

# 08

propriétaire  
développeur



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



# Sommaire

## Profil

- 03 Spécialiste en immobilier d'entreprise depuis 40 ans
- 04 Entretien avec Dominique Schlissinger, Président-Directeur Général
- 06 Conseil d'Administration et gouvernement d'entreprise
- 08 Silic en chiffres
- 10 L'action Silic

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

- 14 Dès sa création en 1968, Silic a privilégié certains choix stratégiques
- 16 Plus que jamais, ses atouts portent sa croissance
- 18 Partenaire immobilier des entreprises et des collectivités locales
- 22 Le patrimoine foncier de Silic présente d'importantes réserves

## 24 Dans un contexte économique difficile, Silic garde le contrôle de son potentiel de développement

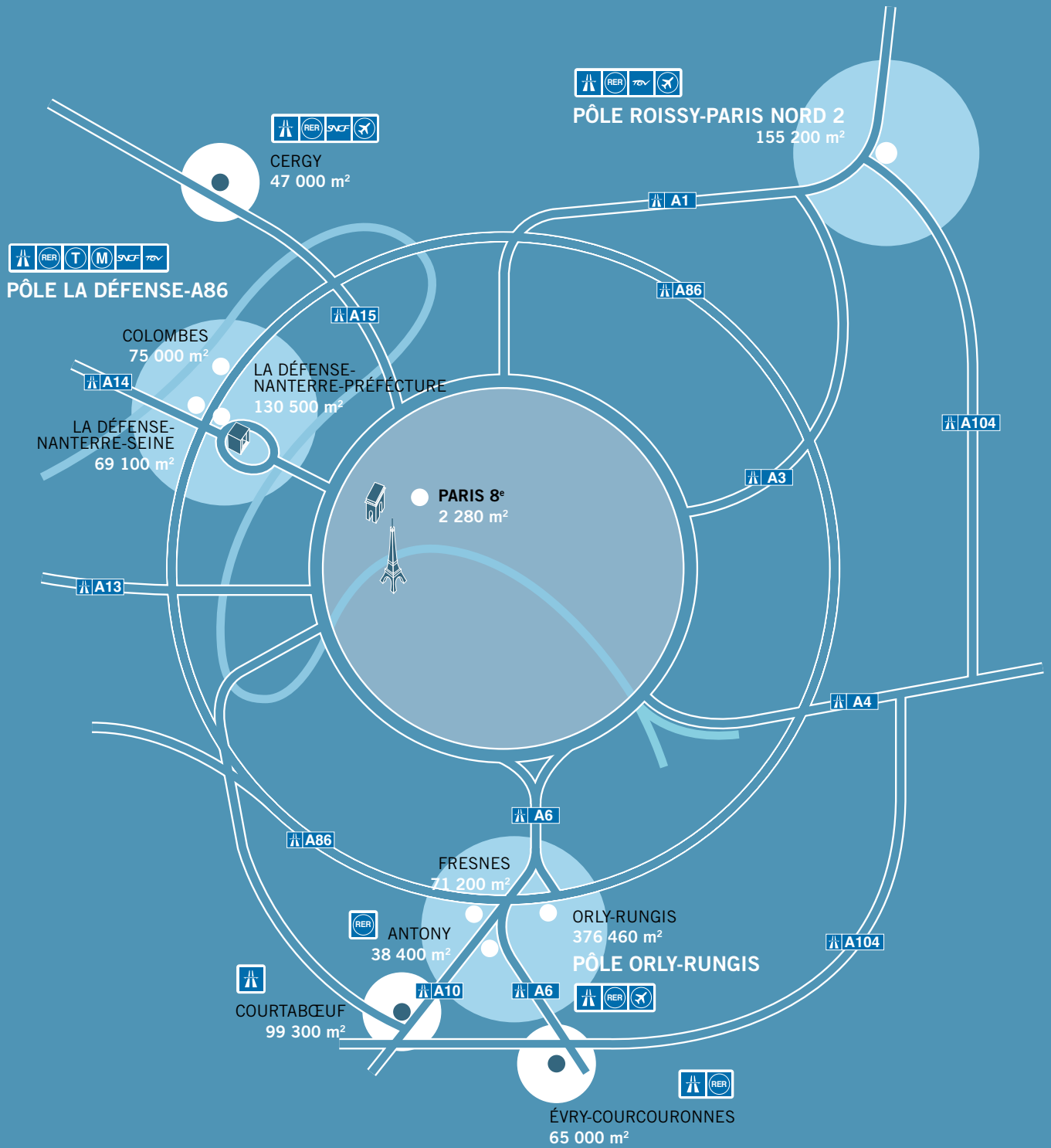
- 26 Une politique de croissance active et maîtrisée
- 28 Pour accompagner son développement, Silic s'adapte et anticipe
- 30 Silic conforte sa démarche environnementale

## 32 Rapport de gestion

- 55 Rapport du Président sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration et le contrôle interne
- 65 Comptes consolidés
- 96 Comptes annuels simplifiés
- 101 Résolutions
- 105 Renseignements complémentaires
- 130 Table de concordance



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



- Parcs tertiaires
- Parcs mixtes bureaux et activités

# Spécialiste de l'immobilier d'entreprise depuis 40 ans

Silic est l'un des principaux acteurs d'immobilier d'entreprise avec un patrimoine de 1 130 000 m<sup>2</sup> concentré sur les 3 principaux pôles d'affaires parisiens : Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2.

Depuis 40 ans, Silic conçoit, construit et exploite des immeubles de qualité à des coûts très compétitifs. Ses importantes réserves foncières lui donnent la flexibilité et la visibilité pour développer son patrimoine.

Dès 2003, la foncière a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Silic, cotée sur "Euronext Paris", de NYSE Euronext Segment A, est éligible au SRD.

---

PRÈS DE

**1 130 000 m<sup>2</sup>**

EN EXPLOITATION

---

**1 000 000 m<sup>2</sup>**

DE RÉSERVES CONSTRUCTIBLES

---

**155,4 M€**

DE LOYERS PERÇUS EN 2008, EN PROGRESSION DE 7,1 %

---

PLUS DE

**740**

ENTREPRISES LOCATAIRES, SOIT 35 000 SALARIÉS

---

PLUS DE

**200**

IMMEUBLES LOUÉS À DES ENTREPRISES

---

# “Conforté par une bonne activité opérationnelle, Silic poursuit son développement”

ENTRETIEN AVEC DOMINIQUE SCHLISSINGER, Président-Directeur Général

## Malgré de bons résultats, comment expliquer la baisse du cours de bourse de Silic ?

En 2008, Silic fait le même métier de Propriétaire-Développeur, améliore ses résultats, augmente sa distribution et pourtant, son cours a baissé. Même si cette diminution (34 % hors coupon) est moins importante que celles des indices de référence, cela ne peut être satisfaisant. Depuis la mi-2007, les foncières subissent injustement les craintes du marché concernant les financières, et, depuis septembre 2008, la défiance à l'égard des actions. Silic n'a pas échappé à cette tendance lourdement baissière généralisée.

## De même, comment expliquer la décote de 44 % entre le cours de bourse et l'ANR ?

Une décote du cours de plus de 40 % avec l'ANR n'a pas de sens. Deux observations : si le cours correspondait à l'ANR, l'achat du titre Silic se ferait sur la base d'un taux de rendement implicite des immeubles à près de 10 % (au lieu de 6,90 % retenu par les experts) et à un prix au m<sup>2</sup> de 1 750 € (au lieu de 2 450 €). En outre, si on ne tenait pas compte de la valeur des immeubles en cours et des réserves foncières – un des atouts les plus significatifs de Silic – l'ANR serait encore de 84 €,

soit une décote de plus de 20 %. Et sans rien dire, évidemment, d'une quelconque valorisation des équipes, du savoir-faire...

## On peut se demander alors la pertinence d'un indicateur comme l'ANR ?

Le résultat de Silic ne prend pas en compte la variation de valeur des immeubles, Silic ayant choisi depuis l'origine de ne pas intégrer celle-ci dans le résultat. Et son résultat augmente.

L'ANR est un calcul fait sur la base d'expertises réalisées par des tiers à un moment donné et qui donc n'anticipe pas des mouvements de baisse ou hausse prévisionnels. Les experts font essentiellement référence à des cessions. Pour Silic qui n'est pas vendeur (Silic conserve ses immeubles) et qui est un (petit) acheteur opportuniste sur ou autour de ses sites, les valeurs de transactions ne sont que des indications. Le marché ne guide pas sa stratégie patrimoniale. Aussi, la valeur virtuelle des immeubles ne peut pas être la référence principale. La capacité de créer de la richesse et de l'augmenter devrait être le véritable critère d'appréciation.

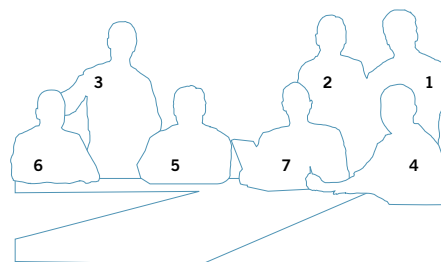
## Et qu'en est-il pour Silic ?

Silic, en ce sens, n'est pas différente des autres entreprises. Or en 2008 son



## COMITÉ DE DIRECTION

1. **Dominique Schlissinger**, Président-Directeur Général
2. **Philippe Lemoine**, Directeur Général Délégué
3. **Claude Revesz**, Directeur Général Adjoint
4. **Jérôme Lucchini**, Secrétaire Général



5. **Pierre Goffinon**, Directeur Général Adjoint Socomie chargé de la Maîtrise d'Ouvrage et du Développement
6. **Sylvain Vene**, Directeur Général Adjoint Socomie chargé du Patrimoine et de l'Investissement
7. **Laurent Poincard**, Directeur Financier

cash-flow a augmenté de 7,8 %, conforme à la progression moyenne annuelle constatée depuis 10 ans (+ 7 %). Il est donc légitime de prévoir une augmentation de dividende qui soit "en ligne" avec celle du cash-flow. C'est pourquoi, il sera proposé un dividende de 4,30 euros en hausse de 7,5 % par rapport à 2007.

Ceci procurera (sur la base du cours au 31 décembre 2008) un rendement de 6,5 % supérieur de 300 pb au taux sans risque. Continuer de "créer du cash" suppose d'être dans le marché c'est-à-dire proposer des immeubles avec un rapport qualité-prix satisfaisant qui correspond, plus que jamais, à la demande d'entreprises elles-mêmes confrontées au ralentissement économique. Situé aux meilleurs endroits de la région parisienne, proposant dans ses parcs des services et un accompagnement des locataires, Silic dispose d'atouts incontestables. Et son niveau moyen de loyer à 170 € démontre aisément la pertinence de son offre, le loyer moyen des bureaux des quartiers centraux de Paris étant supérieur à 520 €.

### Le développement de Silic est-il remis en cause par le contexte économique actuel ?

Le développement de Silic est celui d'un constructeur. Il tient compte de la durée de

réalisation d'un immeuble : 4 à 5 ans depuis le début des études. Ce facteur temps permet de surpasser les cycles immobiliers. Le développement de Silic est doublement maîtrisé : structurellement parce qu'il est réalisé sur des terrains en propriété et parce qu'il obéit à des règles simples et prudentes. Ainsi, une opération nouvelle n'est lancée sur un site donné qu'après la précédente opération commercialisée. Son financement doit être intégralement assuré et enfin, troisième condition, l'écart entre la rentabilité de l'opération et le coût de la ressource financière doit excéder 2,5 %. Ces règles ne sont pas nées avec la crise car elles sont en vigueur depuis une dizaine d'années chez Silic. Elles amènent à rechercher à pré-commercialiser les opérations avant leur achèvement, ce qui est presque toujours le cas. Par voie de conséquence, les immeubles en blanc doivent représenter au maximum 5 % du patrimoine.

Aussi, le développement de Silic se poursuit en respectant ces règles. 76 000 m<sup>2</sup> sont en cours d'exécution à fin 2008, avec une rentabilité prévisionnelle de 8,65 % à rapprocher d'un coût de l'argent plafonné à 4,55 %, soit un écart supérieur à 4 %. 33 000 m<sup>2</sup> sont pré-commercialisés (soit 43 % des surfaces) et deux immeubles, soit 3,5 % du patrimoine, sont "en blanc".

### Et comment Silic prépare-t-elle son avenir à plus long terme ?

Sur la période 2009-2011, 140 000 m<sup>2</sup> sont prêts à être lancés sur les terrains de la Société. Par ailleurs, un immeuble loué à 100 % à Nanterre a été acquis dans la zone prometteuse des Groues, à proximité immédiate du patrimoine existant à la Défense-Nanterre. Enfin, Silic a un projet à Saint-Denis de constructions neuves dans un secteur en plein essor, ainsi qu'un projet de redéploiement de son parc commercial de Fresnes. Tous ces développements intègrent bien entendu les contraintes environnementales car Silic a toujours cherché à anticiper les modifications de la réglementation.

### Quelles sont les perspectives pour Silic en 2009 ?

Sauf événement aggravant sensiblement la situation économique, Silic verra progresser ses résultats comme en 2008, et sa distribution pourrait continuer à augmenter. Silic se développe depuis 40 ans et a donc su traverser différentes crises et s'adapter à différentes données de marché. Ceci fait sa spécificité et sa réussite actuelle et future : être capable de proposer des immeubles aux standards internationaux à des conditions compétitives. Être dans le marché, l'anticiper, voilà la véritable force de Silic.

# 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 55 à 64 / 111 / 121 à 123.

## Conseil d'Administration au 31.12.2008

- **Dominique SCHLISSINGER**  
Président-Directeur Général de Silic
- **Jean-Paul BERTHEAU**
- **CCPMA PRÉVOYANCE** <sup>(1)</sup>  
représentée par Marcel JAMET  
Directeur Général d'Agrica
- **Philippe CARRAUD**  
Directeur Général de Groupama d'Oc
- **GROUPAMA VIE**  
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

(1) Sous réserve de l'approbation par l'AGO du 6 mai 2009.

## 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

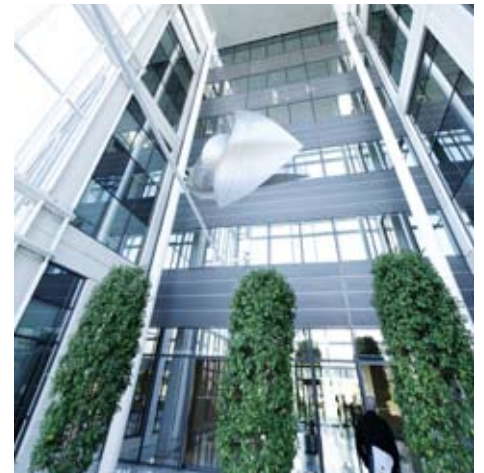
**Daniel FESSON**  
**Jean-Pierre CORDIER**



## “En matière de gouvernance, Silic applique d'ores et déjà les dispositions recommandées par les diverses instances de Place.”

**Dominique Schlissinger**, Président-Directeur Général

▼ Orly-Rungis, Immeuble Toronto  
7 100 m<sup>2</sup> loués aux Laboratoires Abbott.



### Le Conseil d'Administration

Près de 60 % du capital sont représentés au Conseil. Le Conseil d'Administration est composé de dix administrateurs dont six n'ont aucun lien avec l'actionnaire de référence : Groupama qui détient 43 %. 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. Un Comité d'Investissement devrait être créé en 2009.

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

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a en outre statué sur la mise en œuvre du Plan 2008 d'attribution d'actions

gratuites et sur les recommandations Afep-Medef concernant la rémunération des mandataires sociaux.

### Le contrôle interne et la maîtrise des risques

La Direction du Contrôle et de l'Audit Interne est directement rattachée au Président-Directeur Général. Depuis 2006, elle a déployé un référentiel formalisé recensant les principaux risques ainsi que les moyens de contrôle et de prévention appropriés. Ce référentiel est mis à jour chaque année en tenant compte du guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

En 2008, un audit de prévention des risques de fraude a été conduit à la demande du Comité d'Audit. Les risques ont été classés en fonction de leur importance et par niveau de prévention déjà mis en œuvre. Les résultats montrent que les risques sont clairement identifiés et qu'ils sont contrôlés de manière satisfaisante. Les différentes règles prévues seront intégrées dans les procédures internes.

### Rémunérations

Le bonus des mandataires sociaux est arrêté par le Conseil, sur proposition du Comité des Rémunérations. Il est déterminé en fonction de l'atteinte des objectifs de progression du

cash-flow. Les pratiques de Silic concernant la rémunération des mandataires sociaux sont conformes aux préconisations Afep-Medef.

### Plan d'attribution d'actions gratuites

En 2008, un Plan d'attribution d'actions gratuites a été mis en œuvre au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ayant deux années d'ancienneté à la date d'attribution. Ce Plan, qui se substitue ainsi aux stock-options, vise à associer le personnel de Silic à la performance collective de la société.

### Épargne salariale

Fin 2008, les salariés détiennent 0,28 % du capital de Silic par l'intermédiaire du Fonds Commun de Placement Silic, dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise.

### Code de déontologie SIIC

Un Code de déontologie a été établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en collaboration avec l'AMF. Ce texte vise à assurer une parfaite transparence des activités des SIIC. Silic, qui applique d'ores et déjà l'essentiel des dispositions, s'est engagée à en respecter les termes.

### Code de gouvernance d'entreprise Afep/Medef

Silic a adhéré au code Afep-Medef de décembre 2008.

# Silic en chiffres

## Poursuite de la progression

“Dans un contexte économique incertain, Silic enregistre une bonne performance opérationnelle. Son niveau d'endettement modéré lui donne la capacité de mobiliser des ressources financières pour conduire sa croissance.”

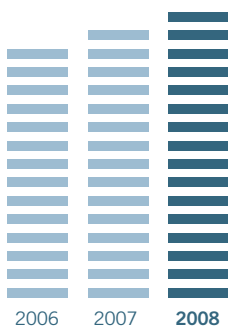
Claude Revesz, Directeur Général Adjoint

### Loyers

(En M€)

**+7,1 %**

120,3    145,0    155,4



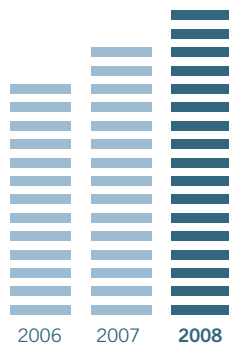
Une croissance régulière et solide des revenus locatifs

### Cash-flow courant/action

(En €/action)

**+7,8 %**

5,28    5,69    6,13



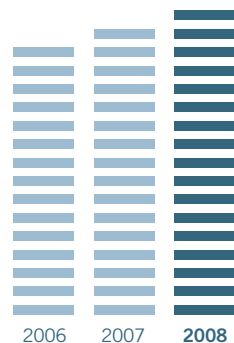
Un taux de progression conforme aux objectifs

### Dividende/action

(En €/action)

**+7,5 %**

3,73    4,00    4,30\*



Une hausse du dividende en ligne avec celle du cash-flow

\* Proposition à l'AG du 6 mai 2009.

	2006	2007	2008
<b>Superficie locative en m<sup>2</sup></b>	<b>1 100 974</b>	<b>1 118 018</b>	<b>1 129 353</b>
<b>En M€</b>			
Loyers	120,3	145,0	155,4
Honoraires	5,8	6,1	5,5
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>107,2</b>	<b>131,8</b>	<b>140,6</b>
<i>EBE/Loyers + honoraires</i>	<i>85,0 %</i>	<i>87,2 %</i>	<i>87,4 %</i>
Cash-flow courant avant IS	91,9	98,0	105,6
Résultat net part du Groupe	43,0	37,6	38,9
Dividende global distribué	65,2	69,6	75,0 <sup>(2)</sup>
Investissements	146,5	125,1	162,5
Cessions	0	0	1,4
<b>Valeur expertisée du patrimoine immobilier au 31.12<sup>(1)</sup></b>	<b>2 824,5</b>	<b>3 177,8</b>	<b>3 099,0</b>
<i>Endettement financier net/Actif immobilier réévalué</i>	<i>26,7 %</i>	<i>26,9 %</i>	<i>31,7 %</i>
<b>En €/action</b>			
Cash-flow courant avant IS	5,28	5,69	6,13
Dividende	3,73	4,00	4,30 <sup>(2)</sup>
Actif Net Réévalué de liquidation au 31.12	108,48	123,42	108,66
Actif Net Réévalué de reconstitution au 31.12	115,52	130,48	118,59

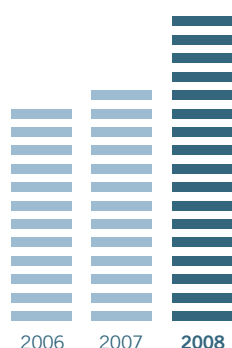
(1) En valeur de reconstitution.  
(2) Proposition à l'AG du 6 mai 2009.

### Ratio d'endettement

(Endettement bancaire net/actifs immobiliers réévalués)

# 31,7 %

26,7 % 26,9 % 31,7 %

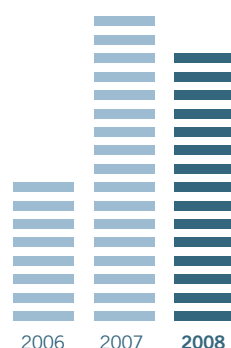


Un niveau d'endettement modéré

### Valeur expertisée du patrimoine immobilier (En M€)

# - 2,5 %

2 825 3 178 3 099



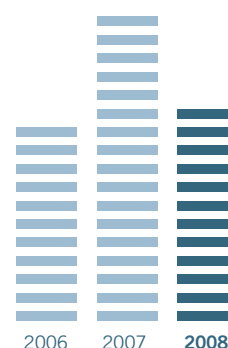
La progression des loyers compense pour partie la hausse du taux de rendement net moyen de 90 pb à 6,90 %

### Actif Net Réévalué

(En €/action) valeur de reconstitution

# - 9,1 %

115,52 130,48 118,59



La hausse des taux de rendement sur le patrimoine affecte l'ANR

# L'action Silic

“L'action Silic se comporte mieux que les indices de référence dans un environnement boursier baissier. Son dividende poursuit sa progression régulière.”

Dominique Schlissinger, Président-Directeur Général

## Évolution 2008

-33,7% hors coupon  
-30,7% coupon réinvesti

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

Indices  
SBF 120, CAC Mid 100,  
CAC Mid & Small 190, GPR 250

## Capitalisation boursière

1,16 Md€  
au 31 décembre 2008

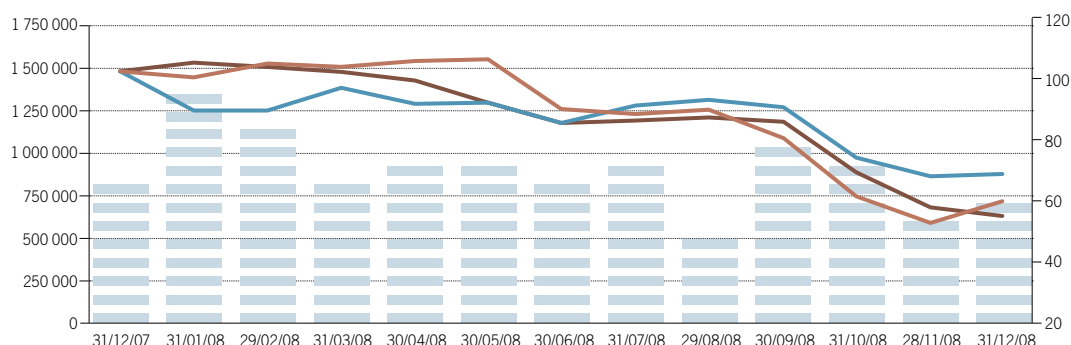
## Moyenne des échanges quotidiens 2008

- En nombre de titres: 41 227 (- 6,9 %)
- En capitaux: 3,46 M€ (- 33,0 %)

## Données boursières

	2004	2005	2006	2007	2008
Cours le plus haut en €	76,00	95,00	119,50	151,34	105,22
Cours le plus bas en €	51,00	68,05	72,75	86,41	57,80
Cours à fin décembre en €	74,00	78,05	114,00	100,29	66,54
Capitalisation boursière au 31.12 en M€	1 277,80	1 355,90	1 991,20	1 746,20	1 161,00
Nombre d'actions composant le capital social	17 267 483	17 371 779	17 467 041	17 412 034	17 447 615
Nombre de titres échangés	2 639 900	3 601 000	5 305 200	11 287 100	10 554 200
Valeur en M€	157,80	279,00	517,60	1 316,20	885,70
Taux de rotation	15,3%	20,7%	30,4%	64,8%	60,5%

## Cours de l'action coupon réinvesti et volume des transactions (Base 100 au 31.12.2007)



+ haut:  
105,22€  
LE 2 AVRIL 2008

+ bas:  
57,80€  
LE 21 NOVEMBRE 2008

- Volumes mensuels
- EPRA Euro Zone Return Index
- Silic
- Euronext "IEIF REIT Europe"



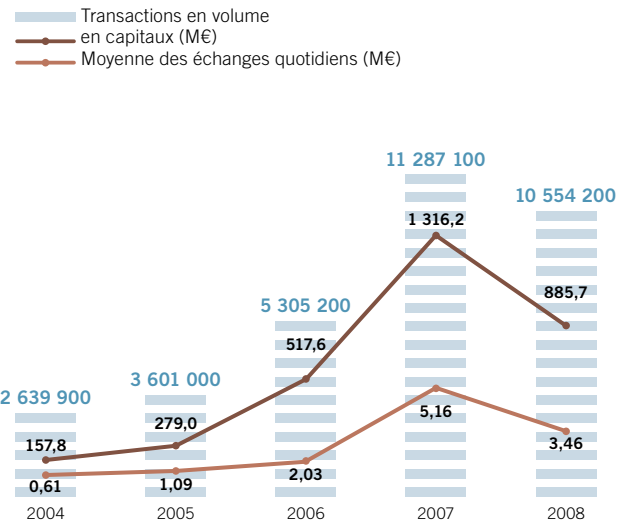
## Création de valeur

La création de valeur est appréciée par référence à la "Rentabilité Totale pour l'Actionnaire". Cet indicateur traduit le taux de rendement annualisé d'un investissement en actions Silic en prenant en compte l'évolution du cours de l'action et les dividendes bruts distribués (avoir fiscal à 50 % jusqu'en 2002). Ainsi, une action Silic acquise il y a 3, 5 ou 10 ans et cédée le 31 décembre 2008, aurait procuré à l'actionnaire, compte tenu des dividendes (bruts) distribués annuellement, un taux de rendement annualisé de - 0,13 % sur 3 ans, 10,97 % sur 5 ans et 11,52 % sur 10 ans. Sur chacune des périodes, l'action Silic a surperformé les 3 indices de références.

