISSINGER était bénéficiaire des options de souscription d'actions suivantes :

Date d'attribution	Options consenties	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes
<b>Plan 2 - AGM 14.05.2002</b>					
CA du 7 mai 2004	32 000	53,98 €	7 mai 2008 - 6 mai 2013	-	32 000
CA du 11 mai 2005	40 000	70,03 €	11 mai 2009 - 10 mai 2014	-	40 000
<b>Plan 3 - AGM 11.05.2005</b>					
CA du 10 mai 2006	24 000	87,00 €	10 mai 2010 - 9 mai 2015	-	24 000
CA du 10 mai 2007	18 000	126,98 €	10 mai 2011 - 9 mai 2016	-	18 000

### Rémunération du Directeur Général Délégué

Monsieur Philippe LEMOINE, Directeur Général Délégué de Silic et Président de Socomie SAS, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 une rémunération brute de 376 000 €, composée d'une partie fixe de 260 000 € et d'une partie variable de 116 000 € déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs de progression du cash-flow. Il a également perçu une somme de 17 026 €, représentative d'avantages en nature (au nombre desquels un véhicule de fonction et une assurance perte de mandat social).

En outre, en sa qualité de Directeur Général Délégué, 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 en complément de ses droits légaux et réglementaires, une indemnité de licenciement spéciale d'un montant égal à 24 mois de sa dernière rémunération mensuelle brute (moyenne des six derniers mois).

Au même titre que l'ensemble du personnel, Monsieur Philippe LEMOINE est affilié aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance - Article 83).

Conformément aux textes en vigueur, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008 de ratifier les conditions de mise en œuvre éventuelle de cette indemnité.

### Attribution d'options de souscription d'actions

Au 31 décembre 2007, Monsieur Philippe LEMOINE était bénéficiaire des options de souscription suivantes :

Date d'attribution	Options consenties	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes
<b>Plan 1 - AGE 01.12.1999</b>					
CA du 6 juin 2000	18 600	35,99 €	6 juin 2004 - 5 juin 2009	18 600	0
CA du 29 mai 2001	12 000	41,06 €	29 mai 2005 - 28 mai 2010	12 000	0
CA du 14 mai 2002	20 000	41,00 €	14 mai 2006 - 13 mai 2011	20 000	0
<b>Plan 2 - AGM 14.05.2002</b>					
CA du 6 mai 2003	16 000	37,48 €	6 mai 2007 - 5 mai 2012	16 000	0
CA du 7 mai 2004	32 000	53,98 €	7 mai 2008 - 6 mai 2013	-	32 000
CA du 11 mai 2005	20 000	70,03 €	11 mai 2009 - 10 mai 2014	-	20 000
<b>Plan 3 - AGM 11.05.2005</b>					
CA du 10 mai 2006	12 000	87,00 €	10 mai 2010 - 9 mai 2015	-	12 000
CA du 10 mai 2007	18 000	126,98 €	10 mai 2011 - 9 mai 2016	-	18 000

Après consultation du Comité des Rémunérations, le Conseil d'Administration du 20 février 2007 a décidé que les mandataires sociaux de la Société devront conserver au nominatif, jusqu'à la cessation de leur mandat, 50 % des actions issues des levées d'options de souscription et/ou d'achat d'actions qui pourraient leur être octroyées à compter du 20 février 2007.

## 4.3. Déclaration d'Opérations sur titres des Mandataires Sociaux et des Hauts Responsables

### Récapitulatif des opérations sur titres au cours de l'exercice 2007

Nom	Prénom	Fonction	Type	Acquisitions et souscriptions 2007		Cessions 2007	
				Nombre	Montant brut (€)	Nombre	Montant net (€)
SCHLISSINGER	Dominique	Président-Directeur Général	Action	135	15 919,50	-	-
LEMOINE	Philippe	Directeur Général Délégué	Action	16 000	599 680,00	16 000	2 008 600,88
VE NE	Sylvain	Directeur Général Adjoint Socomie	Action	6 500	259 460,00	2 000	189 654,75
POINSARD	Laurent	Directeur Financier	Action	1 050	39 354,00	750	89 318,64

## Conseil d'Administration <sup>(1)</sup>

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/ Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dominique SCHLISSINGER</b> Né le 10 février 1945 Président-Directeur Général Actions détenues : 1 640</li> </ul>	1998/2012	Président-Directeur Général de Silic		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>GROUPAMA SA</b> Représentée par <b>Helman le PAS de SÉCHEVAL</b> Né le 21 janvier 1966 Actions détenues : 5 079 346</li> </ul>	2004/2012	Directeur Général Finance Groupe de Groupama SA	Président du Conseil d'Administration :  Vice-Président du Conseil de Surveillance : Administrateur :  RP de Groupama SA au Conseil de Surveillance : RP de Groupama SA au Conseil d'Administration : RP de Groupama SA, Co-Gérant : Censeur au Conseil de Surveillance :	Groupama Immobilier - Compagnie Foncière Parisienne - Groupama Asset Management - Finama Private Equity  Banque Finama Groupama International - Groupama Assicurazioni Vita - Groupama Assicurazioni SPA, Nuova Tirrena  Lagardère SCA  GIE Groupama Systèmes d'Information  SCA d'Agassac  Gimar Finance & Compagnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CAISSE CENTRALE DE PRÉVOYANCE MUTUELLE AGRICOLE RETRAITE - CCPMA Retraite</b> Représentée par <b>Marcel JAMET</b> Né le 20 septembre 1948 Actions détenues : 997 456</li> </ul>	1977/2014 <sup>(2)</sup>	Directeur Général d'Agrica	Président : Directeur Général :  RP de CCPMA Retraite : Administrateur : Censeur, représentant CPCEA :	Portfolio 5/7 (Sicav) Groupe Agrica - Agrica Gestion - CPCEA - CCPMA Retraite - CCPMA Prévoyance - Camarca - AGRI Prévoyance - CRCCA Grands Crus Investissements Xlog Auria Vie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>GENERALI IARD</b> Représentée par <b>Anne-Marie de CHALAMBERT</b> Née le 7 juin 1943 Actions détenues : 397 840</li> </ul>	1968/2010	Directeur Immobilier du Groupe Generali	Président du Conseil de Surveillance :  Président :  Administrateur : Gérant :  RP de Generali Vie au Conseil de Surveillance :	Generali Immobilier Conseil - Generali Immobilier Gestion 2 ISO SAS - Suresnes Immobilier SAS - Saint-Ouen C1 SAS Nexity Generali Carnot SCI - Generali Bellefeuilles SCI - SCI Generali Le Franklin - SCI du 54 Avenue Hoche - SCI Lagny-Cuvier-Generali - SCI Espace Seine Generali - SCI Landy-Novatis - SCI Lagny 68-70 Generali - SCI COGIPAR - Landy-Wilo SCI - SCI Generali Le Jade - SCI GPA Commerce I - SCI GPA Commerce II - SCI Generali Pierre - SCI Generali Pierre Grenier - SCI Generali Wagram - SCI Generali Pyramides - SCI Generali Asnières - SCI Immovie - SCI Genrali Réaumur - SCI Le Moncey - SARL Generali Le Moncey - SCI Generali Logistique  Foncière des Régions - Foncière des Logements