	Silic	IEIF Immobilier France	EPRA Eurozone	Euronext IEIF Reit Europe
Sur 1 an (31.12.07 au 31.12.08)	- 30,7 %	- 38,4 %	- 42,8 %	- 45,2 %
Sur 3 ans (31.12.05 au 31.12.08)	- 0,13 %	- 6,94 %	- 12,58 %	- 14,76 %
Sur 5 ans (31.12.03 au 31.12.08)	10,97 %	9,68 %	5,85 %	3,32 %
Sur 10 ans (31.12.98 au 31.12.08)	11,52 %	10,54 %	ND	ND

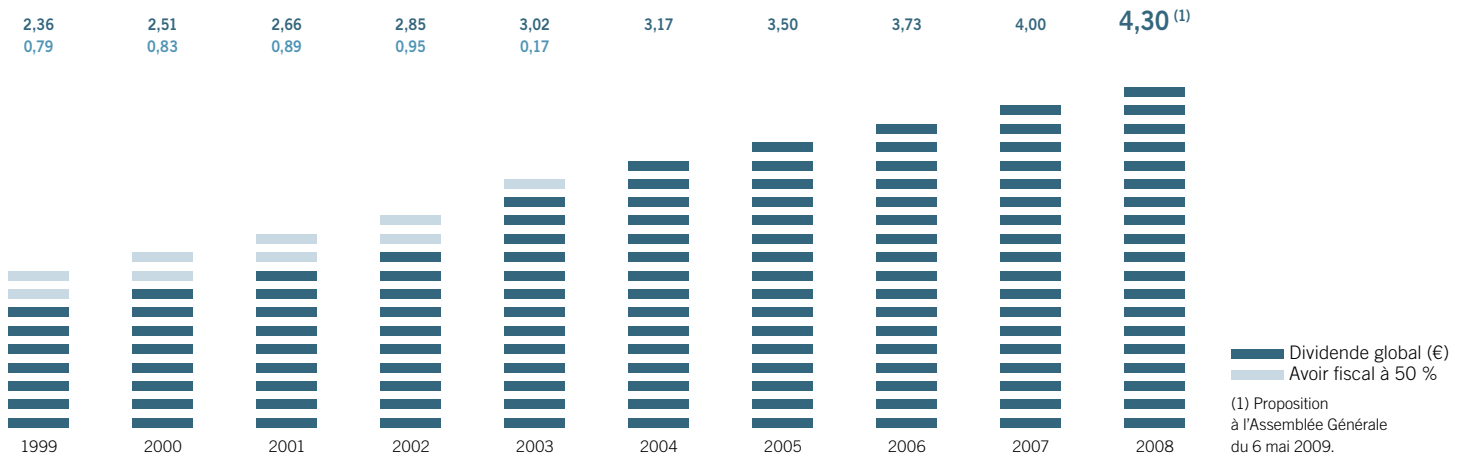
## Des capitaux échangés en diminution sensible

- Nombre de titres échangés : - 6,5 %
- Capitaux : - 32,7 %



## Une progression régulière du dividende sur longue période

### Distribution (ajustée sur le nouveau nombre d'actions)



## Répartition du capital au 31 décembre 2008



Réalisée à partir de l'analyse des détentions TPI (Titres aux Porteurs Identifiés) et de celle des actionnaires nominatifs, la photographie au 31 décembre 2008 fait ressortir un actionariat sans grand changement :

- Les actionnaires individuels (y compris porteurs hors TPI) détiennent **4,6 %** du capital (4,8 % à fin 2007).
- Les investisseurs étrangers **26,7 %** (contre 26,0 %).
- La part des OPCVM passe de **8,4 % à 7,2 %**.



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

Propriétaire-Développeur sur les trois principaux pôles d'affaires d'Ile-de-France, Silic poursuit une stratégie de croissance et de valorisation de son patrimoine. Son expertise en matière d'immobilier, ses réserves foncières historiques et la maîtrise de ses sites contribuent à l'attractivité de son offre.

Ces atouts, conjugués à la solidité de sa structure financière, lui permettent de contrôler son développement : un avantage majeur dans un contexte économique difficile.

# Dès sa création en 1968, Silic a privilégié certains choix stratégiques

“Avec son concept de parcs tertiaires présentant un excellent rapport qualité-prix, l'offre de Silic attire les entreprises désireuses d'optimiser leurs coûts immobiliers.”

**Philippe Lemoine**, Directeur Général Délégué

## **Un important patrimoine tertiaire en Ile-de-France**

Avec son concept de parcs tertiaires, localisés sur les principaux pôles d'affaires de la région parisienne, Silic entend répondre aux besoins des entreprises qui recherchent avant tout fonctionnalité, flexibilité, rationalisation de leurs surfaces et optimisation de leurs coûts. Sa politique s'appuie sur un double objectif : être présente sur des emplacements stratégiques et accompagner le développement des entreprises.

**Pôle Orly-Rungis** — Le 1<sup>er</sup> parc tertiaire locatif européen est situé à 7 km de Paris, à proximité immédiate du 2<sup>e</sup> aéroport français. En plus des 376 460 m<sup>2</sup> déjà réalisés (350 entreprises locataires – 16 000 emplois), 15 000 m<sup>2</sup> sont en cours de construction (immeuble Montréal) et 70 000 m<sup>2</sup> de projets sont d'ores et déjà identifiés sur 2008-2011.

**Pôle La Défense-A86** — Dans le prolongement du 1<sup>er</sup> centre d'affaires européen et à 10 minutes du centre de Paris, les sites de Nanterre-Seine





▲ Orly-Rungis, Immeuble Quito  
10 900 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Système U.

► La Défense-Nanterre-Préfecture  
Immeuble Grand Axe  
59 700 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Axa France.



(69 100 m<sup>2</sup> – 2 000 emplois) et Nanterre-Préfecture (132 800 m<sup>2</sup> – 8 000 emplois) recèlent un potentiel prometteur. 41 800 m<sup>2</sup> sont actuellement en construction (Immeubles Axe-Seine, Grand Axe 2).

**Pôle Roissy-Paris Nord 2** — Proche du 1<sup>er</sup> aéroport d'Europe continentale, 155 400 m<sup>2</sup> accueillent 90 sociétés locataires (4 500 emplois).

### Une stratégie spécifique de Propriétaire-Développeur

Propriétaire à long terme de l'ensemble de ses sites, Silic contrôle non seulement le foncier mais aussi la maîtrise d'ouvrage de ses immeubles et la gestion de ses parcs. Silic agit ainsi en véritable chef d'orchestre et porte une attention particulière à la pérennité et à la qualité de ses aménagements. Cette approche globale et intégrée contribue à accroître la rentabilité de ses opérations, en conservant la marge liée au développement.

### UN OPÉRATEUR HISTORIQUE ET RECONNU

En 40 ans, Silic est devenu un acteur majeur de l'immobilier tertiaire. Ce statut, Silic le doit à son expertise mais aussi à sa capacité d'adaptation à l'évolution de la demande. La poursuite de son programme de développement témoigne de la pertinence de sa stratégie de croissance qui a déjà fait ses preuves dans des contextes économiques difficiles.

### Un potentiel de croissance maîtrisé

La maîtrise de ses importantes réserves foncières, avec un potentiel constructible d'un million de mètres carrés, assure à Silic un levier de croissance non négligeable. Elle lui donne surtout la flexibilité nécessaire pour adapter le rythme de son développement aux conditions du marché. Sa politique n'en demeure pas moins prudente. Silic entend maintenir le pourcentage "d'immeubles en blanc" en deçà de 5 % et à ne lancer des opérations sur un site qu'au fur et à mesure de leur commercialisation.

### Une situation financière au service du développement

Silic bénéficie d'une situation financière solide avec un niveau d'endettement modéré, à hauteur de 31 % de la valeur du patrimoine. En l'état, Silic dispose des moyens financiers nécessaires, à coût sécurisé, pour achever tous ses programmes lancés en 2007 et 2008. Sa capacité d'endettement et la confiance de ses partenaires financiers lui permettent en outre d'étudier toute opportunité d'acquisition.

# Plus que jamais, ses atouts portent sa croissance

“Par ses compétences intégrées en matière d'immobilier d'entreprise et sa maîtrise foncière, Silic optimise la conception, la construction et l'exploitation de son patrimoine au profit de ses clients.”

**Philippe Lemoine**, Directeur Général Délégué

## **Une offre qualitative et compétitive**

L'attrait toujours croissant des grands ensembles tertiaires de Silic traduit leur adéquation aux attentes des entreprises. Ses parcs, situés dans les trois départements de la première couronne parisienne, proposent des immeubles neufs ou restructurés, dotés d'équipements aux standards internationaux. Autres avantages : ils sont desservis par un réseau de transports facilitant leur accès et assortis d'une offre de services performants. Et surtout, les loyers y sont significativement moins élevés que dans la Capitale

pour des prestations de haut niveau (de 230 à 420 €/HT/HC le m<sup>2</sup>/an). Aujourd'hui, Silic accompagne l'implantation de plus de 740 entreprises locataires, au profil large et diversifié.

## **Des compétences et expertises intégrées**

Avec sa filiale Socomie, le Groupe Silic intègre toutes les compétences nécessaires à l'exercice de son statut de Propriétaire-Développeur : commercialisation, maîtrise d'ouvrage, gestion technique et administrative.



COMMERCIALISATION ET GESTION  
POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONÇOIT ET DÉVELOPPE

50 000 m<sup>2</sup>

COMMERCIALISE PLUS DE

100 000 m<sup>2</sup>

GÈRE

1 400 000 m<sup>2</sup>

D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

◀ Orly-Rungis, Immeuble Miami  
20 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
dont 17 000 m<sup>2</sup> loués à Ricoh France.

#### UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL AU BÉNÉFICE DES LOCATAIRES

Afin de minimiser l'impact des coûts de maintenance et des charges pour les utilisateurs, Silic travaille très en amont sur la qualité et la pérennité des matériaux, des aménagements et des équipements. À travers un bilan global, elle mesure la rentabilité d'un immeuble sur le moyen et long terme. Ce bilan intègre les coûts de construction ou de réhabilitation, de consommation énergétique, d'entretien-maintenance, etc.

La maîtrise de la chaîne de valeur et la complémentarité de ses expertises lui donnent une connaissance pointue du marché immobilier d'entreprise. Alors que Silic détermine la stratégie, la politique d'investissement et de financement, Socomie assure la commercialisation, la maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que la gestion administrative et technique des opérations.

#### Construire, restructurer, acquérir : des leviers stratégiques pour valoriser et développer le patrimoine

##### LA MAÎTRISE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : UNE COMPOSANTE CLÉ DE RÉUSSITE POUR SILIC

Par la construction d'immeubles neufs ou par la démolition-reconstruction sur site, Silic poursuit sa dynamique de croissance aux meilleures conditions de rentabilité. Sa politique la conduit à remplacer des immeubles d'activités de première génération par des immeubles de bureaux au standard

international, plus économiques en termes de coût par poste de travail pour les entreprises et plus intéressants pour Silic en raison de loyers supérieurs.

##### OPTIMISER LE RENDEMENT ET LE POTENTIEL LOCATIF DES ACTIFS

À travers des opérations de restructuration, Silic adapte en permanence son patrimoine aux normes en vigueur (thermiques, hygiène, sécurité, environnementales) ainsi qu'aux standards de confort et de qualité. En 2008, 42,4 M€ y ont été consacrés et 50 000 m<sup>2</sup> ont été rénovés.

##### RENFORCER LES EFFETS D'ÉCHELLE SUR SES PÔLES STRATÉGIQUES

À proximité immédiate de ses implantations, Silic achète des terrains à bâtir ou des immeubles de taille significative afin de renforcer ses positions. Au regard de ses importantes réserves foncières, Silic reste toutefois très sélectif sur ses critères emplacement-qualité-prix et sur le potentiel de valorisation de ses investissements.

# Partenaire immobilier des entreprises et des collectivités locales

“La gestion technique centralisée des parcs et des immeubles, la maintenance assistée par ordinateur, le suivi rigoureux des consommations et des contrats fournisseurs contribuent à maîtriser strictement les charges au bénéfice des clients.”

**Sylvain Vene**, Directeur Général Adjoint Socomie

## Des immeubles adaptés aux besoins et à l'évolution des locataires

Au-delà de son expertise dans la conception et l'architecture des bâtiments, dans les choix techniques, dans le confort et la flexibilité des espaces, Silic accompagne la croissance de ses clients en leur offrant des aménagements et des services toujours adaptés à leurs besoins et, le cas échéant, des capacités à s'étendre sur les mêmes sites. Cette flexibilité contribue à fidéliser une clientèle de premier rang. Axa France, qui a choisi les immeubles Silic à Nanterre-Préfecture pour principale plate-forme, a élargi son implantation en passant de 60 000 m<sup>2</sup> à 75 000 m<sup>2</sup>. Embraer Aviations, à Paris-Nord 2, installé à l'origine sur 2 000 m<sup>2</sup> dans un immeuble, loue maintenant la totalité d'un bâtiment (6 300 m<sup>2</sup>). La société Abbott a pu croître, elle aussi, tout en restant à Orly-Rungis où, partie de 3 000 m<sup>2</sup>, elle occupe maintenant 11 000 m<sup>2</sup>. Idem pour Thales qui s'est étendu de 22 000 m<sup>2</sup> à 34 600 m<sup>2</sup>.





▲ Roissy-Paris Nord 2,  
Crèche interentreprises, 30 berceaux.

► Roissy-Paris Nord 2, Immeuble Eddington  
6 325 m<sup>2</sup> loués à Embraer Aviation.



### Un immobilier de services

Au-delà de la capacité à accueillir des signatures de toute taille, un parc tertiaire favorise l'émergence de nombreux services qui vont dans le sens de la qualité recherchée par les entreprises. Restaurants et crèches interentreprises, commerces et services de proximité, agences de voyages et d'intérim, poste, services bancaires et administratifs, salles de fitness, service de sécurité 24 h/24 et 7 j/7 sont autant de prestations qui contribuent à accroître le confort des salariés et à créer un environnement propice à un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle.

En 2008, une 2<sup>e</sup> crèche a vu le jour sur le site d'Orly-Rungis. Elle vient s'ajouter aux 2 crèches déjà opérationnelles sur Villebon-Courtabœuf et Roissy-Paris Nord 2.

Pour faciliter la fluidité des déplacements sur ses parcs, Silic met en place des navettes. Gratuites, elles assurent des liaisons régulières, notamment aux heures de pointe.

### Une contribution active au développement du tissu économique local

Propriétaire sur le long terme de ses sites, Silic est un interlocuteur naturel des pouvoirs publics qui le considèrent comme un partenaire fiable et fidèle pour l'aménagement et la valorisation du territoire. Cette étroite collaboration contribue à renforcer l'attractivité et l'accessibilité de ses parcs sur le plan des infrastructures, des transports en commun et du cadre de vie. Impliquée aux côtés des collectivités locales dans de grands projets urbains dès leur conception, Silic contribue à créer les conditions d'un développement économique durable.

Afin d'améliorer la desserte du Parc Orly-Rungis, Silic s'emploie à promouvoir, avec l'aide des collectivités locales, l'aménagement d'une bretelle d'autoroute sur l'A106.



▲ Orly-Rungis  
Navette gratuite reliant le parc au RER,  
au TVM et à l'Aéroport Paris-Orly.



### Une culture du service

Silic met à disposition de ses locataires des équipes dédiées sur ou à proximité de ses sites. Réactives, disponibles 24 h/24, elles sont des interlocuteurs privilégiés et assurent un suivi très apprécié. Grâce à un numéro Indigo, les locataires peuvent également formuler leurs demandes auprès d'un service clientèle. Des enquêtes de satisfaction, régulièrement effectuées auprès des clients, identifient les attentes et les nouvelles prestations souhaitées. Enfin, les remontées des comités de retour d'expériences trimestriels contribuent aussi à optimiser la qualité de service aux locataires. En 2008, 120 enquêtes en face-à-face ont été menées sur l'évaluation des prestations et sur le niveau d'appréciation des parcs Silic.

### Orly-Rungis : la dynamique d'un parc incontournable

Depuis 40 ans, ce parc de 63 hectares, à seulement 7 km de Paris et à 5 minutes de l'aéroport de Paris-Orly, s'est développé en partie grâce à la démolition de bâtiments de première génération et à la construction de plusieurs immeubles aux standards internationaux. Le site a toutefois pris son véritable essor il y a 10 ans lorsque Silic a décidé d'en faire le premier parc tertiaire locatif d'Europe. Il compte aujourd'hui quelque 75 immeubles rassemblant près de 16 000 salariés (350 sociétés locataires) sur une surface de 376 460 m<sup>2</sup>. Le parc affiche un très bon taux d'occupation : 92 % des surfaces commercialisables. Son potentiel constructible est évalué à un million de mètres carrés environ. 20 000 à 40 000 m<sup>2</sup> sont réalisés par an selon la demande. En témoignent le lancement du Montréal (15 000 m<sup>2</sup>) qui sera livré en 2010 et de deux opérations à l'étude : le Vancouver (6 000 m<sup>2</sup>) et le Vauban-Lisbonne (35 000 m<sup>2</sup>).



▲ Orly-Rungis, Immeuble Montréal  
15 000 m<sup>2</sup> de bureaux en construction  
Livraison 2010.



Socomie est certifiée  
ISO 9001 – Version 2000 qui garantit  
le contrôle de la qualité des prestations  
pour la gestion locative et maîtrise  
d'ouvrage des Parcs tertiaires Silic.



◀ Orly-Rungis, Immeuble Quito  
10 900 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Système U.

▼ La Défense-Nanterre-Préfecture,  
Immeuble Grand Axe 2 en construction  
16 300 m<sup>2</sup> de bureaux  
dont 500 m<sup>2</sup> de commerces  
avec création d'un accès RER,  
station "Nanterre-Préfecture"  
Livraison T4 2010.



Le Parc d'Orly-Rungis attire des sociétés et groupes internationaux venus implanter leurs sièges sociaux : Arrow Électronique, Danone, Groupe M6, Kraft, La Redoute, les Laboratoires Abbott, Menarini, Ricoh France, Système U, TelinTrans, Thales, etc. Autre particularité, de plus en plus d'utilisateurs occupent désormais des immeubles dans leur totalité. C'est le cas de Thales (34 600 m<sup>2</sup> dans 3 immeubles), Système U (14 000 m<sup>2</sup> dans 2 immeubles), LU France (12 700 m<sup>2</sup>) et Abbott France (10 000 m<sup>2</sup>).

#### UNE DÉMARCHE ISO 14001 ÉLARGIE À L'ENSEMBLE DES SITES SILIC

Les parcs Silic Orly-Rungis, Villebon-Courtabœuf et Roissy-Paris Nord 2 sont d'ores et déjà certifiés ISO 14001.

#### GRAND AXE : UNE OPÉRATION EMBLÉMATIQUE

La notion de "partenaire immobilier" prend tout son sens avec l'opération Grand Axe qui met en scène l'ensemble des métiers et expertises de Silic. En 2002, la Tour Axa à La Défense nécessitait d'importants travaux et une maintenance technique lourde. Aussi, le Groupe Axa cherchait une surface de 60 000 à 80 000 m<sup>2</sup> à proximité pour accueillir ses 4 000 salariés. Silic, qui était implanté sur le site de Nanterre-Préfecture depuis 1979, a donc entamé des discussions début 2003 avec l'Établissement Public d'Aménagement Seine-Arche (EPASA) chargé de concevoir un plan d'aménagement d'ensemble.

Fin 2003, Silic signait de façon concomitante l'acquisition d'un terrain permettant la réalisation de 60 000 m<sup>2</sup> shon et un bail ferme de 9 ans avec Axa. Les travaux, démarrés en septembre 2004, se sont achevés 24 mois plus tard avec la livraison de trois immeubles de huit étages reliés les uns aux autres par une rue intérieure donnant sur des terrasses végétalisées. Cette prouesse technique a été possible grâce à la synergie des équipes dédiées mises en place par Axa et Silic. Au-delà de la maîtrise d'ouvrage, les équipes de gestion de Silic ont été impliquées très en amont afin d'optimiser la partie technique des aménagements. Aujourd'hui, une équipe de 3 personnes accompagne les collaborateurs d'Axa au quotidien, 24 h sur 24, pour la maintenance et le suivi de prise en charge de l'immeuble.

En juillet 2008, Silic a démarré la construction de Grand Axe 2, un nouvel immeuble certifié HQE de 16 800 m<sup>2</sup> qui sera livré en septembre 2010, et déjà pré-commercialisé à Axa. Il sera relié aux précédents immeubles par le prolongement de la rue intérieure. Confortant l'intégration de cet ensemble dans le milieu urbain, une Mairie annexe sera installée au rez-de-chaussée de l'immeuble et un accès au RER A sera spécialement aménagé en pied d'immeuble.

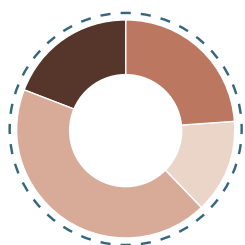


# Un patrimoine concentré sur les 3 principaux pôles d'affaires parisiens

	Nombre d'immeubles	Nombre de baux	Surface totale	Mixtes	Bureaux <sup>(1)</sup>	CSD <sup>(2)</sup>
<b>75 - PARIS</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</b>	<b>15</b>	<b>54</b>	<b>64 974</b>	<b>30 253</b>	<b>33 919</b>	<b>802</b>
Petite Montagne Sud	6	35	23 793	20 696	2 935	162
Évry Centre	1	1	7 580	0	7 580	0
Petite Montagne Nord	8	18	33 601	9 557	23 404	640
<b>Courtabœuf</b>	<b>26</b>	<b>118</b>	<b>99 255</b>	<b>50 761</b>	<b>48 010</b>	<b>484</b>
<b>DÉPARTEMENT 91</b>	<b>41</b>	<b>172</b>	<b>164 229</b>	<b>81 014</b>	<b>81 929</b>	<b>1 286</b>
<b>92 - HAUTS-DE-SEINE</b>						
<b>Antony</b>	<b>10</b>	<b>55</b>	<b>38 367</b>	<b>25 138</b>	<b>13 229</b>	<b>0</b>
<b>Nanterre-Seine</b>	<b>19</b>	<b>101</b>	<b>69 074</b>	<b>40 508</b>	<b>28 566</b>	<b>0</b>
<b>Nanterre-Préfecture</b>	<b>8</b>	<b>77</b>	<b>130 531</b>	<b>0</b>	<b>127 395</b>	<b>3 136</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>48</b>	<b>273</b>	<b>312 907</b>	<b>77 069</b>	<b>230 836</b>	<b>5 002</b>

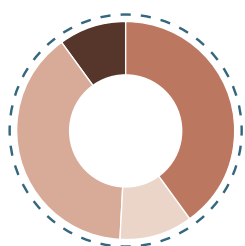
(1) Bureaux : dès lors qu'un immeuble comprend plus de 70 % de bureaux, il est décompté pour la totalité de sa surface en "Bureaux".  
(2) CSD : Commerces, Services et Divers.

# 1 129 353 m<sup>2</sup>



<b>Parcs tertiaires</b>	<b>81 %</b>
■ La Défense-A86	24 %
■ Roissy-Paris Nord 2	14 %
■ Orly-Rungis	43 %
<b>■ Parcs mixtes</b>	<b>19 %</b>

# 3,1 Md€



<b>Parcs tertiaires</b>	<b>90 %</b>
■ La Défense-A86	40 %
■ Roissy-Paris Nord 2	11 %
■ Orly-Rungis	39 %
<b>■ Parcs mixtes</b>	<b>10 %</b>

	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>100</b>	<b>155 217</b>	<b>25 277</b>	<b>128 072</b>	<b>1 868</b>
Ilot E	8	15	38 292	9 277	29 015	0
Ilot R	15	59	90 292	16 000	72 771	1 521
Waterside	1	1	11 541	0	11 541	0
Delta Parc	1	21	9 061	0	8 714	347
Les Cascades	3	4	6 031	0	6 031	0
<b>DÉPARTEMENT 93</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>155 217</b>	<b>25 277</b>	<b>128 072</b>	<b>1 868</b>
<b>94 - VAL-DE-MARNE</b>						
<b>Orly-Rungis</b>	<b>69</b>	<b>346</b>	<b>376 463</b>	<b>139 208</b>	<b>211 548</b>	<b>25 708</b>
Quartier de l'Europe	29	152	144 985	4 389	133 405	7 191
Quartier de la Loire	12	72	65 110	41 188	18 329	5 593
Quartier de la Seine	6	26	38 919	20 437	18 327	154
Quartier du Zodiaque	10	20	59 000	15 943	30 287	12 769
Quartier de l'Estérel	12	76	68 449	57 250	11 199	0
<b>Fresnes</b>	<b>12</b>	<b>48</b>	<b>71 204</b>	<b>17 679</b>	<b>10 270</b>	<b>43 255</b>
La Cerisaie	12	48	71 204	17 679	10 270	43 255
<b>DÉPARTEMENT 94</b>	<b>81</b>	<b>394</b>	<b>447 667</b>	<b>156 887</b>	<b>221 818</b>	<b>68 963</b>
<b>95 - VAL-D'OISE</b>						
<b>Cergy-St-Christophe</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>47 054</b>	<b>44 491</b>	<b>2 563</b>	<b>0</b>
<b>DÉPARTEMENT 95</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>47 054</b>	<b>44 491</b>	<b>2 563</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>207</b>	<b>963</b>	<b>1 129 353</b>	<b>384 738</b>	<b>667 497</b>	<b>77 119</b>





# Dans un contexte économique difficile, Silic contrôle son potentiel de développement

Silic enregistre de bonnes performances opérationnelles et poursuit sa politique de croissance en fonction de l'évolution de la demande et de la pré-commercialisation de ses immeubles. Pour accompagner son développement, Silic adapte son organisation, anticipe les nouvelles dispositions réglementaires et renforce la maîtrise de ses risques. Plus que jamais, elle conforte son implication de développement durable, avec une démarche HQE sur ses immeubles neufs, en généralisant notamment la certification ISO 14001 et le diagnostic de performance énergétique à l'ensemble de ses sites.

# Une politique de croissance active et maîtrisée

“Signe que l'offre de Silic répond aux attentes du marché, ses immeubles construits en blanc sont loués avant leur livraison.”

**Philippe Lemoine**, Directeur Général Délégué

## De bonnes performances opérationnelles

Avec 106 900 m<sup>2</sup> commercialisés en 2008, Silic enregistre un niveau de signatures supérieur à 2007 (+ 9,2 %), confirmant l'attractivité de son offre et de ses loyers. Ces signatures incluent la pré-commercialisation de deux immeubles en cours de construction : Grand Axe 2 (16 300 m<sup>2</sup>) à la Défense-Nanterre-Préfecture, loué en totalité à Axa France, et Miami (20 000 m<sup>2</sup>) à Orly-Rungis, loué à Ricoh France (voir encadré). Par ailleurs, la diversité et la qualité des locataires de Silic contribuent à la solidité de son portefeuille.

## Un développement rentable et sécurisé du patrimoine

Silic poursuit son plan de développement avec le lancement d'opérations nouvelles réalisé en fonction de la commercialisation des immeubles en cours de construction. Ainsi 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été lancés à Orly-Rungis (Montréal), consécutivement à la location de l'immeuble Miami, et 16 300 m<sup>2</sup> de bureaux totalement pré-loués ont été initiés à Nanterre-Préfecture (Grand Axe 2). La rentabilité de ces opérations, estimée à 8,65 % en moyenne pour les 76 000 m<sup>2</sup> en cours de construction à fin 2008, est supérieure de près de 4 %

## LE GÉANT JAPONAIS RICOH CHOISIT L'IMMEUBLE MIAMI À ORLY-RUNGIS

L'arrivée de Ricoh France, leader mondial sur le marché des solutions bureautiques numériques, au cœur du parc d'Orly-Rungis conforte Silic dans sa stratégie. Cette nouvelle implantation confirme l'attrait du parc Silic d'Orly-Rungis auprès des grands utilisateurs internationaux de plus en plus sensibles à la qualité et aux performances des réalisations du 1<sup>er</sup> parc tertiaire locatif d'Europe.





## PLUS DE 740 LOCATAIRES, AUX PROFILS ET SECTEURS VARIÉS, ONT CHOISI SILIC

Alcatel Lucent, Altedia, Arrow Électronique, Ateac, Axa France, Bandai, Beckman, Boston Scientific International, Century 21, Chubb, Completel, Darty, Ebsco, EFS, Embraer Aviation, Entropose Contracting, France Télécom, Geodis, Groupe M6, Groupe Zodiac, Johnson Control, Kraft, Laboratoires Abbott, La Redoute, LG Goldstar, LU France, Marionnaud, Mattel France, Ménarini, Metro Cash & Carry, Microsoft France, Mitsubishi, Natixis Banques Populaires, Neopost, Nestlé Waters, Olympus, Ophtalmic, Pirelli, Playmobil, PMU, Ricoh France, Sara Lee, Snecma Moteurs, Sodexo, Sperian, Système U, Telindus, Telintrans, Tem Entreprises, Thales, Xerox...

◀ La Défense-Nanterre-Seine, Immeuble Axe Seine  
Jardin intérieur et terrasses végétalisées  
25 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction  
Livraison T4 2009.

▼ Orly-Rungis, Immeuble Vauban-Lisbonne  
35 000 m<sup>2</sup> de bureaux en projet.



à leur coût de financement. Au total, entre 2008 et 2011, 12 projets identifiés pourront être lancés pour une surface de 197 300 m<sup>2</sup> et un coût prévisionnel de 597 M€.

### Quatre nouveaux immeubles sur les sites d'Orly-Rungis, Nanterre-Seine et Nanterre-Préfecture

La construction des immeubles suit normalement son cours. La livraison du bâtiment Miami sur le site d'Orly-Rungis est prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2009 et celle du bâtiment Axe-Seine (25 000 m<sup>2</sup>) à Nanterre-Seine fin 2009. Lancés en 2008, les immeubles Grand Axe 2 à La Défense-Nanterre-Préfecture

et Montréal à Orly-Rungis seront livrés fin 2010. Deux autres projets sont à l'étude à Orly-Rungis : le Vancouver (6 000 m<sup>2</sup>) qui pourrait être réalisé début 2011 et le bâtiment Vauban-Lisbonne (35 000 m<sup>2</sup>). Toutes ces opérations s'inscrivent dans une démarche HQE.

### Nacelle, une acquisition à haut potentiel

À Nanterre-Seine, Silic s'est portée acquéreur d'un petit immeuble de 2 477 m<sup>2</sup>. Cette opération pourrait permettre de développer à terme, avec deux bâtiments adjacents déjà propriété de Silic, un ensemble immobilier de l'ordre de 60 000 m<sup>2</sup>, contre 13 000 m<sup>2</sup> aujourd'hui.

### Restructuration et repositionnement d'un parc commercial à Fresnes

En 2008, Silic a initié une vaste opération de rénovation et d'extension du Parc commercial de la Cerisaie. À terme, le parc proposera 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de services de proximité, 1 725 emplacements de parking, 2 400 m<sup>2</sup> de résidence hôtelière et 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Les améliorations apportées par la modernisation du parc permettent d'envisager une très nette valorisation du patrimoine et favorisent le bien-être des locataires et de leurs visiteurs.

**“Sur le site d'Orly-Rungis, Silic va construire 56 000 m<sup>2</sup> dans les trois prochaines années, ce qui portera la capacité d'accueil à 20 000 salariés.”**

Sylvain Vene, Directeur Général Adjoint Socomie

# Pour accompagner son développement, Silic s'adapte et anticipe

## Organisation : un changement de culture sur le terrain

Pour encore mieux répondre aux attentes de ses clients, Silic a recruté de nouveaux profils qui sont venus renforcer les équipes opérationnelles. Le champ de compétences des gestionnaires techniques, responsables du suivi global des travaux, a ainsi été élargi pour prendre en compte les critères HQE, l'optimisation des coûts et délais mais aussi la relation avec le client. Un gestionnaire "Achats et Méthodes" travaille désormais sur l'ensemble des grands contrats et appels d'offres afin de les adapter à l'évolution de la législation. Le système de rémunération des commerciaux a été revu pour davantage récompenser la performance individuelle et de nouveaux objectifs ont été définis, intégrant une approche de la valorisation du patrimoine à la fonction commerciale. La réorganisation de la maîtrise d'ouvrage et du développement est en cours, suivant la même philosophie.

## Réglementation : un chantier essentiel de mise aux normes

Silic adapte en permanence son patrimoine à l'évolution de la législation. Ce travail de mise en conformité aux normes techniques, de sécurité ou environnementales fait partie de la valorisation et de l'optimisation de ses actifs. Une veille réglementaire, assurée par des prestataires qualifiés, permet en outre la diffusion de l'information et le suivi de la mise en place des actions.

Deux ingénieurs Hygiène, Sécurité et Environnement sont en permanence sur les sites de Nanterre-Préfecture et d'Orly-Rungis pour assurer le suivi réglementaire et l'animation de la Certification ISO 14001.

## UNE NOUVELLE CARTOGRAPHIE DES MÉTIERS

Silic a procédé en 2008 à une identification de tous les métiers et des postes de la société. Objectif : une meilleure évaluation et gestion des compétences, une plus grande lisibilité des métiers et une optimisation des plans de formation.



Pour la qualité de la gestion environnementale des parcs Silic Orly-Rungis, Villebon-Courtabœuf et Roissy-Paris Nord 2.

“Silic dispose de toutes les compétences en interne et les adapte en permanence à l'évolution de ses métiers.”

Jérôme Lucchini, Secrétaire Général





▲ Fresnes, Retail Park La Cerisaie  
 50 100 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales  
 1 725 emplacements de parking  
 2 360 m<sup>2</sup> de résidence hôtelière  
 3 990 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires  
 Projet 2010-2014.

◀ La Défense-Nanterre-Préfecture,  
 Immeuble Grand Axe  
 Escalier menant à une rue intérieure  
 reliant trois bâtiments.

## Normes HQE et Certification ISO 14001 : une généralisation à l'ensemble des sites

Pour répondre aux nouvelles normes HQE, Silic intègre les critères environnementaux dans ses contrats avec les maîtres d'œuvre et impose un suivi précis de la législation environnementale. Dans le cadre du management environnemental de ses Parcs (certification ISO 14001), Silic a mis en place un référentiel site par site. Il s'appuie sur un diagnostic dans lequel ont été identifiés tous les critères environnementaux. Chacun d'eux voit son impact analysé, suivi, pour aboutir à un plan d'actions. Il s'agit pour Silic de formaliser l'ensemble des procédures, des indicateurs et des audits mais également d'homogénéiser tous les outils et pratiques sur la globalité de son patrimoine. Des actions d'information et de sensibilisation sont lancées parallèlement auprès du personnel Socomie, des locataires et des parties prenantes.



## LE TABLEAU DE BORD DU MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

**Maîtrise d'ouvrage** — Construire des immeubles intégrant des prescriptions du référentiel HQE® et intégrer systématiquement des critères environnementaux dans les cahiers des charges.

**Achats** — Souscrire des contrats d'exploitation et de maintenance comportant des exigences concernant le bruit, la gestion des déchets... ; intégrer systématiquement des critères environnementaux dans les contrats des prestataires de gestion.

**Énergie** — Suivre les consommations et améliorer les performances des équipements techniques, leur maintenance et leur renouvellement.

**Eau** — Suivre les rejets des équipements techniques, recenser les points d'eau et les réseaux.

**Déchets** — Évaluer les quantités produites, leur provenance et leur destination ; mettre en place un tri sélectif des déchets.

**Bruit** — Contrôler les niveaux sonores prévus aux contrats d'exploitation et de travaux.

**Paysage** — Maintenir et améliorer les espaces verts.

**Déplacements** — Faciliter les accès et les transports "écologiques".

## Maîtrise des risques : une implication de tous les collaborateurs

La mission du Contrôle et de l'Audit Interne a pour but de recenser et d'évaluer les risques pouvant avoir un impact sur le fonctionnement de la société, de mettre en place des contrôles, de mesurer leur efficacité au travers de systèmes d'auto-évaluation et la réalisation d'audits internes. Pour ce faire, un référentiel a été intégré au système d'information via un logiciel spécialisé. Cet outil permet donc d'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. Les contrôles sont de trois niveaux : l'auto-évaluation par les collaborateurs, la validation de ces évaluations par les supérieurs hiérarchiques et des campagnes d'audits internes. Chaque année, les résultats des contrôles et audits internes sont présentés au Comité d'Audit pour qu'il en soit rendu compte au Conseil d'Administration. Avec 900 évaluations et 53 auto-évaluations, les procédures de contrôle interne ont concerné près d'un collaborateur sur deux chez Silic en 2008.

# Silic renforce sa démarche environnementale

“À coût maîtrisé et à qualité équivalente, Silic a choisi de favoriser l'utilisation des matériaux les plus respectueux de l'environnement et a intégré la démarche HQE dans tous ses projets.”

Pierre Goffinon, Directeur Général Adjoint Socomie

## L'intégration des critères environnementaux

Dans la continuité de la politique engagée depuis plusieurs années, Silic veille en permanence à maintenir un haut niveau de 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 cette optique, 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 environnementales est systématiquement intégré à la maîtrise d'œuvre en phase de conception et exécution. Silic s'inscrit désormais dans une **démarche systématique de certification HQE**. À ce titre, **106 000 m<sup>2</sup>** d'immeubles neufs, dont 54 000 m<sup>2</sup> en cours de construction (“Grand Axe 2” à Nanterre et “le Montréal” à Orly-Rungis) ou en instance de lancement (“Landy-Pleyel à Saint-Denis) sont instruits dans le cadre de cette démarche.

## DIAGNOSTICS ÉNERGÉTIQUES

Silic a engagé en 2008 les Diagnostics de Performance Énergétique de l'ensemble de son patrimoine. Parallèlement, un audit énergétique approfondi de tous les bâtiments existants est en cours.

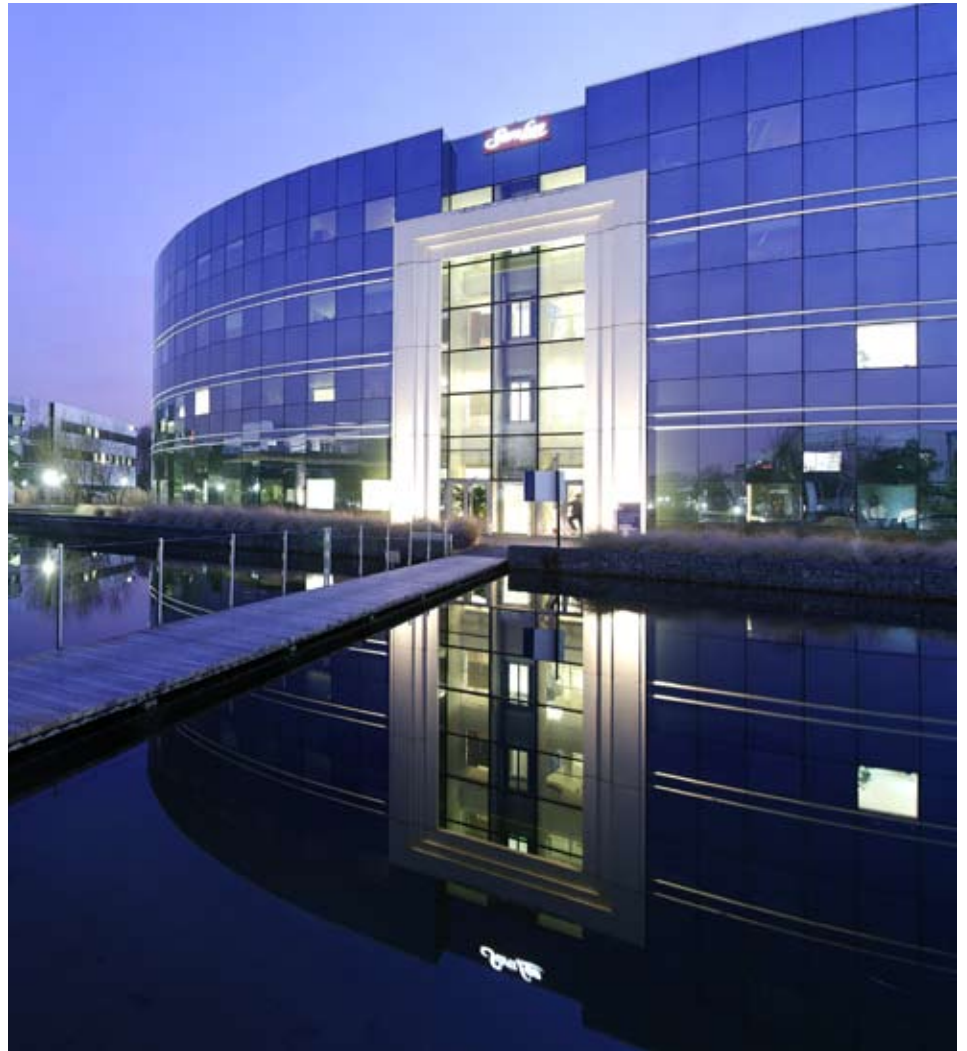
## SILIC VISE L'OBTENTION DU LABEL VALORPARK® POUR LE PARC COMMERCIAL DE LA CERISAIE

La vaste opération de restructuration/extension du Parc commercial de Fresnes, qui portera le site de 33 000 m<sup>2</sup> à 50 000 m<sup>2</sup>, va permettre d'intégrer des critères de développement durable dans le choix des équipements et des matériaux. Sont notamment étudiés la récupération des eaux pluviales, la géothermie, l'isolation des bâtiments et le traitement des déchets.



▲ Roissy-Paris Nord 2, Restaurant interentreprises.

► Roissy-Paris Nord 2, Immeuble Rimbaud 8 230 m<sup>2</sup> loués à Sara Lee.



## Optimiser la consommation d'énergie des immeubles

Silic entend réduire les consommations énergétiques du patrimoine existant et futur. La première étape a porté sur le diagnostic énergétique d'un ensemble de bâtiments représentatifs du patrimoine. Elle a débouché sur la rédaction d'un cahier des charges applicable aux immeubles existants et identifiant les technologies et les solutions susceptibles d'améliorer les consommations d'énergie. Pour les immeubles neufs à construire, plusieurs études ont été menées afin d'identifier les pistes d'optimisation (orientation, traitement des façades, procédés de construction, installations techniques, recours aux énergies alternatives). L'objectif est d'obtenir une

consommation en énergie primaire limitée à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an selon les mesures annoncées lors du "Grenelle de l'environnement" potentiellement applicables fin 2010. Plusieurs études ont également été réalisées en 2008 sur les possibilités de recourir à des énergies alternatives (géothermie, cogénération, photovoltaïque) à l'échelle d'un parc tertiaire.

## PERformance ENergétique et environnement pérenne

Depuis avril 2007, Silic participe au sein de la Fondation Bâtiment Énergie au projet PEREN. Ce dernier entend démontrer que des performances énergétiques élevées peuvent être obtenues par l'intégration

judicieuse de technologies, et ce dès la construction, selon une approche en coût global. Il s'agit de modéliser et de tester le bâtiment "idéal" qui minimise à la fois le bilan carbone et optimise la performance énergétique du bâtiment à un coût maîtrisé tout en conservant un confort acceptable pour les utilisateurs.

L'ensemble des opérations de Silic 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. Sur les sites d'Orly-Rungis et de Villebon-Courtabœuf, un projet pilote **pour le tri sélectif** va être mis en place en février 2009, l'objectif étant de recycler 40 % des papiers et cartons pour réduire la facture finale de la collecte.

“Silic souhaite sensibiliser et impliquer ses locataires dans une démarche éco-citoyenne d'utilisation des bâtiments.”

Pierre Goffinon, Directeur Général Adjoint Socomie





# Silic 2008

Dans un environnement économique et financier difficile, Silic affiche en 2008 une activité soutenue et de bonnes performances opérationnelles.

Grâce à l'attrait de ses immeubles, à sa structure financière équilibrée et à sa capacité à mobiliser de nouvelles ressources bancaires, Silic a maintenu le rythme de son plan de développement.



# Rapport de gestion 2008

- 35 Les faits marquants
- 35 L'activité locative
- 37 Les investissements
- 39 Le plan de développement
- 40 L'évaluation du patrimoine immobilier et l'Actif Net Réévalué
- 43 Le financement de la politique de développement
- 46 Les ressources humaines
- 49 La politique de développement durable
- 49 Les assurances
- 50 Les résultats 2008
- 54 Le résultat net social et l'affectation
- 54 Perspectives
  
- 55 **Rapport du Président du Conseil d'Administration**  
sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration  
et le contrôle interne

## ► RAPPORT DE GESTION

### Les faits marquants

L'année 2008 aura été marquée par la brutalité et l'ampleur de l'impact sur l'économie réelle de la crise des crédits hypothécaires survenue aux États-Unis en 2007.

La très forte dégradation du système bancaire et ses conséquences – crise de liquidité, resserrement du crédit et renchérissement de son coût – ont affecté l'ensemble de l'économie.

Le marché de l'investissement immobilier aura été particulièrement impacté. Les difficultés de financement conjuguées à la hausse significative des taux de rendement exigés par les investisseurs se sont en effet traduites par une très forte contraction du nombre de transactions sur le marché francilien de l'immobilier d'entreprise. Au total, les investissements se sont élevés à 8,4 Md€, en baisse de 59 % sur ceux de 2007 (20,4 Md€)<sup>(1)</sup>. En regard, le marché locatif en Ile-de-France s'est mieux tenu avec une demande placée de 2,4 Mm<sup>2</sup>, limitant la baisse à 14 % par rapport à 2007 (2,7 Mm<sup>2</sup>). Le loyer moyen des bureaux neufs, restructurés ou rénovés est en baisse de 1,3 % sur l'année.

Dans cet environnement économique et financier difficile, Silic affiche en 2008 une activité soutenue et de bonnes performances opérationnelles. L'attrait des opérations de Silic pour les grands utilisateurs tertiaires a été illustré par la pré-commercialisation en début d'année de l'extension "Grand Axe" lancée en 2008 et celle de la quasi-totalité de l'immeuble Miami à Orly-Rungis dont la livraison est prévue pour la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

Grâce à ces succès commerciaux, à une structure financière équilibrée et à sa capacité à mobiliser de nouvelles ressources bancaires, Silic a maintenu le rythme de développement de ses immeubles neufs selon le plan pluriannuel.

Les résultats consolidés sont les suivants :

- Loyers : 155,4 M€ à comparer à 145,0 M€ (+ 7,1 %)
- Excédent Brut d'Exploitation : 140,6 M€ à comparer à 131,8 M€ (+ 6,7 %)
- Cash-flow courant : 105,6 M€ à comparer à 98,0 M€ (+ 7,8 %)

Le cash-flow courant par action ressort à 6,13 € en hausse dans la même proportion.

- Résultat net : Silic ayant fait le choix de comptabiliser ses immeubles de placement au "coût amorti", la dotation aux amortissements pèse sur le résultat à hauteur de 58,9 M€. Le résultat net ressort à 38,9 M€ contre 37,6 M€ en 2007.

À 118,59 €, l'ANR/action à fin décembre (en valeur de reconstitution) est en diminution de 9,1 % par rapport à celui à fin 2007 (130,48 €), essentiellement sous l'effet de la baisse de valeur du patrimoine immobilier.

De retour sur ses niveaux de 2004, le titre a touché un plus bas à 57,80 € en novembre, avant de clôturer l'exercice à 66,54 €, alors que sur la même période (décembre 2004 – décembre 2008), l'ANR de reconstitution progressait de 77,8 %. Au 31 décembre 2008, la décote sur l'ANR de reconstitution est de 43,9 %.

Avec une baisse sur l'année de 33,7 % hors coupon et de 30,7 % coupon réinvesti, l'action Silic se comporte mieux que les indices de référence (indices bruts : EPRA Eurozone : - 42,8 %, Euronext IEIF Reit Europe : - 45,2 %), pour la deuxième année consécutive.

### L'activité locative

Les bonnes performances opérationnelles de Silic en 2008 témoignent de ses atouts stratégiques :

- une implantation sur les 3 principaux pôles d'affaires de la première couronne parisienne (Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2) ;
- des immeubles de qualité à des coûts très compétitifs, avec une large fourchette de valeurs locatives allant, selon les secteurs géographiques et la typologie de bâtiments, de 60 €/m<sup>2</sup> à 410 €/m<sup>2</sup> ;
- un concept de parcs tertiaires – assortis d'une large palette de services – permettant aux entreprises de trouver toutes solutions pour adapter leurs surfaces à l'évolution de leurs besoins.

Le modèle Silic fait preuve de résistance en cette période marquée par un manque de visibilité. Il répond aux attentes des entreprises qui recherchent avant tout l'optimisation de leurs coûts de structure, tout en préservant la performance de leur implantation.

**En témoignent les résultats enregistrés au 31 décembre 2008 :**

### Un excellent niveau de signatures pour la deuxième année consécutive

Dans un marché de l'immobilier d'entreprise caractérisé par un sensible tassement des transactions (- 14 % en 2008), Silic enregistre une forte progression de son activité au cours de l'exercice écoulé.

2007 avait constitué un excellent millésime en matière de baux signés (+ 16 % par rapport à 2006) ; la Société confirme cette performance avec une nouvelle progression de 9,2 % des signatures (106 900 m<sup>2</sup> en 2008, contre 97 900 m<sup>2</sup> en 2007).

En année pleine, celles-ci généreront des loyers de 21,6 M€, dont 5 M€ ont contribué aux loyers 2008.

L'analyse de ces signatures révèle la pertinence de l'offre immobilière diversifiée de Silic :

- elles correspondent :
  - pour un tiers, à la pré-commercialisation d'immeubles en cours de construction, preuve de la bonne adéquation des produits neufs aux attentes du marché, et notamment celles des grands utilisateurs :
    - immeuble "Grand Axe 2" à La Défense-Nanterre Préfecture (16 300 m<sup>2</sup> de bureaux livrables en septembre 2010) pré-loué à Axa France, qui renforce ainsi sa présence sur ce site (bail ferme de 9 ans, sur la base d'un loyer de 410 €/m<sup>2</sup>/HT/HC) ;
    - immeuble Miami sur le parc d'Orly-Rungis (20 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont la livraison est prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2009) pré-loué à hauteur de 85 % au Groupe Ricoh (bail ferme de 6 ans, sur la base d'un loyer de 250 €/m<sup>2</sup>/HT/HC).