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE</b> <sup>(3)</sup>            Représentée par  <b>Jean-Louis CHARLES</b>            Né le 5 novembre 1960            Actions détenues : 2 000         </li> </ul>	1996/2008 <sup>(3)</sup>	Directeur des Investissements de Groupama SA	Administrateur :  RP de Gan Assurances Vie au Conseil d'Administration : RP de Gan Prévoyance au Conseil d'Administration : RP de Groupama Investissements au Conseil d'Administration : RP de Groupama SA au Conseil d'Administration : RP de Groupama SA au Conseil de Surveillance :	Finama private Equity - Rampart Insurance Company  ASSU-VIE  Groupama Asset Management  Groupama Immobilier  CFP - Groupama Europe Stock  Banque FINAMA
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Jean-Paul BERTHEAU</b>            Né le 6 octobre 1937            Actions détenues : 40         </li> </ul>	2006/2009		Gérant : Administrateur :	SCP Bertheau Sept
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Philippe CARRAUD</b>            Né le 12 juin 1954            Actions détenues : 40         </li> </ul>	2005/2014 <sup>(2)</sup>	Directeur Général de Groupama d'Oc	Président : Directeur Général : Administrateur :   Vice-Président du Conseil de Surveillance : RP de CRAMA d'Oc :	Groupama Épargne Salariale Groupama d'Oc Gan Assurances IARD - Gan Assurances Vie Groupama Holding - Groupama Holding 2 - Groupama Assicurazioni Spa - Groupama vita Spa  Groupama Banque GIE Groupama SI - GIE SG3 - GIE CIRSO
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Jean-François GAUTHIER</b>            Né le 13 août 1948            Actions détenues : 40         </li> </ul>	2004/2013	Directeur des Relations avec les Institutions financières France de la Société Générale	RP de la Société Générale au Conseil d'Administration :	SGAM Invest Liquidités Euro (Sicav)
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Georges RALLI</b>            Né le 23 juillet 1948            Actions détenues : 640         </li> </ul>	1997/2010	Vice-Président, Directeur Exécutif - Associé-Gérant de Cie Fiancière Lazard Frères (SAS) Maison Lazard SAS	Président :  Président Directeur Général : Deputy Chairman : Vice-Président Directeur Général et Associé Gérant : Vice-Président Directeur Exécutif - Associé Gérant : Associé Gérant : Associé Commandité Gérant : Administrateur :  Censeur :	Lazard Frères Gestion (SAS) - Maison Lazard (SAS) Lazard Frères Banque (SA) Lazard Group LLC (USA)  Lazard Frères SAS  Cie Fiancière Lazard Frères SAS Maison Lazard (SAS) Partena (SCS) Chargeurs - Vente, Location, Gestion Immobilière (VLGI) - VEOLIA Environnement - FPG - Lazard & Co Srl (Italy) Eurazeo
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS - SMAVIE BTP</b>            Représentée par  <b>Hubert RODARIE</b>            Né le 8 Novembre 1955            Actions détenues : 922 176         </li> </ul>	1992/2014 <sup>(2)</sup>	Directeur Général Délégué de SMA BTP	Président : Directeur Général - Administrateur : Administrateur : Gérant : Censeur : RP de SMABTP au Conseil d'Administration :  RP d'Investimo au Conseil d'Administration : RP d'Investimo au Conseil de Surveillance :	SMA Gestion Investimo ASEFA AIF Multiassistance France (2005) SEFRI CIME, Euro Bâtiment Plus (Sicav) - Proxy Active Investors (Sicav) Sagévie Sagena

Nota :

(1) Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2008Nombre d'actions détenues au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

(2) Sous réserve du renouvellement soumis au vote de l'AGM du 7 mai 2008.

(3) Expiration du mandat de Compagnie Foncière Parisienne (CFP) à l'AGM du 7 Mai 2008

- Proposition à l'AGM de remplacement de CFP par Groupama Vie.

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'Immobilier 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, Courtaboeuf et Paris Nord/Villepinte) est réalisée en vue de renforcer l'assise financière et le patrimoine de la Société. En 1991, Silic a acquis 95 % des parts de la Société Civile d'Études du Parc d'Activités de Colombes (Sepac), propriétaire à fin 2006 de 9 bâtiments, représentant une superficie totale de 64 600 m<sup>2</sup>.