– pour les deux tiers, à des relocations, en l'absence de mises en exploitation significatives de nouveaux bâtiments (le loyer moyen de relocation à 142 €/m<sup>2</sup> ne subissant, compte tenu de la crise actuelle, qu'une légère érosion par rapport au loyer sortant) ;

- elles témoignent en outre, au regard des baux signés, de la capacité de Silic à apporter une solution à tous types de locataires grâce à la modularité des surfaces proposées (de 50 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup>), à la qualité de l'implantation géographique de son patrimoine et à la diversité de ses actifs (bureaux, activités et commerces).

## Une bonne résistance du taux d'occupation physique

Après la tendance à la hausse constatée ces dernières années, le taux d'occupation physique au 31 décembre 2008 est de 88,7 % – à moins d'un point de celui à fin 2007 – révélant ainsi sa capacité de résistance dans un contexte de net tassement de la demande en Ile-de-France. Ce taux d'occupation s'inscrit en ligne avec la série historique constatée sur longue période.

Mieux encore, sur ses sites stratégiques (Orly-Rungis, La Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2), Silic parvient à améliorer son taux d'occupation, comme en témoigne le tableau suivant :

Patrimoine Silic	Surfaces au 31.12.2008	Surfaces au 31.12.2007	Taux d'occupation physique <sup>(*)</sup> au 31.12.2008	Taux d'occupation physique au 31.12.2007
<b>Pôles tertiaires</b>				
Orly-Rungis	486 034 m <sup>2</sup>	484 980 m <sup>2</sup>	91,20 %	90,59 %
La Défense-A86	274 540 m <sup>2</sup>	272 108 m <sup>2</sup>	95,11 %	97,04 %
Roissy-Paris Nord 2	155 217 m <sup>2</sup>	155 380 m <sup>2</sup>	85,47 %	83,42 %
	<b>915 791 m<sup>2</sup></b>	<b>912 468 m<sup>2</sup></b>	<b>91,47 %</b>	<b>91,40 %</b>
<b>Autres Parcs</b>				
Région Parisienne (Villebon, Évry, Cergy)	213 561 m <sup>2</sup>	205 550 m <sup>2</sup>	76,78 %	81,63 %
<b>Total général</b>	<b>1 129 352 m<sup>2</sup></b>	<b>1 118 018 m<sup>2</sup></b>	<b>88,68 %</b>	<b>89,57 %</b>

(\*) Sur surfaces commercialisables (58 500 m<sup>2</sup> étant hors exploitation, soit en cours de travaux soit voués à la démolition pour reconstruction).

Il convient de préciser que les bâtiments neufs ou restructurés, livrés ces 4 dernières années, sont quant à eux loués en quasi-totalité (plus de 95 %).

Forte de ces résultats, Silic poursuit donc ses efforts de rénovation de son patrimoine ancien : 58 500 m<sup>2</sup> de locaux sont ainsi concernés par de tels travaux ou ont été mis hors exploitation en vue d'un projet de rénovation futur.

Il convient enfin de souligner que le taux d'occupation moyen sur patrimoine commercialisable progresse favorablement, passant de 87,7 % à fin 2007 à 89,3 % au 31 décembre 2008.

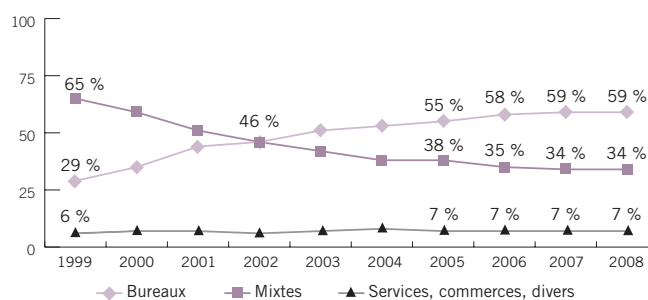
## Une croissance récurrente des loyers

Grâce à sa stratégie conduite sur le long terme, Silic bénéficie d'une croissance pérenne de ses loyers :

- au 31 décembre 2008, le loyer moyen sur le stock loué s'élève à 169,80 €/m<sup>2</sup>/HT/HC, en progression de 5,5 % sur celui à fin 2007 (160,90 €/m<sup>2</sup>/HT/HC) ;
- la construction de bureaux neufs de plus de 10 000 m<sup>2</sup> contribue à la progression des revenus locatifs tant en volume qu'en valeur par m<sup>2</sup>. D'une manière générale, les développements neufs constituent indéniablement un facteur attractif pour les parcs tertiaires ;

- la rénovation constante du portefeuille en exploitation assure la croissance régulière des revenus locatifs ;
- engagée depuis 10 ans, la tertiarisation du patrimoine porte ses fruits et permet une augmentation très sensible du loyer moyen, le prix de location des bureaux étant 2,2 fois plus élevé que celui des locaux d'activité (186 €/m<sup>2</sup> contre 84 €/m<sup>2</sup> à fin 2008) ;

Répartition en surfaces (%)

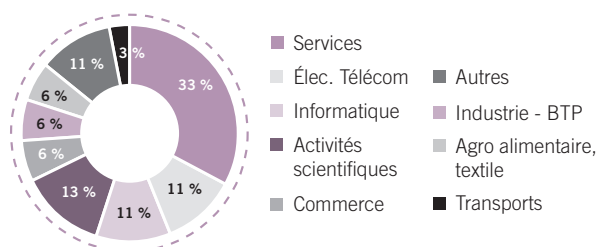


- l'impact de la sinistralité est quasi nul : malgré la crise, Silic n'a enregistré ni défaillances, ni départs prématurés de locataires, ni même de renégociations significatives à la baisse des loyers de nature à grever son compte d'exploitation.

## Une grande solidité des revenus locatifs

La grande diversité des profils des locataires de Silic, l'absence d'exposition à un secteur d'activité particulier, la multiplicité de ses implantations géographiques en première couronne de l'Île-de-France et l'échéancier de son portefeuille de baux sécurisent ses revenus locatifs et lui procurent une bonne visibilité pour les années à venir.

Répartition du portefeuille clients par secteurs d'activités (en surfaces)



Le taux de rotation des locataires constaté sur les 6 dernières années (2003-2008) est de 9 % par an.

Il convient en outre de relever que les facultés "théoriques" de sorties (fin de période triennale ou de bail ferme) ne sont exercées qu'à hauteur de 30 % environ.

## Les investissements

Silic a poursuivi, en 2008, le développement rentable et sécurisé de son patrimoine.

- Comme les exercices précédents, le lancement d'opérations nouvelles a été réalisé en fonction de la commercialisation des immeubles en cours de construction :
  - 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été lancés à Orly-Rungis, dès location de l'immeuble "Miami",
  - 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux totalement pré-loués ont été initiés à Nanterre-Préfecture.
- La rentabilité de ces opérations, estimée à 8,65 % en moyenne pour les 76 000 m<sup>2</sup> en cours de construction à fin 2008, est supérieure de près de 400 pb à leur coût de financement,
- Leur financement est intégralement assuré par les ressources actuellement disponibles.

La modernisation et la tertiairisation des immeubles en exploitation ont été poursuivies.

Au total, les investissements de l'exercice 2008 se sont élevés à 162,5 M€ (125,1 M€ en 2007).

## Le développement du patrimoine

Les investissements de développement ont représenté 120,1 M€ en 2008 dont 113,5 M€ de développement d'opérations neuves (y compris acquisition du foncier) et 6,6 M€ consacrés à l'acquisition d'un immeuble existant.

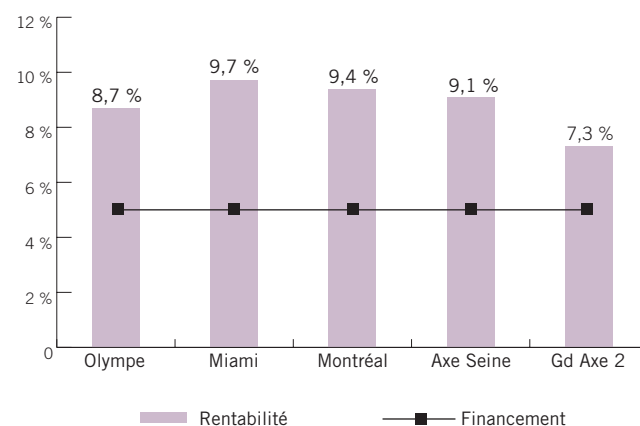
### LES IMMEUBLES NEUFS

L'opération "Olympe", immeuble neuf de 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires situés à Évry, a été livrée au 1<sup>er</sup> semestre. D'un coût total de 15,0 M€ y compris frais financiers, cet ensemble générera un loyer annuel de 1,3 M€ après complète commercialisation.

76 000 m<sup>2</sup> de bureaux – dont 43 % pré-commercialisés – sont en cours de construction à fin 2008 :

- À Orly-Rungis, la construction du "Miami" s'est poursuivie pour une livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2009. Pré-loué à 85 %, cet ensemble de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux devrait dégager une rentabilité de 9,7 % sur la base d'un coût de construction estimé à 55,3 M€ (frais financiers inclus). Dès location du "Miami", une opération de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, "Montréal", a été lancée. La rentabilité de cet investissement estimé à 43,2 M€, est prévue à 9,4 %. Sa livraison devrait intervenir début 2011.
- À Nanterre-Seine, les travaux d'"Axe Seine" (25 000 m<sup>2</sup> de bureaux) initiés en 2007 se déroulent conformément au planning pour une livraison programmée au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.
- À Nanterre-Préfecture, l'extension de l'opération "Grand Axe" sur 16 000 m<sup>2</sup> entièrement pré-loués est entrée dans une phase active au second semestre, dès acquisition du foncier. Livrable au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, cet immeuble d'un coût estimé à 93,4 M€ générera un loyer annuel de 6,8 M€.

Rentabilité prévisionnelle des opérations en cours et coût de financement



Des études en cours au 31 décembre 2008 concernent essentiellement les projets d'Orly-Rungis prêts pour un lancement dès commercialisation du "Montréal", le projet de

Saint-Denis ainsi que la restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes.

### LES ACQUISITIONS

Une acquisition réalisée en 2008 a porté sur un immeuble de 2 400 m<sup>2</sup> situé sur le site de Nanterre-Seine pour 6,6 M€. Louée à plusieurs locataires, cette opération qui génère un revenu annuel de 0,4 M€ représente, compte tenu de son emplacement au sein du parc tertiaire, une réserve foncière complémentaire significative.

Compte tenu de cette acquisition et des projets en cours, le parc de Nanterre-Seine pourrait voir sa surface multipliée par plus de 2, pour atteindre 150 000 m<sup>2</sup> (contre 69 000 m<sup>2</sup> actuellement).

### Les travaux de restructuration du patrimoine existant ont mobilisé 18,9 M€ :

- 2 immeubles d'Orly-Rungis (13 400 m<sup>2</sup>) ont été livrés courant 2008, après restructuration. Le coût total de cet investissement est de 22,7 M€ (9,8 M€ sur l'exercice) :
  - Le "Perth", ancien immeuble d'activité et de stockage des années 1970 a été totalement reconfiguré pour accueillir, début 2008 sur 9 600 m<sup>2</sup>, les studios d'enregistrement et les bureaux de HSS, filiale de M6.
  - "Oslo", immeuble de bureaux inauguré en 1972, a fait l'objet d'une refonte totale et a été agrandi de plus de 1 000 m<sup>2</sup> pour atteindre 3 800 m<sup>2</sup>. Cette opération, qui

permet l'extension d'un locataire déjà présent sur le site d'Orly-Rungis, illustre la souplesse d'implantation offerte par les parcs Silic.

- L'ancien siège social, 4 place de Rio de Janeiro à Paris, ainsi que 8 600 m<sup>2</sup> à Roissy-paris Nord 2 sont en cours de travaux à fin 2008 et seront livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (9,1 M€ en 2008).

### La modernisation et l'entretien des immeubles et des parcs ont représenté 23,5 M€ en 2008 :

- Des travaux de modernisation, destinés à améliorer les prestations offertes aux locataires, ont été réalisés pour 11,2 M€, notamment à Orly-Rungis, Villebon et Évry, sur un total de 38 200 m<sup>2</sup>. 22 900 m<sup>2</sup> ont été livrés sur l'exercice, 15 300 m<sup>2</sup> restant en cours à fin 2008.
- La remise en état des locaux avant leur relocation ainsi que l'entretien permanent des immeubles et des parcs, notamment le changement d'équipement technique, ont entraîné l'immobilisation de 12,3 M€.

Les travaux restant à engager sur l'ensemble des opérations en cours jusqu'à leur parfait achèvement représentent 142,2 M€ (hors portage financier futur). Ils sont totalement financés par recours aux lignes de crédit disponibles, non utilisées.

Sites	Mises en exploitation 2008						En cours au 31.12.2008			
	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>
Pôle de La Défense-A86	0	0	2 400	1	0	2 400	41 000	2	0	41 000
Nanterre-Préfecture						0	16 000	1		16 000
Nanterre-Seine			2 400	1		2 400	25 000	1		25 000
Pôle d'Orly-Rungis	0	0	0	0	13 400	13 400	35 000	2	0	35 000
Orly-Rungis					13 400	13 400	35 000	2		35 000
Pôle de Roissy-Paris Nord 2						0			8 600	8 600
Autres Parcs	8 000	2	0	0	0	8 000	0	1	3 400	3 400
Paris						0			3 400	3 400
Évry	8 000	2				8 000		1		
<b>Total</b>	<b>8 000</b>	<b>2</b>	<b>2 400</b>	<b>1</b>	<b>13 400</b>	<b>23 800</b>	<b>76 000</b>	<b>5</b>	<b>12 000</b>	<b>88 000</b>

(millions d'euros)	Investissements de l'exercice			Investissement total	
	Immeubles mis en exploitation	Immeubles en cours au 31.12.2008	Total	Immeubles mis en exploitation	À l'achèvement des immeubles en cours <sup>(1)</sup>
Acquisitions	6,6		6,6	6,6	6,6
Immeubles neufs	6,5	107,0	113,5	15,0	263,0
Restructurations	9,8	9,1	18,9	22,7	17,2
Autres	17,1	6,4	23,5	18,6	17,2
<b>Total</b>	<b>40,0</b>	<b>122,5</b>	<b>162,5</b>	<b>62,9</b>	<b>304,0</b>

(1) Hors portage financier résiduel.



## Le plan de développement

Le contrôle d'un important potentiel constructible sur le site d'Orly-Rungis permet à Silic de conduire une politique de croissance largement assise sur la mise en valeur de réserves foncières maîtrisées.

Les projets de construction d'immeubles neufs sur le site d'Orly-Rungis représentent 62 % du coût prévisionnel desancements identifiés au plan 2008/2011.

Les investissements réalisés s'inscrivent dans le cadre de la réalisation de celui-ci, en respectant trois principes de prudence :

- de nouvelles opérations sont lancées en fonction de la commercialisation des immeubles en cours de construction,
- leur financement est intégralement assuré,
- l'écart entre la rentabilité d'une opération et le coût des ressources financières doit excéder 250 pb.

Confortée par une structure financière solide et la grande flexibilité que lui confère la maîtrise de son programme de développement, Silic adapte le rythme de sesancements aux conditions du marché.

Les immeubles en cours de construction non pré-commercialisés (40 000 m<sup>2</sup>) ne représentent que 3,5 % du patrimoine total.

D'autres projets pourront s'insérer, comme le redéveloppement (agrandissement et modernisation) du parc commercial de Fresnes, dont la première phase sera engagée en 2009 pour un achèvement en 2011.

Des acquisitions d'immeubles compatibles avec le portefeuille et procurant des revenus sécurisés pourront en outre compléter les investissements de l'exercice. Un immeuble de 5 800 m<sup>2</sup> entièrement loué, situé stratégiquement à l'entrée de la ZAC des Groues (et à proximité immédiate des actifs de Silic de Nanterre-Préfecture) a fait l'objet fin 2008 d'une promesse d'acquisition pour un prix de 23,2 M€ hors droits. Cette acquisition – dont la signature définitive devrait intervenir au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 – offre d'intéressantes perspectives qui s'inscrivent dans le cadre d'un important projet de redéveloppement urbain.

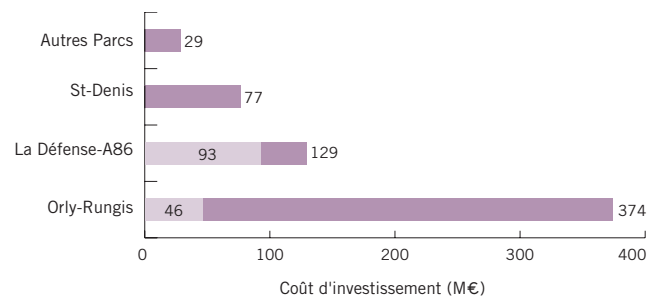
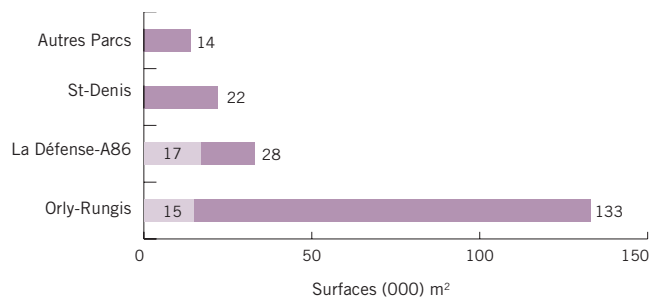
## Le plan de développement pluriannuel

12 projets identifiés à lancer sur les années 2008/2011

• Surfaces	197 300 m <sup>2</sup>
• Coût prévisionnel global	597 M€
• Loyers prévisionnels	51,7 M€
• Rentabilité brute sur Investissement (prévisionnelle)	8,7 %

L'état d'avancement du plan 2008/2011

Situation à fin 2008



■ Engagements à fin 2008

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

Dans un contexte de forte diminution des volumes de transaction, de raréfaction du crédit et de forte hausse de son coût, l'année 2008 a été marquée par un retournement de la tendance observée depuis plusieurs années de baisse des taux de rendement immobiliers. De faible ampleur au 1<sup>er</sup> semestre puis plus marquée au second, la hausse a touché principalement les secteurs dont les taux de rendement étaient devenus les plus bas.

L'expertise du patrimoine de Silic reflète ce retournement de tendance au 31 décembre 2008, les taux de rendement moyens sur le patrimoine en exploitation affichant une hausse de 90 points de base (0,9 %) par rapport à fin 2007, à 6,9 % contre 6,0 %. Toutefois, l'effet de cette hausse des rendements sur la valorisation est compensé pour partie par celui de la hausse des revenus. Au total, le patrimoine en exploitation est valorisé à 2,7 Mds €, en baisse de 5 %.

Compte tenu des opérations en cours de construction et de la valorisation des réserves foncières, le patrimoine est valorisé à 3 099,0 M€ au 31 décembre 2008, contre 3 177,8 M€ fin 2007 (- 2,5 %).

Les actifs de Silic offrent un rendement net moyen de 6,9 %, sans risque locatif significatif compte tenu du niveau de loyer moyen (170 €/m<sup>2</sup>/an) et de la grande diversité du portefeuille de locataires.

### 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.

La continuité des expertises est assurée par le recours au même expert pour des périodes de 3 ans renouvelables. Sa rémunération est forfaitaire et ne dépend pas du niveau des valeurs d'expertise.

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.

### L'évaluation au 31 décembre 2008

L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2008 fait ressortir, à périmètre courant, une valeur de reconstitution de 3 099,0 M€ contre 3 177,8 M€ fin 2007 :

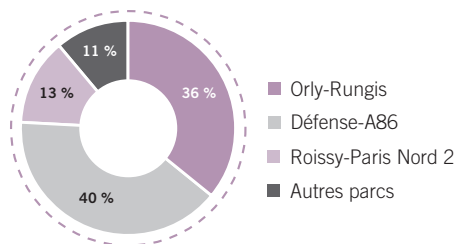
(millions d'euros)	31.12.2008		31.12.2007	
Patrimoine en exploitation	2 668,3	86 %	2 808,3	88 %
Immeubles en construction	284,5	9 %	222,4	7 %
Terrains	146,2	5 %	147,1	5 %
<b>Total</b>	<b>3 099,0</b>		<b>3 177,8</b>	

### Le patrimoine en exploitation

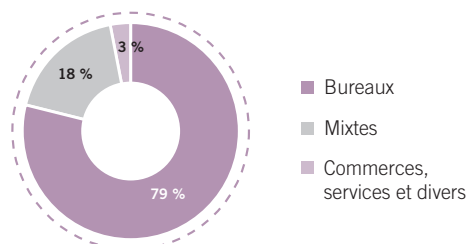
Constitué de bureaux, d'immeubles mixtes et de services associés structurés en parcs tertiaires, le patrimoine en exploitation à fin 2008 est valorisé 2 668,3 M€, soit 2 450 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

Les trois pôles tertiaires (Orly-Rungis, Défense-A86 et Roissy-Paris Nord 2), à dominante "bureaux" concentrent 89 % de la valeur totale du portefeuille en exploitation tandis que les parcs de seconde couronne parisienne (Évry, Cergy et Courtabœuf) en représentent 11 %.

Répartition géographique (en valeur)



Répartition par nature de locaux (en valeur)



Rapportée au revenu net, la valeur expertisée du patrimoine en exploitation fait ressortir un taux de rendement net de 6,9 % :

(millions d'euros)	Orly-Rungis		Défense-A86		Roissy-Paris Nord 2		Autres parcs		Total		Rappel 2007
	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	680,3	6,9 %	974,7	6,1 %	298,9	7,3 %	148,7	7,7 %	2 102,6	6,6 %	5,7 %
Immeubles mixtes	181,9	8,0 %	122,9	7,0 %	42,2	7,3 %	133,8	8,2 %	480,8	7,7 %	7,0 %
Commerces et services	73,7	7,6 %	8,8	5,7 %	2,4	8,0 %			84,9	7,4 %	6,5 %
<b>Total 2008</b>	<b>935,9</b>	<b>7,2 %</b>	<b>1 106,4</b>	<b>6,1 %</b>	<b>343,5</b>	<b>7,3 %</b>	<b>282,5</b>	<b>7,9 %</b>	<b>2 668,3</b>	<b>6,9 %</b>	<b>6,0 %</b>
Rappel 2007	958,6	6,4 %	1 265,0	5,3 %	376,8	6,4 %	207,9	7,2 %	2 808,3	6,0 %	
Rappel 2006	858,4	6,5 %	1 116,9	5,5 %	361,3	6,4 %	282,3	7,3 %	2 618,9	6,2 %	

### À PÉRIMÈTRE IDENTIQUE

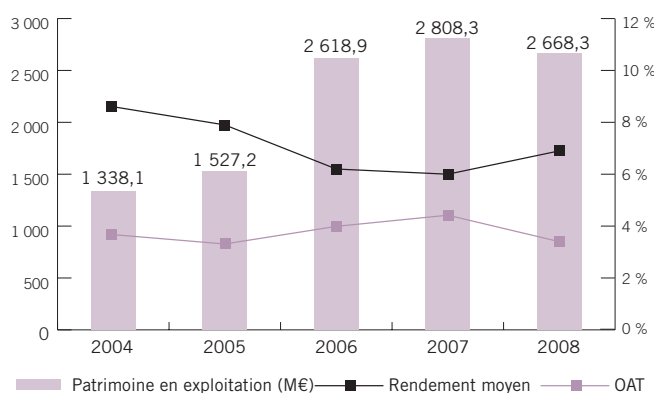
Sur la base des immeubles en exploitation sur toute l'année 2008, la valeur du patrimoine a cédé 7,2 % (2 601,4 M€ contre 2 802,7 M€ fin 2007) sous l'effet du relèvement significatif des taux de rendement, partiellement compensé par la hausse des revenus :

- Le rendement net moyen, à 6,9 % contre 6,0 % à fin 2007, affiche une augmentation de 90 pb dont l'impact négatif sur la valorisation est chiffré à 393,8 M€ (-14,0 %).

Les sites les plus tertiaires, notamment le pôle Défense-A86, affichent les relèvements de taux les plus significatifs (+100 pb en moyenne), les immeubles de bureaux neufs de grande taille, qui bénéficient pourtant pour la plupart de baux à long terme, étant les plus touchés. Ainsi, l'expertise de l'opération "Grand Axe" (60 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Nanterre-Préfecture, loués pour 9 ans fermes à AXA) fait-elle ressortir un rendement net de 5,7 % contre 4,5 % un an plus tôt (+120 pb). De même, à Orly-Rungis, le taux de rendement plancher est relevé de 75 pb à 6,0 % et de 100 pb à Roissy-Paris Nord 2 où il atteint désormais 7,0 %.

- L'augmentation des revenus contribue à la revalorisation du patrimoine à hauteur de 192,4 M€ (+ 6,8 %).

Rendement comparé des immeubles et de l'OAT



NB : Livraison de l'opération "Grand Axe" fin 2006.

### LES IMMEUBLES TERTIAIRES MIS EN EXPLOITATION

2 400 m<sup>2</sup> acquis à Nanterre-Seine, 8 000 m<sup>2</sup> neufs livrés à Évry ainsi que 22 300 m<sup>2</sup> restructurés livrés à Orly-Rungis sont valorisés en fin d'année à 66,9 M€, faisant ressortir un rendement de 7,3 %.

**Au total**, dans un marché devenu moins porteur en 2008, Silic continue de bénéficier des fruits d'une stratégie de développement durable de ses cash-flows par :

- le développement d'opérations nouvelles, fortement créatrices de valeur,
- la restructuration et la tertiarisation des immeubles anciens,
- la modernisation permanente de son patrimoine.

Basée sur des fondamentaux solides et durables, la valorisation du portefeuille de Silic recèle un potentiel de création de valeur significatif pour 2009 et les années suivantes, au travers de son programme de développement.

### Les immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction ou de restructuration sont valorisés 284,5 M€ au 31 décembre 2008 :

- 4 immeubles en construction sur les Parcs de Nanterre-Préfecture, d'Orly-Rungis et de Nanterre-Seine (76 000 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un projet en phase de démarrage à Orly-Rungis (14 000 m<sup>2</sup>) sont valorisés 454,3 M€ à terminaison, faisant ressortir un rendement moyen de 5,9 % (de 5,7 % à Nanterre-Préfecture pour un immeuble pré-loué avec un bail ferme de 9 ans à 6,2 % à Orly-Rungis).

Après déduction des travaux restant à réaliser, du portage financier et de la marge de développement estimée par l'expert, ces opérations sont retenues dans la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2008 pour 242,0 M€.

- Les immeubles dont les travaux de restructuration sont en cours ou en phase de démarrage à fin 2008 (38 000 m<sup>2</sup>) sont inclus dans la valorisation pour 42,5 M€.

La création de valeur totale sur ces projets, estimée à 154,0 M€ pour un investissement (y compris VNC) de 410,7 M€, rend compte de la capacité du modèle économique de Silic à assurer, de façon progressive et régulière, le développement rentable de ses activités.

### Les réserves foncières sont évaluées à 146,2 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.

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 376 500 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 est réalisée progressivement par la démolition de bâtiments d'activité à 1 niveau et la construction, sur leur emprise, d'immeubles de bureaux de 4 à 6 étages.

Les hypothèses d'utilisation de ce potentiel, retenues dans le cadre de l'expertise immobilière sont très prudentes :

- S'ajoutant à l'utilisation des terrains non bâtis disponibles, 534 000 m<sup>2</sup> de bureaux seraient construits au cours des 20 prochaines années à raison de 25 000 m<sup>2</sup> par an en moyenne, et 153 000 m<sup>2</sup> seraient démolis.

La surface totale construite à échéance de 20 ans serait ainsi de 800 000 m<sup>2</sup>, représentant moins de 60 % du potentiel constructible du site.

- La mise en valeur du site étant envisagée sur longue période, l'actualisation des valeurs vénales ampute la valorisation ainsi calculée de près de 50 %.

Création de valeur sur les opérations en cours (M€)





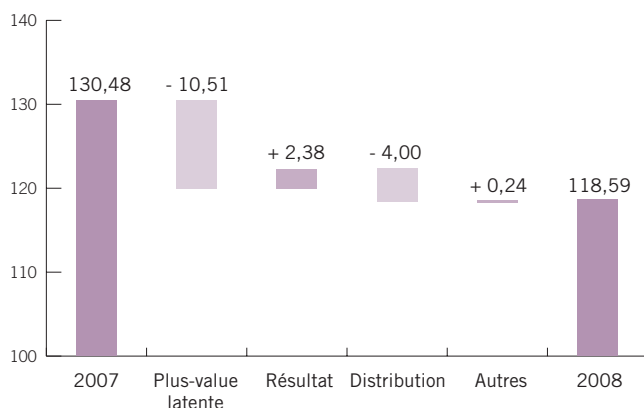
## L'Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué de reconstitution s'établit à 118,59 €/action au 31 décembre 2008. Après déduction des droits de mutation et mise à la valeur de marché des instruments financiers, l'ANR de liquidation ressort à 108,66 €/action :

		2008	2007	2006
Capitaux propres consolidés retraités <sup>(1)</sup>	(000 €)	773 410	797 820	842 131
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(000 €)	1 270 648	1 451 867	1 166 889
Actif Net Réévalué - Valeur de reconstitution	(000 €)	2 044 058	2 249 687	2 009 020
Nombre d'actions hors autocontrôle	(000)	17 236	17 241	17 391
<b>Actif Net Réévalué de reconstitution, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>118,59</b>	<b>130,48</b>	<b>115,52</b>
Droits d'enregistrement	€/action	(7,64)	(7,86)	(6,78)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	(2,29)	0,80	(0,26)
<b>Actif Net Réévalué de liquidation, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>108,66</b>	<b>123,42</b>	<b>108,48</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.

À 118,59 € par action, l'Actif Net Réévalué de reconstitution marque un recul de 9,1 % par rapport à fin 2007. Ce recul s'explique essentiellement par le repli de la plus-value latente sur le patrimoine.



## Le financement de la politique de développement

Les marchés financiers sont restés très perturbés en 2008, la liquidité financière devenant une véritable préoccupation pour les entreprises comme pour les investisseurs.

Dans ce contexte, le profil financier solide et pérenne de Silic offre, plus que jamais, une très bonne visibilité à court et moyen terme.

- Financée exclusivement par fonds propres jusqu'au milieu des années 1990, Silic fait aujourd'hui partie des sociétés foncières les moins endettées avec un ratio "LTV" de 31,7 % à fin 2008. Elle dispose de plus d'une marge suffisante par rapport aux plus contraignants de ses covenants bancaires.

- Le financement intégral de ses opérations de développement en cours est assuré par recours aux ressources financières actuelles, non utilisées (310 M€),
- Ses besoins de refinancement des années à venir sont particulièrement limités.

De nouveaux financements bancaires mis en place en 2008 renforcent la confiance du Groupe dans sa capacité à financer la poursuite de son développement dans des conditions, notamment financières, compatibles avec la rentabilité de ses investissements.

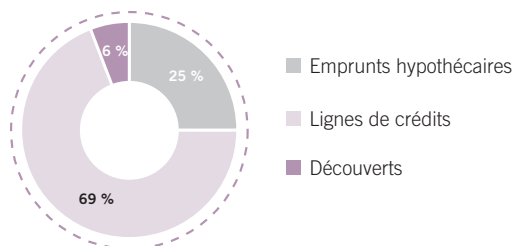
## Les ressources financières

Deux lignes de crédit bancaires bilatérales d'une maturité de 5 ans ont été mises en place en 2008 pour un total de 140 M€ (60 M€ au 1<sup>er</sup> semestre ; 80 M€ au second) dans des conditions de marge qui, si elles marquent un relèvement significatif (75 pb moyen), rendent compte de la qualité du profil financier de Silic.

À fin 2008, le Groupe dispose d'un total de 1 260,4 M€ de ressources financières confirmées affichant une maturité résiduelle moyenne de 5 ans, auxquelles s'ajoutent 78,5 M€ de découverts bancaires :

Ressources financières	2008	
	(M€)	Maturité
Emprunts hypothécaires amortissables	340,4	7,9 ans
Lignes de crédit corporate	920,0	3,9 ans
<b>Total</b>	<b>1 260,4</b>	<b>5,0 ans</b>
Découverts bancaires	78,5	N/A
<b>Total</b>	<b>1 338,9</b>	

## Répartition des ressources financières

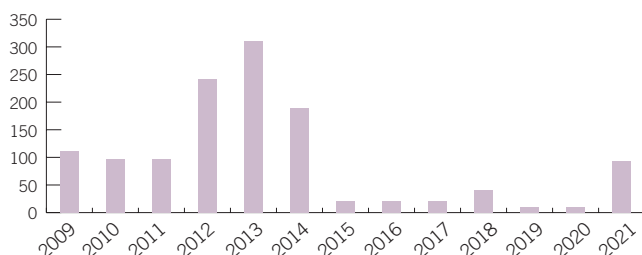


- Deux emprunts hypothécaires amortissables à long terme (à échéance 2018 et 2021 respectivement) contribuent aux ressources financières totales pour 25 %. Leur maturité résiduelle de près de 8 ans et leur profil d'amortissement très progressif offrent une sécurité de financement importante à long terme.
- 12 lignes de crédit bilatérales d'un montant unitaire de 10 à 130 M€ et d'une durée initiale de 5 à 10 ans, participent aux ressources financières pour 69 %. Leur maturité résiduelle moyenne à fin 2008 est de près de 4 ans. Contractés avec 8 établissements bancaires français de premier plan, ces prêts utilisables par tirages successifs apportent la flexibilité nécessaire à la gestion des investissements. Les découverts bancaires complètent les disponibilités à court terme à hauteur de 78,5 M€ (6 % des ressources).

Exclusivement bancaires, les ressources financières n'ont pas été impactées par le resserrement violent des marchés obligataires en 2008.

Leur maturité longue, tout comme leur profil de refinancement très progressif sont illustrés par l'échéancier suivant :

Échéancier des ressources confirmées : 1 260,4 M€

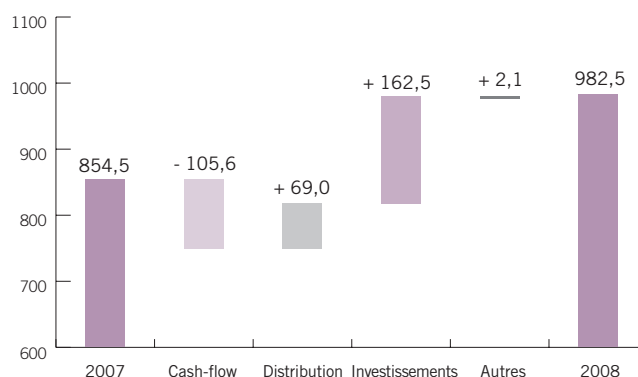


Ainsi, près d'un tiers des ressources actuelles a une échéance supérieure à 5 ans et les besoins annuels de refinancement de chacune des 3 prochaines années sont limités à 100 M€, soit 8 % par an du total des concours.

## L'endettement utilisé

Progressant en phase avec les investissements de développement du patrimoine, l'endettement utilisé s'établit à 982,5 M€ au 31 décembre 2008 contre 854,5 M€ à fin 2007. Il représente 73 % des ressources financières :

## Évolution de l'endettement en 2008



L'endettement disponible sur les lignes de crédit confirmées est de 310 M€ auxquels s'ajoutent 46,4 M€ de découverts bancaires non utilisés. Au regard de ces ressources non utilisées à fin 2008, les engagements résiduels sur les programmes immobiliers en cours de construction s'élèvent à 142,2 M€. Après affectation aux dépenses engagées, le solde disponible s'élève en conséquence à 167,8 M€.

## Le coût global de financement et la gestion du risque de taux

Le coût global de financement de Silic s'est établi à 4,77 % en 2008 contre 4,86 % en 2007 :

	2007	2008
Euribor 3M moyen	4,22 %	4,88 %
Marges et commissions	0,57 %	0,55 %
Coût des couvertures	0,07 %	(0,66 %)
<b>Coût global de financement</b>	<b>4,86 %</b>	<b>4,77 %</b>

- **Le taux de référence** est essentiellement l'Euribor 3 mois, l'endettement bancaire étant souscrit à taux variable. Ce taux a poursuivi, en 2008, la hausse entamée en 2007 et a atteint 5,14 % au 4<sup>e</sup> trimestre, avant de fortement décroître jusqu'à 2,97 % au 31 décembre 2008. En moyenne sur l'année, l'Euribor 3 mois s'est élevé à 4,88 %, en hausse de 15 % par rapport à son niveau moyen de 2007 (4,22 %).
- **Les marges et commissions** bancaires sont restées stables en moyenne à 0,55 %, les dernières lignes de crédit mises en place, à des conditions moins favorables, n'ayant été que très peu utilisées.
- **L'effet des instruments de couverture** du risque de taux a compensé celui de la hausse du taux de référence, minorant le coût de financement de 0,66 %.

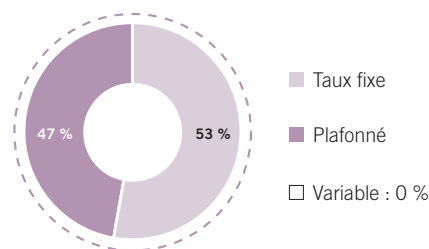
Silic a mis en place une politique prudente de couverture dont l'objectif est de limiter l'impact financier de la volatilité des taux d'intérêt dans le temps et de maintenir, à moyen terme, un différentiel positif entre la rentabilité des actifs et le coût de leur financement. L'objectif de couverture minimal est fixé à 90 % de l'endettement prévisionnel.

Dans ce cadre, 50 % de l'endettement prévisionnel est converti à taux fixe par l'utilisation de *Swaps* d'une maturité de 1 à 10 ans. Le solde est protégé sur 3 à 4 ans par des *Caps* assurant un taux plafond de financement. À court terme, de façon opportuniste, l'utilisation de *Fras* peut permettre d'abaisser le coût de financement plafond.

La mise en œuvre de cette politique s'est traduite en 2008 de la façon suivante :

	Encours moyen	Plafond	2008
Endettement à taux fixe	484 000	4,86 %	4,86 %
Variable plafonné	437 000	4,70 %	4,68 %
Variable	2 000		5,43 %
<b>Coût global de financement</b>	<b>923 000</b>		<b>4,77 %</b>

### Structure de l'endettement moyen 2008



### La structure financière et les covenants

Sur ces bases, le profil financier de Silic apparaît comme particulièrement adapté à la conjoncture :

- L'Endettement est modéré : à 982,5 M€, il représente 31,7 % de la valeur des actifs immobiliers du Groupe, estimés 3 099 M€. Ce niveau est parmi les plus conservateurs du secteur ;
- La solvabilité est forte à court comme à moyen terme : les revenus tirés de l'exploitation (EBE) représentent 3,37 fois le montant des frais financiers (y compris portage des immeubles en développement, qui ne génèrent pas de revenu).

Ces ratios préservent une marge suffisante par rapport au seuil le plus contraignant de chacun des deux covenants ; ces seuils ne s'appliquant en outre qu'à une partie limitée de l'endettement total.

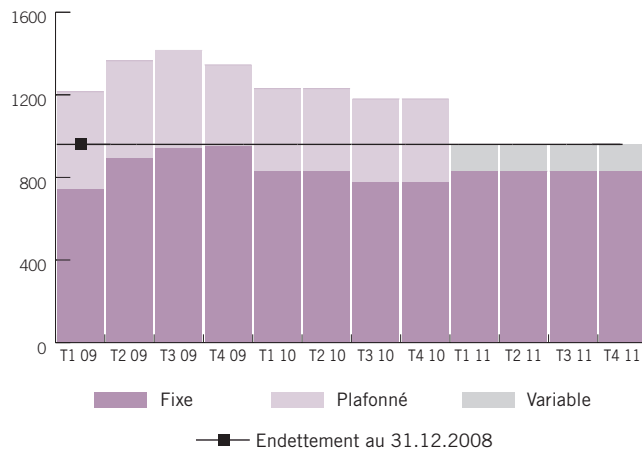
Ratios financiers	Dettes concernées <sup>(1)</sup>	Covenants	2008	2007	2006
• Endettement bancaire net Actifs immobiliers réévalués	99 %	Ratio < 0,40 pour 24 %	31,7 %	26,9 %	26,7 %
		Ratio < 0,45 pour 16 %			
		Ratio < 0,50 pour 59 %			
• EBE (Ebitda) Intérêts bancaires	79 %	Ratio > 3,00 pour 35 %	3,37	3,53	4,28
		Ratio > 2,50 pour 25 %			
		Ratio > 2,00 pour 19 %			
• Actif immobilier réévalué Actif immobilier gagé	21 %	Ratio > 2 pour 21 %	4,07	3,75	3,28
• Dette gagée Actif immobilier réévalué	25 %	Ratio < 0,20 pour 9 %	11,0 %	11,4 %	13,5 %
		Ratio < 0,25 pour 16 %			
• Actif immobilier réévalué	31 %	Montant > 1 000 M€ pour 15 %	3 099	3 178	2 824
		Montant > 1 500 M€ pour 16 %			
• Actif Net Réévalué	24 %	Montant > 800 M€	2 044	2 250	2 009

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

## Perspectives

Sur les 3 prochaines années (2009-2011), l'endettement actuel, soit 982,5 M€, est couvert à 95 %, au coût moyen maximal de 4,55 %, inférieur au coût affiché en 2008 :

Endettement et couverture de taux à 3 ans



L'utilisation de couvertures à court terme (*Fras*) fin 2008, dans un contexte de forte baisse des taux, a permis d'abaisser le coût plafond de financement 2009 et 2010. De plus, la structure mixte du portefeuille de couverture (*Swaps/Caps*) permet de conserver une sensibilité résiduelle à cette tendance baissière par rapport à 2008.

Ainsi, sur la base de l'endettement actuel, le coût moyen de financement 2008-2011 serait le suivant, en fonction du niveau de l'euribor 3 mois :

Euribor 3 mois moyen	2 %	2,97 % (31.12.08)	3 %	4 %	4,88 % (moy 08)	5 %
Coût global de financement moyen 2008-2011	4,25 %	4,44 %	4,45 %	4,55 %	4,39 %	4,34 %

## Les ressources humaines

En dépit de la crise, Silic s'applique à mener dans la continuité une gestion dynamique des ressources humaines, comme en témoignent :

- la politique salariale fondée sur la performance collective et individuelle,
- le développement de l'actionnariat salarial,
- les efforts spécifiques consacrés à la formation et à la modernisation du cadre de travail,
- la recherche permanente de la productivité et de l'adaptabilité des équipes aux réalités de marché.

## Une politique de rémunération motivante

Silic a souhaité pour ses collaborateurs une politique de rémunération incitative fondée sur la juste reconnaissance des compétences, des expériences et des performances :

- Les salaires fixes : représentant en général près des trois quarts de la rémunération globale, ils reflètent le niveau de formation ainsi que le degré de responsabilité et d'autonomie de chaque salarié.
- Les "variables" : de l'ordre de 20 % en moyenne de la rémunération totale, ils récompensent la performance individuelle et varient en fonction du degré d'atteinte d'objectifs annuels d'EBE ou de chiffre d'affaires.
- L'actionnariat salarial : rémunération différée récompensant la performance collective, il consiste en un ensemble comprenant un P.E.E, un PERCOi, des stock-options et depuis 2008, un plan de distribution d'actions gratuites.
- Les autres éléments de rémunération non monétaires : les salariés du Groupe bénéficient de contrats performants de prévoyance et de remboursement de frais médicaux, ainsi que d'une retraite complémentaire type "article 83". Ils jouissent également d'accords d'entreprise spécifiques, notamment en matière de durée et d'aménagement de temps de travail.

## Le développement de l'actionnariat salarial

Silic a développé en 2008 sa politique volontariste en matière d'actionnariat salarial. L'objectif est triple : motiver l'ensemble des collaborateurs en les sensibilisant à l'évolution du titre et au développement de leur société, valoriser les expériences professionnelles et favoriser la pérennité et la stabilité des équipes.



- Participation, intéressement et abondement : aux termes des accords d'entreprise, les résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ont permis de dégager en 2008 :
  - 124 485 € de participation,
  - 312 075 € d'intéressement,
  - et 147 340 € d'abondement de l'employeur.

Ces sommes représentent en moyenne – selon les tranches de rémunération – l'équivalent de 1,5 à 2,5 mois de salaire fixe.

- PEE et PERCOi : une épargne à moyen et long termes pour tous les salariés.  
Sur un total de 787 875 € de produits d'épargne salariale (dont 203 976 € de versements volontaires)
  - 85 % (soit 665 760 €) ont été affectés au Fonds Commun de Placement Silic, détenteur d'actions de la Société, ce qui démontre la confiance des collaborateurs dans leur entreprise. Au 31 décembre 2008, ce fonds détenait 48 745 actions Silic soit 0,28 % du capital de la Société ;
  - 3 % ont été versés, soit sur un Fonds Multipar, soit sur le PERCOi ;
  - le solde (soit 12 %) ayant directement été perçu par certains salariés.
- Distribution d'actions gratuites à l'ensemble des collaborateurs du Groupe :

Pour la première année, Silic ajoute un volet complémentaire à sa politique d'actionnariat salarial en mettant en œuvre, dans le cadre d'un plan triennal, un programme de distribution d'actions gratuites au bénéfice de l'ensemble des salariés du Groupe justifiant de 2 années d'ancienneté.

6 000 actions gratuites ont ainsi été distribuées, la répartition se faisant en fonction du niveau de responsabilité et de participation à la création de valeur.

Toute attribution définitive est soumise à l'existence d'un contrat de travail et/ou d'un mandat liant le bénéficiaire au Groupe au terme du délai d'acquisition de 2 ans (sauf cas de départ en retraite). Les actions attribuées gratuitement pourront être cédées à l'expiration du délai d'indisponibilité de 2 ans à compter de leur acquisition.

- Stock-options au bénéfice des principaux cadres supérieurs  
Les options de souscription d'actions visent à associer les mandataires sociaux et les cadres dirigeants à la collectivité des actionnaires. Le dernier plan d'attribution étant arrivé à son terme fin 2007, il a été décidé de ne pas le renouveler mais de lui substituer, comme expliqué précédemment, un système de distribution d'actions gratuites au bénéfice de tous les salariés.

Pour autant, sur un total de 730 000 options consenties précédemment, depuis 8 ans, le total des options non levées au 31 décembre 2008 est de 418 728, représentant 2,4 % du capital.

## Des efforts spécifiques de formation et de modernisation du cadre de travail

Pour accompagner le changement et favoriser le perfectionnement des compétences métiers, un effort très important a été consenti en matière de formation professionnelle. En 2008, 84 collaborateurs – soit la quasi-totalité des effectifs – ont ainsi bénéficié de 1 996 heures de formation (contre 1 146 heures en 2007). Ces formations ont représenté un budget de 213 570 € soit 3,7 % de la masse salariale (l'obligation légale étant de 1,6 %), en progression de 77,6 % par rapport à 2007.

Les équipes opérationnelles ont également été dotées de moyens matériels modernes permettant une plus grande mobilité et réactivité (ordinateurs portables avec accès à distance sécurisé au système d'information, BlackBerrys, développement du parc de véhicules de fonction etc.).

La Société s'est en outre employée à rationaliser le cadre de travail des collaborateurs. Un investissement tout particulier avait été consacré l'année précédente au réaménagement en semi open-space des directions opérationnelles. Favorisant le rapprochement des équipes, le siège social a été transféré en octobre 2008 à Nanterre, dans des locaux appartenant à Silic et qui accueillaient déjà l'Unité de Gestion Nord-Ouest.

### EFFECTIFS

	2007	2008
<b>Effectif total du Groupe</b>	<b>93</b>	<b>98</b>
CDI	92	96
CDD	1	2
Salariés à temps plein	80	91
Salariés à temps partiel	13	7
Cadres	67	73
Non cadres	26	25
Hommes	40	43
Femmes	53	55
24 à 35 ans	15	22
36 à 45 ans	40	37
46 à 55 ans	25	26
56 ans et plus	13	13
<b>Ancienneté</b>		
moins de 5 ans	25	27
6 à 10 ans	17	18
11 à 15 ans	18	19
16 ans et plus	33	34
<b>Répartition par fonction</b>		
Direction Générale	6	7
Services centraux et administratifs	34	33
Commercial	10	13
Unité de Gestion	33	35
Maîtrise d'Ouvrage	10	10
<b>Mouvements</b>		
Départs	6	5
- Démission	4	2
- Licenciement	1	3
- Retraite	1	0
Entrées en CDI	6	9

## Le renforcement des équipes opérationnelles et l'intégration de nouveaux profils

Au cours de l'exercice écoulé, Silic privilégiant toujours les emplois stables a tout d'abord recruté au sein des Directions opérationnelles : Unités de gestion, Direction commerciale, Direction de la maîtrise d'ouvrage.

Neuf jeunes collaborateurs sont ainsi venus renforcer les équipes en place, favorisant sensiblement le renouvellement de la pyramide des âges. Compte tenu des départs enregistrés en 2008, l'effectif du Groupe se stabilise à 98 collaborateurs au 31 décembre.

## La refonte du dispositif d'appréciation de la performance des collaborateurs

Afin d'améliorer la productivité des services et le processus d'évaluation des collaborateurs, le dispositif d'appréciation de la performance a été actualisé avec le concours d'un cabinet-conseil spécialisé en ressources humaines.

Le projet s'est traduit en 2008 par la rationalisation de la cartographie des "fiches métiers" et des "fiches de poste" de l'ensemble des équipes et l'optimisation du référentiel de compétences.

Pilotée par un comité de gestion des compétences, la démarche a reposé sur l'implication des directeurs et chefs de service dans la description et l'évolution des postes de leurs équipes.

Les collaborateurs ont également été associés au projet – au travers d'ateliers de travail – pour améliorer le système d'évaluation existant.

Les bénéfices attendus de cette initiative sont un meilleur pilotage de l'évolution des compétences et des carrières, notamment à travers la formation professionnelle et la gestion du droit individuel à la formation, afin de répondre aux évolutions des métiers au sein des différentes directions.