L'exercice 1995 a été marqué, d'une part, par l'entrée dans le patrimoine de 92 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Au terme de la fusion-absorption de cette dernière, réalisée courant 1996, Silic est devenue le 1<sup>er</sup> propriétaire français de Parcs d'Affaires locatifs avec un patrimoine de près d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux et d'immeubles mixtes et a pris également, à cette occasion, le contrôle de Socomie, Société chargée de la gestion et de la commercialisation du patrimoine.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2000, Silic a recentré son patrimoine autour de ses principaux Parcs d'Affaires de la région Ile-de-France en cédant 30 bâtiments représentant l'intégralité du patrimoine de province (102 000 m<sup>2</sup> à Lille, Lyon et Marseille) et l'ensemble des sites parisiens de moins de 20 000 m<sup>2</sup> : Asnières, Aulnay, Lognes et Verrières (46 000 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Sur l'année 2002, 65 900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, en même temps qu'elle poursuivait son programme d'investissement et d'acquisition.

En 2006, Silic a poursuivi sa politique de développement en mettant en exploitation un volume particulièrement important d'immeubles neufs dont 2 opérations majeures sur les sites d'Orly/Rungis et La Défense/Nanterre-Préfecture.

À fin 2007, Silic a largement engagé la réalisation de son plan de développement 2007-2010 avec un volume de 184 000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs en cours de construction.

#### 1.1.2. Principales activités

Silic a pour objet la construction ou l'acquisition, puis la gestion et l'exploitation d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial. Silic ne pratique que la location simple, à l'exclusion de toute opération de crédit-bail.

Silic est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec, à fin 2007, un patrimoine bâti de 1 118 000 m<sup>2</sup> localisé principalement sur les principaux pôles tertiaires de la région Ile-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 2007.



## 1.2. Principaux clients

Sur l'exercice 2007, les cinq principaux locataires de Silic ont représenté 29,2 % des loyers consolidés.

- Les 5 principaux locataires de Silic :
  - GIE AXA
  - THALES
  - ALCATEL LUCENT
  - LU FRANCE
  - ABBOTT 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 depuis les douze derniers mois.

## 1.4. Analyse des risques

- Le Rapport de gestion et le Rapport du Président traitent des risques liés à l'activité immobilière, à l'environnement et à la gestion de l'entreprise.
- Risque de change : néant.
- Risque actions : néant.
- Sécurité de l'exploitation du système informatique.

Silic a souscrit auprès de SunGuard, pour sécuriser son système d'information, un plan de reprise de la production informatique sous un délai de 24 heures maximum "back-up recovery services".

## 1.5 Effectifs

Au 31 décembre 2007, l'effectif du Groupe était de 93 personnes, dont deux mandataires sociaux.

# Personnes assumant la responsabilité du document de référence

## Responsable du document de référence

Dominique SCHLISSINGER – Président-Directeur Général

## Attestation du responsable du document de référence

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'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 donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble dudit document.

Fait à Paris, le 20 mars 2008

Dominique SCHLISSINGER

## Responsables du contrôle des comptes

### Commissaires aux comptes titulaires

- PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Représenté par Monsieur Patrick FROTIÉE

Date de renouvellement du mandat : AGM du 6 mai 2003

Date d'expiration du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

- Grant Thornton

100 rue de Courcelles - 75017 PARIS

Représenté par Monsieur Gilles HENGOAT

Date de nomination : AGM du 6 mai 2003

Date d'expiration du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

### Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Daniel FESSON

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Date de renouvellement de mandat : AGM du 6 mai 2003

Date d'expiration du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

- Monsieur Jean-Pierre CORDIER

100 rue de Courcelles - 75017 PARIS

Date de nomination : AGM du 6 mai 2003

Date d'expiration du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

## Responsables de l'information financière

- Dominique SCHLISSINGER - Président-Directeur Général

- Claude REVESZ - Directeur Général Adjoint

Tél. : +33 (0)1 53 89 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.