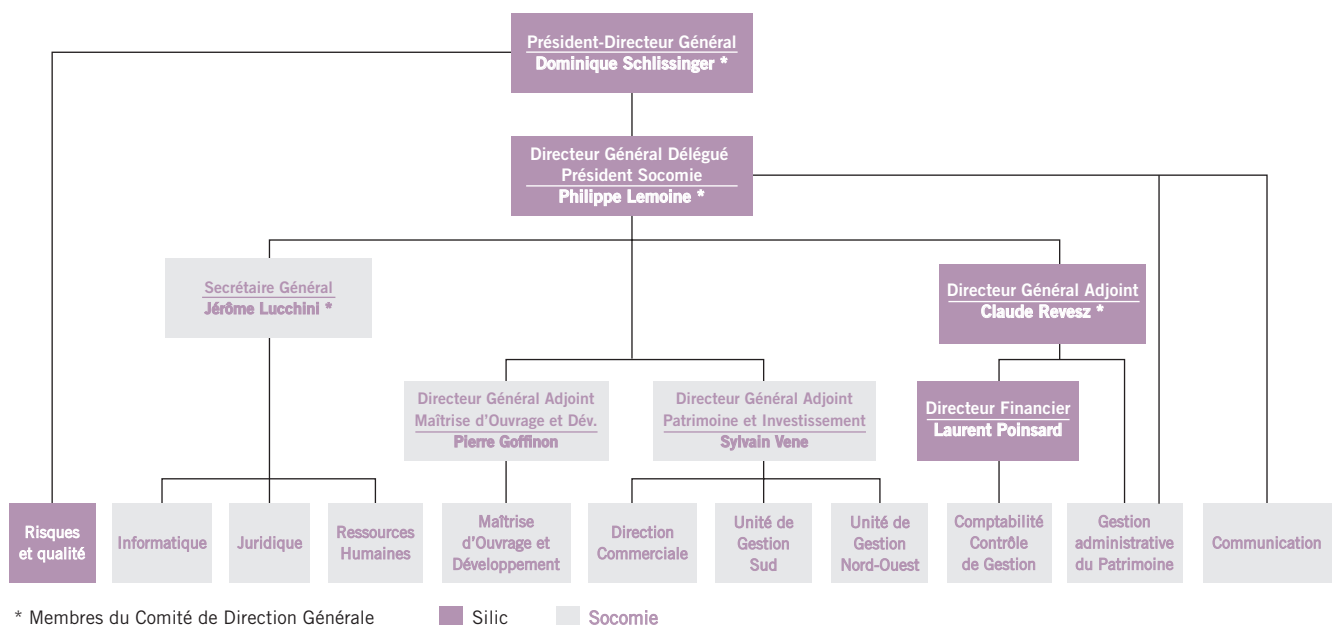
## Une organisation des équipes dédiée au service des locataires

Ces travaux ont permis également d'accompagner la mise en œuvre d'un organigramme marqué par le renforcement et l'optimisation des équipes opérationnelles, pour un meilleur service rendu aux locataires.

Deux Unités de Gestion, l'une pour le Nord-Ouest, l'autre pour le Sud, ont remplacé les anciennes Directions Régionales. En leur sein, le champ de compétences des gestionnaires techniques – en charge du suivi du patrimoine immobilier – a ainsi été élargi pour y intégrer les problématiques HQE, l'optimisation des coûts et délais d'intervention, ou encore la relation avec le client.

Autre illustration de cette réorganisation : le système de rémunération des commerciaux a été rénové pour récompenser davantage la performance individuelle ; de nouveaux objectifs ont été définis, intégrant une approche de la valorisation du patrimoine à la fonction commerciale.

## Organigramme du Groupe Silic au 31 décembre 2008



## La Politique de développement durable

Les plus grands parcs tertiaires appartenant à Silic sont désormais certifiés ISO 14001.

Dans ce cadre, le diagnostic environnemental fait par Silic couvre notamment 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.

La "veille réglementaire" mise en place en 2008, en partenariat avec des prestataires extérieurs qualifiés, a pour mission la diffusion de l'information et le suivi du respect des obligations.

Les aspects et impacts environnementaux correspondants ont fait l'objet de plans d'actions ciblés.

Les principales actions ont été menées en 2008 et continueront à l'être en 2009 au travers notamment :

- de l'achèvement du remplacement :
  - des chaudières dont le taux de rejet de CO<sub>2</sub> et le rendement énergétique sont incompatibles avec les objectifs environnementaux,
  - des tours aéro-réfrigérantes "ouvertes" présentant un risque potentiel de légionellose,
- du suivi des Dossiers Techniques Amiante (DTA) par bâtiment en partenariat avec un bureau de contrôle agréé. Il est important de préciser que la mise à jour de ces DTA actait l'absence d'amiante dans les matériaux friables (calorifugeage, flocage et faux plafond) éliminant ainsi les risques en termes d'empoussièrement,
- du suivi récurrent de la gestion des ICPE en partenariat avec un prestataire agréé,
- de la mise en place d'un tri sélectif des déchets sur les sites d'Orly-Rungis et Villebon-Courtabœuf,
- du suivi des consommations d'eau, de gaz et d'électricité avec analyse des dérives éventuelles afin de mettre immédiatement en œuvre l'action corrective correspondante,
- du contrôle de bruit des équipements,
- du contrôle et rejets d'eau à l'égout, du CO<sub>2</sub> dans l'air,
- de l'étude d'un contrat d'exploitation HQE en partenariat avec un prestataire dont les compétences et la connaissance des obligations du "Grenelle de l'Environnement" sont reconnues en matière de développement durable,
- de la mise en œuvre d'une politique de communication en termes de politique environnementale du Groupe au-delà des enquêtes face à face réalisées pour mesurer les attentes et les besoins des locataires,
- du renforcement des contacts avec les collectivités locales et territoriales, les associations et instances professionnelles, les riverains des parcs Silic,
- de la réévaluation et mise à jour des dossiers fournisseurs (qualité des prestations notamment).

Parallèlement, le Groupe poursuit la politique engagée depuis plusieurs années qui vise à maintenir en permanence le haut niveau de qualité de ses constructions tout en anticipant :

- l'évolution des règles de construction, notamment les obligations issues des travaux du "Grenelle de l'Environnement" et les réglementations thermiques,
- l'évolution des techniques et des matériaux innovants permettant de satisfaire ces objectifs.

Dans ce cadre, les actions menées aujourd'hui concernent :

- les certifications HQE "bâtiments tertiaires" et HQE "exploitation" qui seront généralisées aux opérations engagées. Un contrat cadre visant à mettre en œuvre un Système de Management Général (SMG) est en cours d'élaboration avec CERTIVEA,
- l'optimisation des consommations énergétiques du patrimoine. Les conclusions d'une étude de production centralisée à l'échelle du parc tertiaire d'Orly-Rungis sont en cours d'analyse,
- la poursuite du projet PEREN (PERformance ENergétique) dans le cadre du projet retenu par la Fondation Bâtiment Energie en association avec l'ADAME 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". La troisième phase de ce processus démarré en mai 2007 est en cours d'achèvement (modélisation du bâtiment virtuel et enseignement à en tirer).

## Les assurances

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

### Les actifs du patrimoine

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

La police couvre également les dommages accessoires et notamment les pertes de loyers pour un délai maximum de 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", "dommage ouvrages" et "constructeur non-réalisateur".

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

## La mise en jeu des responsabilités civiles

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

Le montant total TTC des primes d'assurances, toutes polices confondues, acquittées par le Groupe Silic (hors Socomie) en 2008 s'est élevé à 2 711 174 €.

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 2008

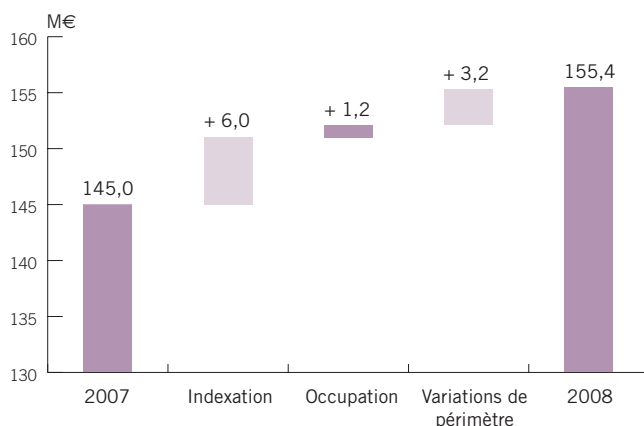
Établis dans le cadre du référentiel comptable international (IFRS) selon des principes et méthodes identiques à ceux des exercices précédents, les comptes consolidés 2008 sont directement comparables à ceux publiés au titre des exercices 2007 et 2006.

Dans un environnement économique et financier particulièrement difficile, l'activité du Groupe en 2008 a été conforme en tout point aux anticipations. Les loyers et l'Excédent brut d'exploitation ont ainsi progressé respectivement de 7,1 % et 6,7 % grâce à l'amélioration des conditions d'exploitation du patrimoine.

Après frais financiers, le Cash-Flow courant affiche une progression de 7,8 %, le coût du financement ayant été plafonné à 4,77 % sous l'effet des couvertures en place.

## Les revenus locatifs

D'un montant de 155,4 M€, les revenus locatifs du Groupe ont progressé de 7,1 % en 2008 par rapport à l'exercice 2007 (145,0 M€) :



## LES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE EN 2008

Elles ont participé aux loyers à hauteur de 3,2 M€ (2,2 %) essentiellement du fait de l'exploitation en année pleine des immeubles "Quito" et "Perth" livrés à Orly-Rungis respectivement fin 2007 et début 2008. La mise en exploitation d'un immeuble neuf de 8 000 m<sup>2</sup> à Évry courant 2008 a également participé de cette hausse (0,4 M€ sur un potentiel annuel de 1,3 M€).

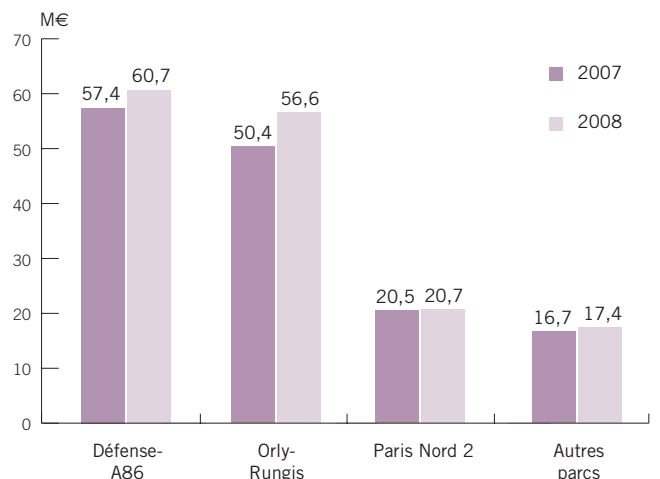
## À PÉRIMÈTRE IDENTIQUE

Les loyers ont augmenté de 7,2 M€, soit + 4,9 % :

- Cette hausse résulte de l'indexation des loyers à hauteur de 6,0 M€. Compte tenu des entrées et sorties de locataires intervenues entre 2007 et 2008, 83 % des loyers 2007 ont été indexés en moyenne à 4,8 % en fonction des variations de l'indice ICC.
- L'amélioration du taux d'occupation moyen à 89,3 % (87,7 % à fin 2007) a induit un supplément de loyer de 1,2 M€ par rapport à 2007.

## REVENUS LOCATIFS 2007-2008 PAR PÔLE

Tous les pôles tertiaires ont participé à la croissance des revenus, la Défense-A86 représentant désormais 40 % des facturations.



- Principal contributeur aux loyers du Groupe depuis la mise en exploitation de l'opération "Grand Axe" à Nanterre-Préfecture, le pôle La Défense-A86 a généré des revenus locatifs en hausse de 5,7 % en 2008 et représente désormais 40 % des facturations.
- Orly-Rungis, bénéficiant de la mise en exploitation de nouveaux immeubles, a vu ses revenus augmenter de 12,3 % par rapport à 2007. Ce pôle a généré, en 2008, 36 % des loyers.
- Le pôle de Roissy-Paris Nord 2 affiche des revenus locatifs stables sur l'année, l'effet de l'indexation ayant été compensé par l'érosion des loyers de relocation.
- Les facturations des parcs de seconde couronne, qui représentent 11 % du total 2008, ont progressé de 4,2 %.

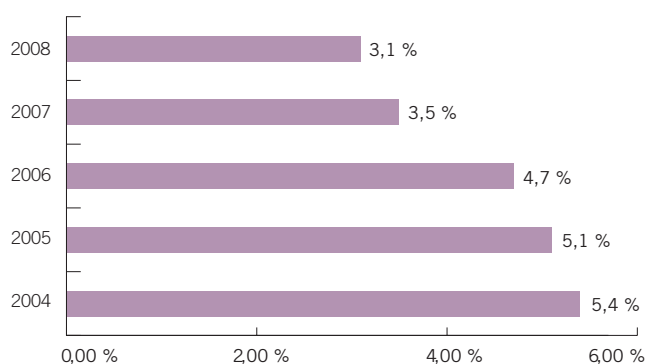


## Les charges propriétaire

S'inscrivant dans une tendance de moyen terme, les frais directement rattachés à la gestion des immeubles en exploitation et non refacturés aux locataires ont poursuivi leur baisse pour ne plus représenter que 3,1 % des loyers en 2008 :

(millions d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Revenus locatifs</b>	<b>100,2</b>	<b>109,4</b>	<b>120,3</b>	<b>145,0</b>	<b>155,4</b>
Créances irrécouvrables	(0,6)	(0,1)	(0,1)	0,0	(0,1)
Coût des vacants	(4,1)	(4,5)	(5,5)	(4,3)	(3,6)
Travaux	(0,5)	(0,5)	(0,2)	(0,2)	0,2
Autres	(0,3)	(0,4)	0,2	(0,6)	(1,3)
<b>Total charges propriétaire</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(4,8)</b>
Loyers nets	94,7	103,9	114,7	139,9	150,6
<b>Charges propriétaire/Loyers</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>3,1 %</b>

### Charges propriétaire/Loyer



De fait, les loyers nets affichent une croissance de 7,6 % en 2008, supérieure à celle des loyers.

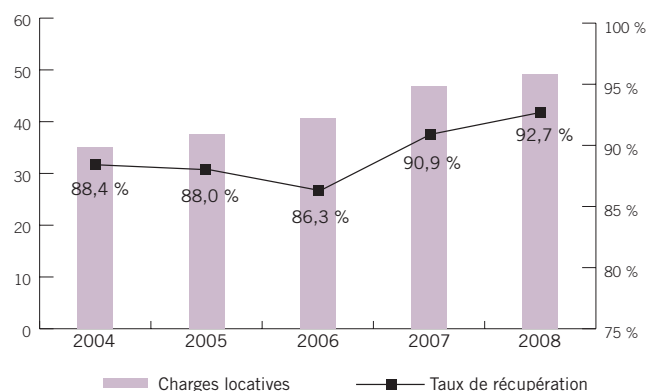
### LA SINISTRALITÉ LOCATIVE

Comme les exercices précédents, la sinistralité locative est pratiquement nulle (0,1 M€), témoignant tout à la fois de la qualité du portefeuille de clients et de la vigilance des équipes de gestion.

### LE COÛT DE LA VACANCE

Le poids des locaux vacants diminue de 16 % en 2008, à 3,6 M€ contre 4,3 M€ en 2007, du fait de la meilleure occupation moyenne du patrimoine commercialisable. 92,7 % du total des charges a ainsi pu être facturé aux locataires contre 90,9 % en 2007.

## Récupération des charges locatives



## Les revenus des autres activités

L'activité exercée par Socomie pour compte de tiers a généré un volume d'honoraires de 5,5 M€ en 2008, en baisse de 10 % par rapport à 2007 (6,1 M€). Si les honoraires de gestion immobilière sont restés stables à 3,9 M€, les honoraires commerciaux facturés aux tiers passent de 2,2 M€ fin 2007 à 1,4 M€.

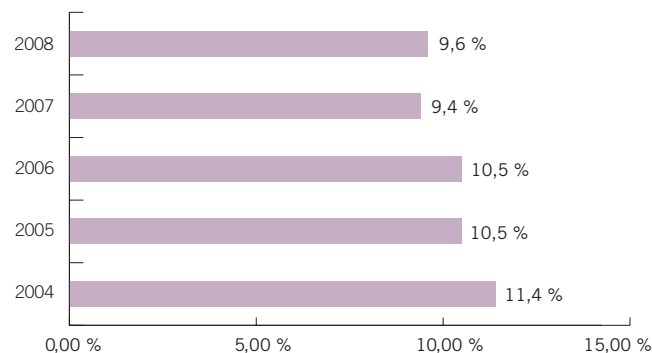
En conséquence, le résultat social de Socomie ressort en légère perte (0,1 M€) pour un chiffre d'affaires de 13,8 M€ (+ 1,4 M€ et 14,5 M€ respectivement en 2007).

## Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement intègrent les coûts de personnel et de structure nécessaires à la gestion immobilière, la commercialisation et la maîtrise d'ouvrage réalisées tant pour le Groupe que pour les tiers :

(millions d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Revenus locatifs</b>	<b>100,2</b>	<b>109,4</b>	<b>120,3</b>	<b>145,0</b>	<b>155,4</b>
<b>Revenus des autres activités</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>	<b>5,8</b>	<b>6,1</b>	<b>5,5</b>
Frais de personnel	(8,6)	(8,8)	(9,7)	(10,4)	(11,0)
Autres frais généraux	(5,0)	(5,0)	(5,3)	(6,2)	(6,7)
<b>Total frais de fonctionnement</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(17,7)</b>
Coûts immobilisés	1,5	1,7	1,7	2,4	2,2
<b>Total frais de fonctionnement nets</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(15,5)</b>
<b>Frais de fonctionnement / Revenus</b>	<b>11,4 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>9,4 %</b>	<b>9,6 %</b>

### Frais de fonctionnement/Revenus

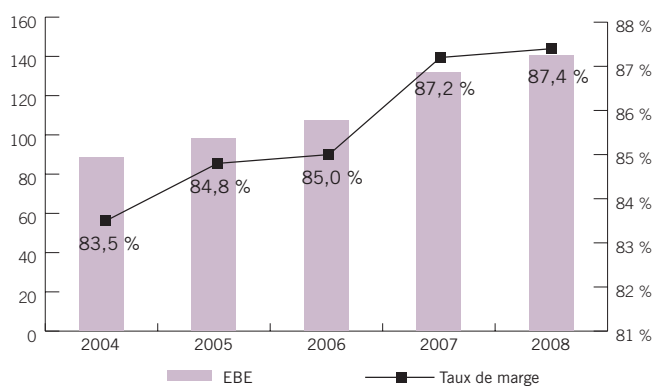


En 2008, les frais de personnel et autres frais généraux ont progressé de 6,2 % à 17,6 M€ contre 16,6 M€ à fin 2007, symétriquement aux revenus (+ 6,3 %). Toutefois, la part de ces charges directement affectables aux opérations de développement, en diminution, entraîne une légère hausse (9,6 % contre 9,4 % en 2007) du ratio des frais de fonctionnement nets rapportés aux loyers et honoraires.

### L'Excédent Brut d'Exploitation

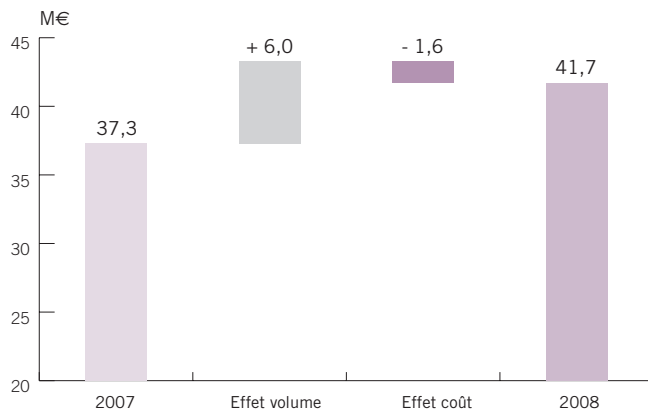
Au total, la performance opérationnelle du Groupe, mesurée par l'Excédent Brut d'Exploitation, s'établit à 140,6 M€ contre 131,8 M€ en 2007. Cette progression de 6,7 %, supérieure à celle des revenus, entraîne une nouvelle hausse du taux de marge (EBE/Loyers et honoraires) :

### Évolution de l'EBE et du taux de marge



### Les frais financiers et le cash-flow courant

Les frais financiers bruts, qui ont atteint 41,7 M€ contre 37,3 M€ fin 2007, ont progressé en 2008 moins rapidement que l'encours moyen d'endettement, une gestion active des instruments de couverture ayant, dans une période de grande volatilité des marchés, permis d'en abaisser le coût :

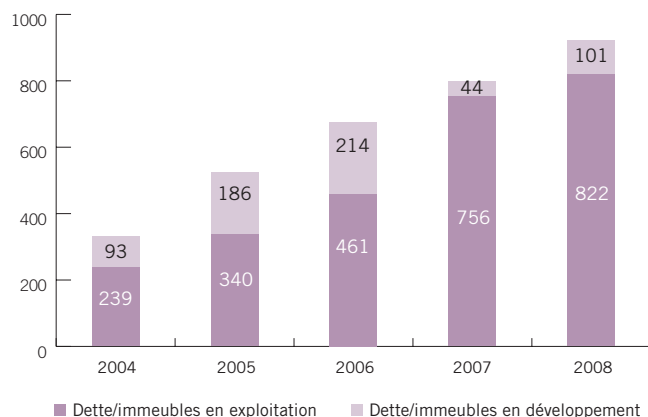


### L'ENDETTEMENT BANCAIRE MOYEN

Il a augmenté de 123 M€ au cours de l'exercice 2008 à 923 M€ contre 800 M€ en 2007, essentiellement sous l'effet des investissements de développement du patrimoine.

- La poursuite des chantiers de construction a entraîné une hausse de 57 M€ de l'endettement moyen (101 M€ contre 44 M€ fin 2007),
- Les immeubles mis en exploitation à Orly-Rungis et Évry ont participé à la hausse de l'endettement moyen de 66 M€. En 2008, l'endettement moyen relatif aux immeubles en exploitation a ainsi progressé de 756 M€ à 822 M€.

### Encours de dettes financières (M€)



Les frais financiers relatifs aux immeubles en développement ont été immobilisés en 2008 pour un montant de 4,8 M€ (2,1 M€ en 2007).

## LE COÛT GLOBAL DE FINANCEMENT

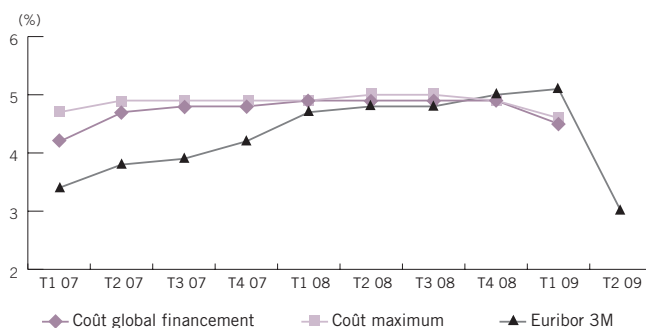
Il s'est établi à 4,77 % en moyenne en 2008 contre 4,86 % l'exercice précédent.

Totalement plafonné depuis mi-2007 par l'action des couvertures en place, le coût global de financement n'a pas été impacté par l'extrême tension observée sur les taux d'intérêt, notamment au second semestre (l'Euribor 3M a atteint 5,14 % au fixing du 4<sup>e</sup> trimestre).

Sur l'année, le coût d'un endettement à taux variable aurait été, pour Silic, de 5,43 %.

De plus, une gestion active des instruments dérivés a permis de tirer parti de la volatilité des marchés, abaissant ainsi le coût final de financement :

	2005	2006	2007	2008
Euribor 3M moyen	2,19 %	2,90 %	4,22 %	4,88 %
Marges et commissions	0,62 %	0,56 %	0,57 %	0,55 %
Coût des couvertures	1,09 %	0,55 %	0,07 %	(0,66 %)
<b>Coût global de financement</b>	<b>3,90 %</b>	<b>4,01 %</b>	<b>4,86 %</b>	<b>4,77 %</b>



La politique de couverture a permis de générer un gain financier qui s'est traduit par une minoration du coût global de financement de 66 pb.

Les frais financiers nets ont impacté le cash-flow courant à hauteur de 36,8 M€ contre 35,2 M€ en 2007.

Compte tenu des éléments non monétaires que sont l'amortissement des frais d'emprunt et les variations de valeur de mar-

ché des instruments dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couverture au sens des IFRS, le coût de l'endettement figurant au compte de résultat ressort à 41,7 M€ :

(millions d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
Frais financiers nets	10,7	12,4	16,4	35,2	36,8
Amortissement des frais d'emprunt	0,2	0,2	0,2	0,5	0,5
Variation de juste valeur des dérivés (hors couverture)	4,2	2,9	(0,5)	0,4	4,4
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>15,1</b>	<b>15,5</b>	<b>16,1</b>	<b>36,1</b>	<b>41,7</b>

## LE CASH-FLOW COURANT

Il ressort à 105,6 M€ et affiche une progression de 7,8 % sur un an, en ligne avec les performances financières à moyen et long terme :

	1an	3 ans	5 ans	10 ans
Progression annuelle moyenne du cash-flow	+ 7,8 %	+ 7,1 %	+ 6,3 %	+ 7,4 %

## Le résultat net consolidé

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

Après amortissements, le résultat net consolidé s'établit à 38,9 M€ :

(millions d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Cash-flow courant</b>	<b>78,4</b>	<b>86,2</b>	<b>91,9</b>	<b>98,0</b>	<b>105,6</b>
Amortissement des immeubles	(41,0)	(43,7)	(46,4)	(56,8)	(58,9)
Autres charges calculées		(0,5)	(1,5)	(2,4)	(3,2)
Variation de juste valeur des dérivés (hors couverture)	(4,2)	(2,9)	(0,5)	(0,4)	(4,4)
Plus-values de cession	(5,2)				
Impôt sur les sociétés	(0,5)	(0,3)	(0,5)	(0,8)	(0,2)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>27,5</b>	<b>38,8</b>	<b>43,0</b>	<b>37,6</b>	<b>38,9</b>

En 2008, la progression du résultat net consolidé a été freinée par l'impact de la mise en valeur de marché de certains des instruments de couverture.

## Le résultat net social

Le résultat net social de Silic, établi en normes françaises, est de 57,8 M€ :

(milliers d'euros)	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Résultat net social de Silic</b>	<b>49,5</b>	<b>52,7</b>	<b>56,0</b>	<b>51,4</b>	<b>57,8</b>
Résultat des filiales non appréhendé	1,2	1,1	0,6	0,8	(1,0)
Retraitements liés à la réévaluation des immeubles	(17,5)	(11,9)	(11,9)	(12,0)	(12,3)
Variation de juste valeur des dérivés (hors couverture)	(4,2)	(2,9)	(0,5)	(0,4)	(4,4)
Autres retraitements de consolidation	(1,6)	(0,2)	(1,3)	(2,3)	(1,1)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>27,4</b>	<b>38,8</b>	<b>43,0</b>	<b>37,6</b>	<b>38,9</b>

## Le résultat net social et l'affectation

Le résultat net social s'élève à 57 780 690,90 €, à comparer à 51 404 622,91 € pour l'exercice antérieur.

La somme distribuable s'élève en conséquence à :

- bénéfice net de l'exercice ..... 57 780 690,90 €
  - report à nouveau antérieur ..... 654 520,00 €
- Soit une somme distribuable de ..... 58 435 210,90 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il serait distribué un dividende de 75 024 744,50 € :

soit 4,30 € par action pour chacune des 17 447 615 actions portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2008 imputé comptablement ainsi qu'il suit,

- à hauteur de ..... 58 435 210,90 € sur la somme distribuable,
- et à hauteur de ..... 16 589 533,60 € sur le poste "prime de fusion".

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 58 707 028,00 € sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des Sociétés Mères,
- à hauteur de 16 317 716,50 € 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 75 024 744,50 €, 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 19 mai 2009.

L'obligation de distribution attachée au statut SIIC d'un montant de 50,7 M€ pour l'exercice 2008, est respectée par la distribution proposée.

En application des dispositions de l'article 243<sup>bis</sup> 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	
2005	60 801 226,50 €	-	
2006	65 152 062,93 €	-	
2007	69 648 136,00 €	-	

## Conventions réglementées

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

## Perspectives

L'attractivité de l'offre diversifiée, tant en qualité et nature d'immeubles qu'en niveau de loyers, ainsi que la solidité de la structure financière, constituent autant d'atouts dans un environnement difficile.

Pour autant, le manque de visibilité sur la durée de la crise, ses conséquences sur la situation économique des entreprises et par contrecoup sur l'état du marché locatif, conduit à aborder 2009 avec prudence.

Dans un tel contexte, le contrôle du potentiel de croissance, le niveau modéré d'endettement et des besoins de refinancement limités à 110 M€ en 2009, permettent la poursuite de la politique de croissance rentable, articulée autour de deux axes :

- construction d'immeubles neufs générant un écart minimum de 2,5 points entre la rentabilité brute des investissements et le coût des ressources financières, assuré pour 2009 à un coût inférieur à celui de 2008,
- acquisition d'immeubles compatibles avec le portefeuille et procurant des revenus sécurisés.

Fort de ces atouts et des succès rencontrés par ses immeubles neufs, le programme de développement se poursuit :

- achèvement en 2009 de deux immeubles représentant 45 000 m<sup>2</sup> dont 17 000 m<sup>2</sup> étaient pré-commercialisés au 1<sup>er</sup> janvier,
- construction de deux immeubles lancés en 2008 (31 300 m<sup>2</sup> dont 16 300 m<sup>2</sup> pré-loués) pour un achèvement prévu fin 2010 et début 2011.

Silic devrait en 2009, sauf dégradation exceptionnelle de l'environnement, afficher des taux de progression des loyers, de l'EBE et du Cash-Flow comparables à ceux de 2008.

Dans ces conditions, la politique de progression du dividende serait maintenue.



# ► RAPPORT DU PRÉSIDENT

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

Chers Actionnaires,

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

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

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 10 février 2009 et transmis aux Commissaires aux comptes.

## I. La Gouvernance d'entreprise

En matière de Code de Gouvernement d'Entreprise, Silic a choisi de se référer au Code de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées Afep-Medef de décembre 2008, disponible sur le site Internet du Medef, ci-après le "Code de référence".

Toutefois, les dispositions suivantes de ce Code méritent un commentaire :

### En matière d'indépendance des membres du Conseil :

Sont considérés comme étant indépendants les Administrateurs qui 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". Cette définition est celle du Code Afep-Medef reprenant des dispositions déjà anciennes. Elle est adaptée à l'existence d'un Actionnaire de référence et d'un Conseil d'Administration composé majoritairement d'administrateurs personnes morales représentant les principaux Actionnaires.

### En matière de durée des mandats des membres du Conseil :

Pour des raisons historiques, la durée du mandat des membres du Conseil est statutairement fixée au maximum légal, soit six années, et non quatre comme le recommande le Code de référence. Il n'a pas été jugé utile de proposer à l'Assemblée une modification statutaire à cet égard. Il convient de préciser que le renouvellement de ces mandats est échelonné, conformément aux préconisations du Code.

### En matière d'évaluation des travaux du Conseil :

Le Conseil n'a pas encore entamé un processus formel d'évaluation de ses travaux. Cette démarche devrait être initiée au cours de l'exercice 2009.

## 1. Le Conseil d'Administration et les Comités

### 1.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 1.1.1. La composition du Conseil

L'article 10 des Statuts de Silic prévoit que le nombre d'Administrateurs – choisis parmi les Actionnaires par l'Assemblée Générale – est compris entre trois et dix-huit. Le Conseil d'Administration de la Société compte 10 Administrateurs dont 6 n'ont aucun lien avec l'Actionnaire de référence et sont donc considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée ci-dessus.

Les Administrateurs sont les suivants :

- Monsieur Dominique SCHLISSINGER, Président-Directeur Général
- Monsieur Jean-Paul BERTHEAU
- Monsieur Philippe CARRAUD
- CCPMA Prévoyance(\*)  
Représentée par Monsieur Marcel JAMET
- Monsieur Jean-François GAUTHIER
- GENERALI ASSURANCES IARD  
Représentée par Madame Anne-Marie de CHALAMBERT
- GROUPAMA SA  
Représentée par Monsieur Helman LE PAS DE SÉCHEVAL
- Groupama Vie  
Représentée par Monsieur Jean-Louis CHARLES
- Monsieur Georges RALLI
- SMAVIE-BTP  
Représentée par Monsieur Hubert RODARIE

(\*) Il est précisé qu'un arrêté du 16 décembre 2008 a approuvé, à effet du 31 décembre, la fusion-absorption de CCPMA Retraite par CCPMA Prévoyance.

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai 2008 a renouvelé, pour une période de six ans, le 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 a nommé un nouvel Administrateur, GROUPAMA Vie, en remplacement de la COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE – dont le mandat était arrivé à son terme Groupama Vie faisant partie du Groupe Groupama.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mai 2009 devra se prononcer sur le renouvellement, pour une période de six ans, du mandat de Monsieur Jean-Paul Bertheau.

D'une manière générale, à la connaissance de la Société au jour de l'établissement du présent rapport, il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Conseil et la Société.

#### 1.1.2. Le cumul des mandats

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

### 1.1.3. Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement à la tenue de chaque séance.

Les comptes annuels ainsi que les projets de rapports, les comptes semestriels sont transmis aux membres du Conseil d'Administration au plus tard 5 jours avant la réunion appelée à les examiner. Les travaux font systématiquement l'objet d'un dossier adressé aux membres du Conseil, plusieurs jours avant la séance.

Les délégués du Comité d'Entreprise bénéficient, dans les mêmes délais, des mêmes informations que les membres du Conseil.

### 1.1.4. La tenue des réunions du Conseil

Les convocations sont faites par écrit, au moins 8 jours à l'avance.

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. Il s'est ainsi tenu en octobre 2008 sur le parc Silic d'Orly-Rungis, pour permettre aux membres du Conseil de visiter les dernières réalisations immobilières de la Société.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises. Le taux d'assiduité a été de 85 %.

Les délégués du Comité d'Entreprise ont été convoqués à toutes les réunions du Conseil. Ils y assistent régulièrement.

Les Commissaires aux comptes ont été convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration. Ils y ont effectivement participé.

### 1.1.5. Le règlement intérieur du Conseil

Le Conseil dispose d'un règlement intérieur qui 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,
- 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.

Il précise en outre les sujets qui doivent nécessairement être portés à la connaissance du Conseil – voire soumis 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€.

Le Conseil est enfin saisi de toute question relative à la politique de financement.

### 1.1.6. Sujets débattus lors des réunions du Conseil et bilan d'activité

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

- à l'arrêté des comptes annuels et semestriels,
- à l'activité commerciale de la Société,
- à la mise en œuvre de son programme d'investissement et au plan de développement,
- aux projets d'acquisitions foncières,
- à l'évaluation du patrimoine immobilier,
- à la stratégie financière de la Société,
- à la mise en œuvre d'un programme de distribution d'actions gratuites à l'ensemble du personnel du Groupe,
- aux conditions de rémunération des Mandataires sociaux,
- au programme de rachat d'actions,
- à la mise en œuvre du Plan d'Épargne Entreprise et du Fonds Silic.

### 1.1.7. Évaluation des travaux du Conseil

Le Conseil doit entamer un processus d'évaluation de ses travaux au cours de l'exercice 2009.

## 1.2. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES 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.

### 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 Administrateurs, indépendants de l'Actionnaire principal. Les dirigeants Mandataires sociaux n'en sont pas membres, conformément au Code de référence.

Aux termes de son règlement intérieur, le Comité exerce les missions suivantes :

- l'examen de toutes questions comptables et financières (examen des comptes et examen des engagements hors bilan significatifs, définition de la stratégie en matière de politique financière),
- le suivi des procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières retenues en vue de l'élaboration des comptes,
- l'analyse des risques auxquels la Société est exposée et l'examen des mesures de prévention,
- l'examen du choix des Commissaires aux comptes.

Le Comité s'est réuni trois fois en 2008 et le taux de participation s'est élevé à 100 %.

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

- au bilan 2007 du contrôle interne et à la présentation des orientations 2008,
- à l'examen des résultats de l'audit de prévention des risques de fraude,
- au point relatif à la structure financière et aux sources de financement de la Société.

À l'occasion de l'examen des arrêtés comptables, le Comité a par ailleurs pris connaissance de l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2007 et au 30 juin 2008.

Les membres du Comité ont disposé de délais suffisants pour examiner les documents financiers et comptables ; ils ont en outre eu la possibilité d'entendre les Commissaires aux comptes, la direction financière et comptable ainsi que le Directeur du Contrôle et de l'Audit interne.

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

Après avis du Comité, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 6 mai 2009 de renouveler le mandat des Commissaires aux comptes, arrivé à échéance.

### 1.2.2. Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est également composé de trois membres du Conseil d'Administration, tous indépendants de l'Actionnaire principal. Les Mandataires sociaux n'en sont pas membres, conformément au Code de Gouvernement d'Entreprise.

Il s'est réuni à trois reprises en 2008 et le taux de participation a été de 100 %.

Doté d'un règlement intérieur, il a notamment procédé à l'examen :

- de la rémunération fixe des Mandataires sociaux, de leur bonus déterminé en fonction de la progression du cash-flow courant, des conditions de performance liées à leurs éventuelles indemnités de départ...
- des conditions de distribution d'actions gratuites aux collaborateurs du Groupe.

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

Désireux d'améliorer le bon fonctionnement du Conseil d'Administration, il est envisagé, au cours de l'année 2009, la création d'un Comité d'Investissement chargé d'étudier les dossiers d'investissements supérieurs à 50 M€ et les projets qui, de par leur nature, méritent un examen particulier.

## 2. Limitation des pouvoirs du Directeur Général

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

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

## 3. Principes et règles de détermination des rémunérations des Mandataires sociaux

### 3.1. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL : LES JETONS DE PRÉSENCE

Les Administrateurs perçoivent des jetons de présence annuels dont l'enveloppe globale fixée par l'Assemblée des Actionnaires a été arrêtée – depuis 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.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 6 mai d'augmenter l'enveloppe des jetons de présence de 15 000 €, pour la porter à 105 000 €.

### 3.2. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément au Code de référence, le Conseil arrête la politique de rémunération des Mandataires sociaux et les rémunérations de chacun d'eux sur proposition du Comité des Rémunérations. Le Conseil statue de manière exhaustive sur tous les éléments de rémunération : fixes, variables et exceptionnels, auxquels s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la Société (retraites, indemnités de départ...).

#### 3.2.1. Détermination de la partie fixe de la rémunération

Le Conseil statue annuellement sur la partie fixe de la rémunération de chaque Mandataire social, sur la base des critères liés à leur formation, leur expérience professionnelle mais également en fonction des valeurs de marché couramment pratiquées. Inchangée les 3 années auparavant, elle a été augmentée de l'ordre de 10 % pour la dernière fois en février 2007.

#### 3.2.3. Détermination de la part variable de la rémunération

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

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

### 3.2.4. Stock-options et attribution gratuite d'actions

#### Politique d'attribution

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

S'y est en revanche substitué un plan triennal de distribution d'actions gratuites, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 mai 2008. Une première attribution de 6 000 actions gratuites a été décidée par le Conseil d'Administration du 7 mai 2008, au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs du Groupe justifiant une ancienneté de plus de 2 ans.

Toute attribution définitive est soumise à l'existence d'un contrat de travail et/ou d'un mandat liant le bénéficiaire au Groupe au terme du délai d'acquisition de 2 ans à compter de leur attribution (sauf cas de départ en retraite). Les actions attribuées gratuitement pourront être cédées à l'expiration du délai d'indisponibilité de 2 ans, à compter de leur acquisition.

Le Conseil a décidé que le pourcentage de rémunération des Mandataires sous forme d'actions gratuites est au maximum égal au montant plafond de la part variable, soit 66 % du fixe.

Par ailleurs, le pourcentage maximum d'actions gratuites pouvant être attribuées par le Conseil aux Mandataires dirigeants – dans le cadre de l'enveloppe totale décidée par l'Assemblée Générale – est annuellement de 33 %.

#### Modalités particulières d'exercice des stock-options

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

#### Politique de conservation

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

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

### 3.2.5. Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux Mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

En leur qualité de Mandataires sociaux, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient sous condition de performance, en cas de départ forcé, sauf cas de faute lourde, d'une indemnité égale à deux années de leur rémunération brute, satisfaisant en cela les préconisations du Code.

### 3.2.6. Retraites et avantages en nature

Les Mandataires sociaux sont affiliés aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance - Article 83).

Ils bénéficient du remboursement de leurs frais professionnels et disposent d'un véhicule de fonction.

Il n'existe pas en revanche de système de "retraite chapeau" en leur faveur (régime Article 39).

## 4. Participation des Actionnaires à l'Assemblée Générale

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

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

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

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

- donner une procuration à leur conjoint ou à un autre Actionnaire,
- adresser une procuration à la Société sans indication de mandat,
- voter par correspondance.

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

## 5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

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

## II. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Périmètre du contrôle interne

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

### 3. Rappel de l'organisation et des composantes du contrôle interne

#### 3.1. L'ORGANISATION

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

L'organisation du contrôle interne est basée sur :

- un organigramme ;
  - des processus identifiés :
- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| - Gouvernance :  | Achats de travaux                    |
| - Relations extérieures et Communication :               | Maîtrise d'Ouvrage et Développement  |
| - Contrôle et Audit Interne 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 collaborateur 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) incluant la régénération du système d'information et le redéploiement du personnel ;
- un plan de gestion de crise en cas d'événements majeurs ;
- un système de contrôle interne impliquant plus des 2/3 des collaborateurs.

#### 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 facilitant ainsi la diffusion d'informations pertinentes et fiables auprès de chaque responsable.

Les Comités 2008 ont eu lieu au rythme défini ci-dessous :

- Comité de Direction Générale (1 fois par semaine)
- Comité Exécutif des Directeurs et Chefs de services (1 fois par mois)
- Comité Financier/Investissement/Arbitrage (7 fois par an)
- Comité de Gestion des Risques (1 fois par trimestre)
- Revue de Direction Qualité et Environnement (1 fois par an)
- Comité Environnement (2 fois par an)
- Commission Énergie (2 fois par an)
- Comité Retour d'Expériences (1 fois par trimestre)
- Comité Informatique (2 fois par an)
- Comité Maîtrise d'Ouvrage et Développement (1 fois par mois)
- Comité de la Relation Clients (1 fois par an)
- Comité Marketing (3 fois par an)
- Comité de Gestion (1 fois par mois)



### 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.

Le référentiel décrit les risques liés aux activités du Groupe. À ces risques sont associés des contrôles visant à en prévenir ou à en limiter la survenance et les conséquences.

C'est le degré de maîtrise de ces contrôles qui est évalué.

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

#### 3.3.1. Les risques stratégiques

##### Risques financiers : risque de liquidité, de contrepartie, de taux d'intérêt et de crédit

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.

Le risque de crédit est apprécié par la Direction Générale lors de la signature des baux.

La présentation de ces risques est détaillée dans le rapport de gestion et l'annexe des comptes.

Vis-à-vis des risques de fraude ou de détournement, le Groupe a renforcé la sécurisation des règles de paiement et de virements. Ces procédures ont été formalisées en interne et auprès des banques.

##### Inadaptation du produit immobilier au marché

La prévention de ce risque est caractérisée par des analyses de risques préalables à tout lancement d'opération ou d'acquisition :

- des études de marchés et d'analyse de la demande réalisées par des cabinets extérieurs et la direction commerciale,
- évaluation des contraintes en termes d'urbanisme de construction, de fiscalité, technique et de gestion, de voisinage,
- des retours d'expérience des opérations précédentes,
- des approches en coût global associant coûts de construction et coûts d'exploitation,
- le suivi des réserves foncières et des possibilités de construction,
- la planification des opérations de développement à 4 ans,
- 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.

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

Par ailleurs, des programmes de modernisation et d'entretien des immeubles et des parcs sont mis en place pour proposer un immobilier en cohérence avec le marché.

##### Présentation inadéquate des comptes

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

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

#### ► 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. Toutes les procédures sont répertoriées dans un référentiel des procédures comptables ;
- la centralisation, au siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière, pour toutes les sociétés du Groupe ;
- l'automatisation des tâches récurrentes, comme la facturation ou les achats, permet une gestion budgétaire en temps réel et participe à la fiabilité des traitements, notamment en assurant la parfaite traçabilité des informations comptables et financières.

#### ► 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.

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

L'identification des principaux risques, la mise en place de contrôles appropriés, le suivi des plans d'actions, la mise à jour des procédures et du référentiel sont réalisés via le

système de contrôle interne avec en référence le guide d'application au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

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

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

#### ► 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 avis financiers 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**

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.

En complément des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil d'Administration sur les pouvoirs du Président, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures formalisées aux principaux managers. Celles-ci sont régulièrement mises à jour.

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

#### **3.3.2. Les risques opérationnels**

##### **Atteinte à l'intégrité des personnes**

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

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

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

- gestion des Dossiers Techniques Amiante (DTA) 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, rénovation (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 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. Le respect de ces règles est régulièrement audité dans le cadre du contrôle interne et des certifications Afaq.

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...

Suite à la nouvelle implantation du siège social, le plan de reprise de l'activité en cas de sinistre majeur a été actualisé. Il intègre les plans de régénération du système d'information et de redéploiement du personnel.

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

### Défaillance du système d'information

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

- des protections physiques des locaux (contrôle d'accès, détection incendie),
- des protections logiques d'accès au réseau,
- des pare-feu et antivirus,
- des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multi sites,
- un plan de reprise souscrit avec un opérateur reconnu,
- le système d'information déployé au moyen d'un réseau privé virtuel haut débit garantissant l'accès aux informations même en cas de destruction de l'un des sites à partir d'accès internet sécurisé,
- une équipe informatique intégrée, comprenant 4 personnes, est chargée de la documentation, de la maintenance et de l'adaptation permanente des systèmes informatiques.

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

## 4. Le système d'évaluation de la prévention des risques en 2008

En 2008, le contrôle de l'efficacité de la prévention des risques a été évalué au travers de plusieurs types d'actions :

### 4.1. LE CONTRÔLE DE LA MAÎTRISE DES MOYENS DE PRÉVENTION DU RÉFÉRENTIEL DE CONTRÔLE INTERNE

Comme les années précédentes, l'objectif 2008 était de mesurer objectivement l'efficacité du système en évaluant la maîtrise des moyens de prévention des risques et l'impact des plans d'actions et pistes d'amélioration initiées lors des évaluations 2007.

Un logiciel spécialisé intégré au système d'information permet de faire auto-évaluer les moyens de prévention du référentiel par les collaborateurs, de définir et de gérer des plans d'actions et des pistes d'amélioration, d'effectuer des audits internes et d'exploiter les résultats en temps réel.

Le référentiel 2008 déployé auprès des 2/3 des collaborateurs permet d'avoir une vision représentative de l'évaluation de la maîtrise et d'impliquer un maximum de collaborateurs dans la démarche de contrôle interne. Cela permet aussi un vrai processus d'échange et de validation entre la Direction Générale, les Directeurs, les Chefs de 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 diligences des plans d'actions.

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

Les résultats de ces travaux ont été présentés au Comité d'Audit des 14 octobre 2008 et 9 février 2009 puis au Conseil d'Administration du 10 février 2009.

### 4.2. UN AUDIT SPÉCIFIQUE A ÉTÉ MENÉ À LA DEMANDE DU COMITÉ D'AUDIT SUR LE RISQUE DE FRAUDE.

Toutes les activités pouvant générer de la fraude ont été passées en revue, en particulier celles liées aux virements, aux accès au logiciel comptable, à la protection des données, aux achats (création de fiches fournisseurs, appels d'offres, relation fournisseurs), à l'établissement de la paie et aux notes de frais.

Les résultats ont été présentés à la Direction Générale puis au Comité d'Audit du 14 octobre 2008.

Bien qu'aucun dysfonctionnement n'ait été constaté, la Direction Générale a souhaité le renforcement des accès, des contrôles et de la traçabilité aux applications sensibles qu'elles soient financières, comptables, ou en lien directe avec l'activité commerciale du Groupe et aux achats.

### 4.3. DES AUDITS AFAQ

- Des audits de renouvellement de la certification ISO 9001 des activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage.
- Un audit de renouvellement de la certification ISO 14001 du parc Orly-Rungis.
- Des audits de certification ISO 14001 des parcs de Roissy-Paris Nord 2 et de Villebon-Courtabœuf.

### 4.4. DES AUDITS DE COÛTS D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION

Comme chaque année, il est procédé à des contrôles de coûts, de quantités et de procédures sur quelques opérations.

Les remarques relevées lors de ces audits ont fait l'objet de plans d'actions, de mises à jour des procédures et ont été intégrées au dispositif de contrôle interne. Ces résultats sont également utilisés pour la fixation des objectifs et les entretiens annuels des collaborateurs.

Le système de contrôle interne est aussi un véritable outil de management.

Enfin, les résultats ont été présentés à la Direction Générale puis au Comité d'Audit des 14 octobre 2008 et 9 février 2009 pour qu'il en soit rendu compte au Conseil d'Administration du 10 février 2009.

## 5. Les acteurs du contrôle interne

### 5.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Le Comité d'Audit effectue une surveillance régulière du dispositif de contrôle interne puis présente les résultats au Conseil.

À cet effet, la Direction Générale et la Direction du Contrôle et de l'Audit Interne lui ont présenté les résultats de l'audit du risque de fraude le 14 octobre 2008 et la synthèse de l'évaluation 2008 lors de la réunion du Comité d'Audit du 9 février 2009.

### 5.2. LA DIRECTION GÉNÉRALE

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.

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.

### 5.3. LA DIRECTION DU CONTRÔLE ET DE L'AUDIT INTERNE

Directement rattachée au Président, 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 l'instauration de systèmes d'auto-évaluation et la réalisation d'audits internes ;
- de piloter les procédures et documents types du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 qui fixent pour l'ensemble des processus le QUI, le QUAND et le COMMENT 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.

### 5.4. 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.

### 5.5. LES ORIENTATIONS 2009

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

- la présentation au Comité d'Audit du plan de reprise d'activité en cas de sinistre majeur ;
- un audit spécifique des procédures commerciales ;
- les audits de suivi Afaq :
  - ISO 9001 - Gestion Locative et Maîtrise d'Ouvrage et Développement
  - ISO 14001 - Orly-Rungis – Roissy-Paris Nord 2 et Villebon Courtabœuf
  - L'extension des certifications ISO 14001 aux sites d'Évry, Antony, Défense, Nanterre, Colombes et Cergy
- des missions d'audits de coûts des opérations de construction et de réhabilitation ;
- la comparaison des niveaux de charges d'exploitation des immeubles au sein du patrimoine Silic.

# ► RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## établi en application de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Silic

### Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008.

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

Il nous appartient

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

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

### Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

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

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne 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.