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	Pages
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>		
• Personnes responsables des informations _____		120
• Attestation du responsable _____		120
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b> _____		120
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b> _____		10 à 13
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b> _____	9 / 39 / 44 à 46 / 52 à 55 / 68-69 / 77 / 119	
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b> _____		100 à 119
• Histoire et évolution de la Société _____		118
• Investissements _____		33-34
<b>6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b> _____		14 à 23
• Principales activités _____	14 à 23 / 40 à 41	
• Principaux marchés _____	40 à 41	
<b>7. ORGANIGRAMME</b> _____		42 / 63
<b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>		
• Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées _____	26-27 / 35 à 37 / 69-70	
• Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations _____	44-45	
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTAT CONSOLIDÉS</b> _____		57 à 85
• Situation financière _____		57 à 85
• Résultat d'exploitation _____		60
<b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b> _____	37 à 40 / 72 / 75 à 77 / 84	
<b>11. R&amp;D BREVETS ET LICENCES</b> _____		NA
<b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b> _____		50
<b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES</b> _____		49
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
• Informations concernant les membres des organes d'Administration et de Direction de la Société _____	6 à 9 / 113 à 117	
• Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de la Direction Générale _____	51-52 / 83 / 113-114	
<b>15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b> _____	83 / 113 à 115	
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b> _____	8-9 / 51-52 / 101 / 113 à 117	
<b>17. SALARIÉS</b> _____	42 à 44 / 80 / 104 à 106 / 119	
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b> _____		13 / 110
<b>19. OPÉRATION AVEC DES APPARENTES</b> _____		83 / 90
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ</b>		
• Informations financières historiques _____		10-11
• Informations financières pro-forma _____		NA
• États financiers – comptes sociaux _____		87-88
• Vérification des informations financières historiques annuelles _____		10-11 / 89
• Dates des dernières informations financières _____		3 <sup>e</sup> de couverture
• Informations financières intermédiaires et autres _____		-
• Politique et distribution de dividendes _____	10-11 / 13 / 49 / 83 / 101 / 113	
• Procédures judiciaires et d'arbitrage _____		77 / 119
• Changement significatif de la situation financière ou commerciale _____		84 / 118
<b>21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
• Capital social _____		73 / 104 à 109
• Actes constitutifs et statuts _____		100
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b> _____		119
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b> _____	56 / 71 / 85 / 90	
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b> _____		100 / 120
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b> _____		49 / 63 / 88



## **Société anonyme**

Capital de 69 648 136 euros  
572 045 151 RCS Paris  
Siret 572 045 151 00022  
Code NAF 702 C

## **Siège social**

4, place de Rio de Janeiro  
75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 53 89 79 79  
Fax : +33 (0)1 53 89 79 50  
www.silic.fr

## **Architectes**

J. Amsellem  
Arte-Charpentier & Associés  
J-P. Buffi & Associés  
J-L. Crochon  
A. Fontani  
Ch. Legrand & A. Crouan  
SCP Legrand-Leroy  
P. Mayla  
J-J. Ory  
J-P. Rozé  
G. Simonetti-Malaspina & Associés  
A. Zublena

## **Conception-réalisation**

W Printel

## **Photographes**

D. Fontan  
M. Labelle  
F. Renault  
G. Hammerstein/Solus-Veer/Corbis  
G. Pinkhassov/Magnum Photos

## **Perspectives**

Arte Facto  
C. Buchon  
Cap Bleu 3D  
P. Bury

## **Cartographie**

Cap Bleu  
CCAF  
Fabrice Mathé

---

### **Approbation des comptes 2007 - Calendrier 2008**

- Conseil d'Administration : mardi 26 février 2008
- Publication des Résultats 2007 : mercredi 27 février 2008
- Assemblée Générale Mixte : mercredi 7 mai 2008
- Publication des Résultats du premier semestre 2008 : mardi 29 juillet 2008



[www.silic.fr](http://www.silic.fr)