### Autres informations

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 25 février 2009

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit

Gilles Hengoat  
Associé

Patrick Frotié  
Associé



# États financiers consolidés annuels 2008

66	Bilans consolidés comparés
68	Comptes de résultat consolidé comparés
69	Tableau de variation des capitaux propres consolidés
70	Tableau des flux de trésorerie consolidés comparés
71	Notes annexes aux états financiers consolidés
95	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## Bilans consolidés comparés

Actif (milliers d'euros)	Notes	2008	2007	2006
Immeubles de placement	8	1 701 701	1 658 896	1 628 459
Immeubles d'exploitation	8	-	10 707	10 896
Immobilisations en cours	9	126 636	56 359	18 248
Autres immobilisations corporelles		1 286	1 121	692
Immobilisations incorporelles		100	96	169
Immobilisations financières	11	1 688	13 264	2 317
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 831 411</b>	<b>1 740 443</b>	<b>1 660 781</b>
Créances		-		
- Clients	12	11 499	13 140	10 086
- Autres créances	13	28 378	20 970	14 194
Trésorerie et équivalents	14	15 413	11 604	9 147
<b>Total actifs courants</b>		<b>55 290</b>	<b>45 714</b>	<b>33 427</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 886 701</b>	<b>1 786 157</b>	<b>1 694 208</b>

<b>Passif</b> (milliers d'euros)	<b>Notes</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Capitaux propres</b>				
Capital	15	69 790	69 648	69 868
Réserves consolidées		625 168	704 484	724 632
Résultat net consolidé		38 940	37 556	43 031
<b>Total capitaux propres</b>		<b>733 898</b>	<b>811 688</b>	<b>837 531</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		-	-	-
<b>Passifs non courants</b>		-	-	-
Passifs financiers	18	1 032 739	863 337	765 897
Dépôts et cautionnements		33 130	31 214	28 835
Provisions pour risques et charges	19	1 165	1 378	1 659
Dettes fiscales et sociales	20	-	-	-
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>1 067 034</b>	<b>895 929</b>	<b>796 391</b>
Fournisseurs		8 579	8 421	7 345
Dettes fiscales et sociales	20	4 597	5 159	4 157
Autres passifs	21	72 593	64 960	48 784
<b>Total des passifs courants</b>		<b>85 769</b>	<b>78 540</b>	<b>60 286</b>
<b>Total passifs</b>		<b>1 152 803</b>	<b>974 469</b>	<b>856 677</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 886 701</b>	<b>1 786 157</b>	<b>1 694 208</b>

## Comptes de résultat consolidé comparés

(milliers d'euros)	Notes	2008	2007	2006
Revenus locatifs	23/24	155 378	145 037	120 334
Charges locatives facturées	23/25	45 475	42 633	34 992
Charges locatives	23/25	(49 075)	(46 900)	(40 543)
Autres produits et charges sur immeubles		(1 169)	(830)	(85)
<b>Loyers nets</b>		<b>150 609</b>	<b>139 940</b>	<b>114 698</b>
Revenus des autres activités	26	5 506	6 073	5 816
Frais de personnel	23/27	(9 327)	(8 520)	(8 407)
Autres frais généraux	23/28	(6 178)	(5 825)	(5 254)
Autres produits et charges		2	90	391
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>		<b>140 612</b>	<b>131 758</b>	<b>107 244</b>
Amortissement des immeubles		(58 880)	(56 793)	(46 359)
Autres amortissements et provisions		(913)	(580)	(235)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>80 819</b>	<b>74 385</b>	<b>60 650</b>
Coût de l'endettement financier net	29	(41 697)	(36 062)	(16 024)
Autres produits et charges financiers				(1 119)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>39 122</b>	<b>38 323</b>	<b>43 507</b>
Impôt sur les résultats	30	(182)	(767)	(476)
<b>Résultat net</b>	31	<b>38 940</b>	<b>37 556</b>	<b>43 031</b>
Intérêts minoritaires		-	-	-
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>38 940</b>	<b>37 556</b>	<b>43 031</b>
Résultat par action	32	2,26	2,18	2,47
Résultat dilué par action	32	2,20	2,12	2,42

# 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 2006</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>
Réévaluation					-			-
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>
Réévaluation					-			-
Variations de juste valeur					17 404			17 404
Variations de capital		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			(359 836)				(37 696)	(37 696)
– Cessions/Annulations		(106 668)	158 840	(427)	225	(9 107)	27 243	17 934
– Options de souscription					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>
Réévaluation	8				-			-
Variations de juste valeur	11				(48 738)			(48 738)
Variations de capital	15	35 581	35 581	142	234	1 708		2 084
Dividendes payés								-
– Aux actions ordinaires						(69 648)		(69 648)
– Aux actions propres						655		655
Opérations sur actions								-
– Acquisitions	15		(339 869)				(26 981)	(26 981)
– Cessions/Annulations	15		298 919		(255)		24 543	24 288
– Options de souscription	26				1 610			1 610
Résultat consolidé, part du Groupe					(18 841)	57 781		38 940
Autres variations					37	(37)		-
<b>Au 31 décembre 2008</b>		<b>17 447 615</b>	<b>17 235 862</b>	<b>69 790</b>	<b>439 920</b>	<b>242 922</b>	<b>(18 734)</b>	<b>733 898</b>



## Tableau des flux de trésorerie consolidés comparés

Emplois (-) et Ressources (+) (milliers d'euros)	Notes	2008	2007	2006
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITÉ</b>		<b>106 288</b>	<b>99 812</b>	<b>63 243</b>
<b>Cash-flow</b>				
Loyers nets		150 609	139 940	114 698
Revenus des autres activités		5 506	6 073	5 816
Charges d'exploitation		(15 504)	(14 345)	(13 661)
Autres produits et charges		1	90	391
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>		<b>140 612</b>	<b>131 758</b>	<b>107 244</b>
Charges de personnel calculées		1 845	1 457	1 125
Frais financiers nets	29	(36 825)	(35 181)	(16 480)
<b>Cash-flow courant avant impôt</b>		<b>105 632</b>	<b>98 034</b>	<b>91 889</b>
Produits et charges non courants				
Impôt sur les sociétés	30	(182)	(767)	(476)
<b>Cash-flow net</b>	33	<b>105 450</b>	<b>97 267</b>	<b>91 413</b>
Frais commerciaux et autres charges réparties				
Impôt de sortie, Régime SIIC		(125)		(24 824)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		963	2 545	(3 346)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(164 364)</b>	<b>(120 397)</b>	<b>(145 827)</b>
Cessions d'actifs		1 390		
Investissements immobiliers		(164 723)	(119 685)	(143 624)
Autres investissements corporels		(915)	(722)	
Incidence des variations de périmètre				(1 608)
Autres investissements		(116)	10	(595)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>79 110</b>	<b>(5 152)</b>	<b>69 928</b>
Augmentation des capitaux propres		1 849	2 365	3 866
Opérations sur actions propres		(2 693)	(18 633)	(3 111)
Distribution de l'exercice		(68 993)	(64 861)	(60 670)
Augmentation des emprunts		148 947	75 977	129 843
<b>VARIATION DES LIQUIDITÉS AU COURS DE L' EXERCICE</b>		<b>21 034</b>	<b>(25 737)</b>	<b>(12 656)</b>
Trésorerie d'ouverture		(51 780)	(26 043)	(13 387)
Trésorerie de clôture		(30 746)	(51 780)	(26 043)

# ► 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 1 129 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2008.

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 97 personnes.

Le titre Silic est coté sur "NYSE-EURONEXT Paris".

Le Conseil d'Administration de Silic a arrêté les états financiers consolidés annuels 2008 dans sa séance du 10 février 2009.

## 2. Faits caractéristiques

Dans un environnement économique et financier particulièrement difficile, l'activité du Groupe en 2008 a été conforme en tous points aux anticipations. Les loyers et l'Excédent brut d'exploitation ont ainsi progressé respectivement de 7,1 % et 6,7 % essentiellement grâce à l'amélioration des conditions d'exploitation.

Après frais financiers, le cash-flow courant affiche une progression de 7,8 %, le coût du financement ayant été plafonné à 4,77 % sous l'effet des couvertures en place.

Le programme de développement s'est poursuivi en 2008 avec le lancement de 2 opérations nouvelles portant le total des immeubles en construction à 76 000 m<sup>2</sup> (dont 33 000 m<sup>2</sup> sont d'ores et déjà pré-loués). Les investissements de l'exercice représentent 162,5 M€.

Les ressources financières, renforcées par la mise en place de 2 lignes de crédit bancaire à 5 ans d'un montant total de 140 M€, atteignent 1 338,9 M€ et sont utilisées à 73 % à fin 2008 (982,5 M€).

Le patrimoine immobilier est expertisé, au 31 décembre 2008, à 3 099,0 M€ droits inclus, portant l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 118,59 €/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'arrêté 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 2008, 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 %		IG
SCI SEPAC		332 725 399 00023	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS FONCIÈRE NANTEUIL	31 bd des	410 352 645 00023	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SARL EPP PERIPARC	Bouvets	422 115 097 00020	Holding	100,00 %	100 %	IG
SARL DU NAUTILE	92000	349 991 042 00046	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SCI JCB2	Nanterre	378 589 998 00038	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS HAVANE		501 587 216 00129	Société foncière	100,00 %	100 %	IG
SAS SOCOMIE		318 306 207 00129	Gestion immobilière	100,00 %	100 %	IG

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'HOMOGENÉISATION 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 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 par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- Bâtiments neufs de bureaux et d'activités situés dans les Parcs Tertiaires :
  - 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 au même expert pour des périodes de 3 ans renouvelables. Sa rémunération est forfaitaire et ne dépend pas du niveau des valeurs d'expertise.

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 2008, 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 ET ACTIONS GRATUITES

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

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

### 4.6. Actif Net Réévalué

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

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

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

Les sociétés foncières du Groupe sont soumises au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

À ce titre, leur activité de location immobilière et leurs produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous réserve de la distribution de :

- 85 % de leur résultat fiscal courant,
- 50 % de leurs plus-values, dans les 2 ans<sup>(1)</sup>.

Leurs autres activités éventuelles resteraient soumises à l'IS.

Socomie, opérateur immobilier du Groupe reste assujéti à l'impôt sur les sociétés de droit commun.

### “IMPÔT DE SORTIE”

L'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option des sociétés foncières du Groupe pour le régime SIIC donne lieu à la constatation d'un impôt exigible dont le paiement est étalé sur 4 ans.

### IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

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

## 4.9. Provisions pour risques et charges

### PROVISIONS POUR RISQUES

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

### PROVISION POUR RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS AUX SALARIÉS

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

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 70 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, variations de valeur de marché des actifs et passifs non courants et l’impact de l’actualisation des créances et dettes en sont exclus.

Dans ce cadre, sont définis les indicateurs d’activité suivants :

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

**Le cash-flow courant** (avant impôts) mesure la performance du Groupe compte tenu de sa structure de financement. Il correspond à l’EBE retraité (stock-options et PEE) minoré des frais financiers décaissés nets.

## 5. Information sectorielle

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

Les caractéristiques économiques propres à ce patrimoine (marchés, produits, localisation et clients similaires) ne permettent pas de distinguer des composantes sectorielles de l’entreprise, au sens d’IAS 14, qui seraient caractérisées par des performances à long terme différentes.

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.

L’entrée en vigueur d’IFRS 8 au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ne devrait pas avoir d’impact sur la présentation des états financiers de Silic.

## 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’arrêté, 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 et figure en note 7.

## Provisions

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

## 7. Gestion des risques sectoriels et financiers

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

### 7.1. Risques sectoriels

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

Toutefois, cette exposition est limitée :

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

Au 31 décembre 2008, l'échéancier contractuel des baux est le suivant :

Échéancier des baux	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
% des loyers susceptibles d'être dénoncés contractuellement	12 %	25 %	22 %	15 %	7 %	2 %	16 %	1 %

Ainsi, des clients représentant 12 % des loyers disposent d'une option de sortie en 2009, avec un préavis de 6 mois.

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

### 7.2. Risques de crédit

#### LE RISQUE CLIENTS

Bénéficiant d'un portefeuille clients de près de 750 entreprises locataires (960 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- S&P) contribue à 18 % des loyers annuels tandis que les 9 suivants en représentent 19 %.

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

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

Au 31 décembre 2008, l'antériorité des retards de paiement non provisionnés est la suivante :

(milliers d'euros)	- 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	+ 12 mois	Total
Retards de paiement (note 12)	1 139	607	341	23	2 110

#### LE RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Au 31 décembre 2008, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le Groupe. Compte tenu de sa position bancaire débitrice et de la valeur de marché des instruments dérivés au 31 décembre 2008, le Groupe n'est pas exposé à un risque de crédit.

### 7.3. Risque de liquidité financière

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

Les besoins de financement et de refinancement sont anticipés dans le cadre des plans pluriannuels de développement sur une période de 4 ans glissants et affinés chaque année dans le cadre du budget. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante ("covenants").

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

Au 31 décembre 2008, Silic disposait de 1 338,9 M€ de ressources financières disponibles dont l'échéance est la suivante :

Échéance des ressources financières	Total	À 1 an	de 1 à 3 ans	de 3 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts amortissables	340 378	20 711	41 445	41 445	236 777
Lignes de crédit <sup>(1)</sup>	920 000	90 000	150 000	510 000	170 000
Total ressources confirmées	1 260 378	110 711	191 445	551 445	406 777
Découverts bancaires	78 490	78 490			
<b>Total</b>	<b>1 338 868</b>	<b>189 201</b>	<b>191 445</b>	<b>551 445</b>	<b>406 777</b>

(1) À 1 an, 90 M€ dont 70 M€ le 31.12.2009

La maturité résiduelle moyenne ressort à 5 ans à fin 2008.

La disponibilité de ces ressources est soumise au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment 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	Dette concernée <sup>(1)</sup>	Covenants	2008	2007	2006
• <u>Endettement bancaire net</u> Actifs immobiliers réévalués	99 %	Ratio < 0,40 pour 24 % Ratio < 0,45 pour 16 % Ratio < 0,50 pour 59 %	31,7 %	26,9 %	26,7 %
• <u>EBE (Ebitda)</u> Intérêts bancaires	79 %	Ratio > 3,00 pour 35 % Ratio > 2,50 pour 25 % Ratio > 2,00 pour 19 %	3,37	3,53	4,28
• <u>Actif immobilier réévalué</u> Actif immobilier gagé	21 %	Ratio > 2,00 pour 21 %	4,07	3,75	3,28
• <u>Dette gagée</u> Actif immobilier réévalué	25 %	Ratio < 0,20 pour 9 % Ratio < 0,25 pour 16 %	11,0 %	11,4 %	13,5 %
• Actif immobilier réévalué	31 %	Montant > 1 000 M€ pour 15 % Montant > 1 500 M€ pour 16 %	3 099	3 178	2 824
• Actif Net Réévalué	24 %	Montant > 800 M€	2 044	2 250	2 009

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

Au 31 décembre 2008, comme les exercices précédents, le Groupe respectait l'ensemble de ces "covenants".

Ces ressources, utilisées à hauteur de 982,5 M€ (note 18) laissent disponibles 310,0 M€ de financements confirmés auxquels s'ajoutent 46,4 M€ de découverts bancaires non utilisés.

Au regard de ces ressources disponibles, les engagements résiduels sur les programmes immobiliers en cours de construction s'élèvent à 142,2 M€ (note 9).

## 7.4. Risque de taux d'intérêt

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

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

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

3 horizons de couverture sont définis :

- À long terme : jusqu'à 10 ans

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

- À moyen terme : 3 à 4 ans

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

- À court terme : 1 an à 18 mois

À l'horizon d'un an, le coût de l'endettement peut être optimisé, en fonction de la situation des marchés de taux, notamment par l'utilisation de *Fras* venant "doubler" les *Caps* en exercice et abaisser le coût plafond de financement. Dans cette hypothèse, le cumul des dérivés utilisés peut être supérieur au montant de l'endettement.

Au 31 décembre 2008, Silic dispose de la couverture du risque de taux suivante :

(milliers d'euros)	Cumul <sup>(1)</sup> 31.12.2008	Encours moyen couvert			Juste valeur
		1 an	2 à 4 ans	5 à 10 ans	
<b>Instruments de long terme</b>					
Swaps (1 à 10 ans)	1 080 000	525 000	810 000	335 000	(38 594)
<b>Instruments de moyen terme</b>					
Caps/Tunnels (1 à 4 ans)	720 000	450 000	133 333		249
Floors adossés à des Swaps	140 000	100 000	20 000		1 779
<b>Instruments d'optimisation</b>					
Fras (3 mois)	1 140 000	260 000	8 333		(2 537)
Swaps de base E1M/E3M	500 000				(409)
<b>Total</b>	<b>3 580 000</b>	<b>1 335 000</b>	<b>971 666</b>	<b>335 000</b>	<b>(39 512)</b>
Rappel 2007	1 640 000	1 026 000	830 000	342 000	13 868

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

Après prise en compte des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2008, le risque de taux résiduel est le suivant :

(milliers d'euros)	Position origine	Gestion du risque de taux	Position 2008	2007	2006
<b>Endettement bancaire</b>					
À taux variable	982 484	(982 484)	-	4 536	-
À taux variable plafonné		377 484	377 484	440 000	329 210
À taux fixe		605 000	605 000	410 000	423 708
<b>Total</b>			<b>982 484</b>	<b>854 536</b>	<b>752 918</b>
<b>Ratio de couverture (dette couverte/dette totale)</b>			<b>100 %</b>	<b>99 %</b>	<b>100 %</b>



Après gestion du risque de taux, le coût de financement est peu sensible aux variations à la hausse des taux d'intérêt. Sur la base de l'endettement et des taux d'intérêt au 31 décembre 2008, l'impact d'une variation de 100 pb de l'Euribor 3M est le suivant :

(milliers d'euros)	Euribor	Intérêts	Impact juste valeur	Impact compte de résultat	Impact capitaux propres
Impact d'une hausse de l'Euribor de 100 pb (+1%)	3,973 %	1 156	47 404	1 773	44 613
Impact d'une baisse de l'Euribor de 100 pb (-1%)	1,973 %	(1 964)	(45 438)	(105)	(43 606)

(1) Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 31.12.2008, soit 2,973 % et 982,5 M€.

## 8. Patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier du Groupe est entièrement constitué d'immeubles de placement à la clôture de l'exercice 2008. L'immeuble du 4 place de Rio de Janeiro, Paris 8<sup>e</sup> jusqu'alors classé en immeuble d'exploitation, a été reclassé en immeuble de placement à la suite du transfert du siège social à Nanterre. Cet immeuble sera destiné à la location dès la fin des travaux de restructuration en cours fin 2008.

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	484 980	272 108	155 380	203 271	1 115 739	2 279	1 118 018
Variations de la période	1 054	2 432	(163)	10 290	13 613	(2 279)	11 334
<b>Surface en m<sup>2</sup> à la clôture</b>	<b>486 034</b>	<b>274 540</b>	<b>155 217</b>	<b>213 561</b>	<b>1 129 352</b>	-	<b>1 129 352</b>
Nombre de bâtiments	91	38	28	49	206		206
Nombre de baux	449	217	100	196	962		962
Années d'entrée en patrimoine	1970-2008	1985-2006	1985-2007	1972-2008			

(milliers d'euros)	Immeubles de placement	Immeubles d'exploitation	2008	2007	2006
Valeur brute à l'ouverture	2 050 310	12 533	2 062 843	1 976 851	1 692 021
Amortissements et provisions	(393 051)	(189)	(393 240)	(337 496)	(293 664)
<b>Valeur nette à l'ouverture</b>	<b>1 657 259</b>	<b>12 344</b>	<b>1 669 603</b>	<b>1 639 355</b>	<b>1 398 357</b>
<b>Valeur nette à l'ouverture</b>	<b>1 657 259</b>	<b>12 344</b>	<b>1 669 603</b>	<b>1 639 355</b>	<b>1 398 357</b>
Acquisitions	35 216		35 216	19 698	13 781
Avances et acomptes			-	-	-
Mises en exploitation	56 332		56 332	66 465	272 566
Cessions et sorties	(1 390)		(1 390)	(24)	-
Amortissements et provisions	(58 880)		(58 880)	(56 793)	(46 359)
Autres mouvements	13 164	(12 344)	820	902	1 010
<b>Valeur nette à la clôture</b>	<b>1 701 701</b>	<b>-</b>	<b>1 701 701</b>	<b>1 669 603</b>	<b>1 639 355</b>
Valeur brute à la clôture	2 147 230		2 147 230	2 062 843	1 976 851
Amortissements et provisions	(445 529)		(445 529)	(393 240)	(337 496)
<b>Valeur nette à la clôture</b>	<b>1 701 701</b>	<b>-</b>	<b>1 701 701</b>	<b>1 669 603</b>	<b>1 639 355</b>

**Les acquisitions réalisées en 2008** pour 35,2 M€ ont porté sur un immeuble de 2 400 m<sup>2</sup> situé à Nanterre-Seine ainsi que sur le terrain d'assiette de l'extension de l'opération "Grand Axe" à Nanterre-Préfecture :

Acquisitions (milliers d'euros)	Prix d'acquisition	Frais	Valeur brute
Nanterre-Préfecture - Foncier complémentaire (17 000 m <sup>2</sup> )	28 207	370	28 577
Nanterre-Seine - 2 400 m <sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires	6 250	389	6 639
<b>Total 2008</b>	<b>34 457</b>	<b>759</b>	<b>35 216</b>
Total 2007	19 421	277	19 698
Total 2006	13 433	348	13 781

**Les mises en exploitation** ont porté sur 56,3 M€ :

- L'opération "Olympe", immeuble neuf de 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires situés à Évry, a été livrée au 1<sup>er</sup> semestre. D'un coût total de 15,0 M€ y compris frais financiers, cet ensemble générera un loyer annuel de 1,3 M€ à complète commercialisation.
- 2 immeubles d'Orly-Rungis (13 400 m<sup>2</sup>), restructurés et pour l'un d'entre eux, agrandi, ont été livrés courant 2008 à leurs locataires. Le coût de cet investissement est de 22,7 M€.
- Les surfaces remises en exploitation après travaux de modernisation ont représenté 22 900 m<sup>2</sup>, essentiellement à Orly-Rungis, Villebon et Évry pour un coût de 8,5 M€.
- Des travaux de rénovation des locaux lors de leur relocation et d'entretien des équipements techniques des immeubles et des parcs (étanchéité, éléments de climatisation...) ont été réalisés pour 10,1 M€.

**La réévaluation des immobilisations** corporelles, opérée en 2003, participe aux valeurs comptables nettes à hauteur de 480,0 M€ :

Réévaluation (milliers d'euros)	Écart de réévaluation brut	Solde réévaluation à l'ouverture	Amortissement	Autres	Solde réévaluation à la clôture
<b>Total 2008</b>	<b>567 740</b>	<b>492 300</b>	<b>(11 732)</b>	<b>(590)</b>	<b>479 978</b>
Total 2007	567 740	504 269	(11 969)		492 300
Total 2006	567 740	516 168	(11 899)		504 269

## 9. Immeubles en cours de production

**Des travaux immobiliers** ont été réalisés en 2008 pour 126,6 M€ :

Travaux immobilisés (milliers d'euros)	Encours ouverture	Travaux période	Mise en exploitation	Encours clôture	Reste à financer <sup>(1)</sup>
<b>Développement</b>	<b>33 171</b>	<b>78 536</b>	<b>15 009</b>	<b>96 698</b>	<b>127 014</b>
Rungis - 20 000 m <sup>2</sup> de bureaux	15 227	27 223		42 450	9 499
Nanterre Seine - 25 000 m <sup>2</sup> de bureaux	4 914	21 081		25 995	47 235
Nanterre-Préfecture - 16 000 m <sup>2</sup> de bureaux	454	20 192		20 646	37 832
Rungis - 15 000 m <sup>2</sup> de bureaux	4 060	3 547		7 607	32 448
Évry - 8 000 m <sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires	8 516	6 493	15 009	0	
<b>Études</b>	<b>4 298</b>	<b>6 367</b>		<b>10 665</b>	
<b>Total développement</b>	<b>37 469</b>	<b>84 903</b>	<b>15 009</b>	<b>107 363</b>	<b>127 014</b>
<b>Restructurations</b>	<b>15 597</b>	<b>18 929</b>	<b>22 700</b>	<b>11 826</b>	<b>5 413</b>
<b>Modernisations</b>	<b>1 625</b>	<b>11 189</b>	<b>8 458</b>	<b>4 356</b>	<b>3 857</b>
<b>Équipements généraux</b>	<b>290</b>	<b>2 191</b>	<b>1 029</b>	<b>1 452</b>	<b>4 113</b>
<b>Remplacement d'équipements</b>	<b>1 378</b>	<b>9 397</b>	<b>9 136</b>	<b>1 639</b>	<b>1 807</b>
<b>Total 2008</b>	<b>56 359</b>	<b>126 609</b>	<b>56 332</b>	<b>126 636</b>	<b>142 204</b>
Total 2007	18 248	104 576	66 465	56 359	127 295
Total 2006	158 117	132 697	272 566	18 248	41 917

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

Outre la poursuite de la construction des 53 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires en cours fin 2007, dont 8 000 m<sup>2</sup> ont été livrés sur l'exercice, les travaux réalisés en 2008 ont concerné le lancement de 2 opérations neuves situées à Nanterre-Préfecture et à Orly-Rungis :

- À Orly-Rungis, la construction du "Miami" s'est poursuivie pour une livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2009. Pré-loué à 85 %, cet ensemble de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux devrait dégager une rentabilité de 9,7 % sur la base d'un coût estimé à 55,3 M€ (frais financiers inclus).

Dès location du "Miami", une opération de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, "Montréal", a été initiée sur le site. La rentabilité de cet investissement estimé à 43,2 M€, est prévue à 9,4 %. Sa livraison devrait intervenir début 2011.

- À Nanterre-Seine, les travaux d'"Axe Seine" (25 000 m<sup>2</sup> de bureaux) initiés en 2007 se déroulent conformément au planning pour une livraison programmée au 4<sup>e</sup> trimestre 2009.
- À Nanterre-Préfecture, l'extension de l'opération "Grand Axe" sur 16 000 m<sup>2</sup> complémentaires entièrement pré-loués à AXA dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, est entrée dans une phase active au second semestre, dès acquisition du foncier. Livrable au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, cet immeuble d'un coût total estimé à 93,4 M€ générera un loyer annuel de 6,8 M€.

Au total, 76 000 m<sup>2</sup> sont en cours de construction à fin 2008, dont 33 000 m<sup>2</sup> font l'objet d'une pré-location.

Des études en cours au 31 décembre 2008 concernent essentiellement les projets d'Orly-Rungis prêts pour un lancement dès commercialisation du "Montréal", le projet de Saint-Denis ainsi que la restructuration et l'agrandissement du parc commercial de Fresnes.

Les travaux de restructuration restant en cours fin 2008 concernent l'immeuble du 4 place de Rio de Janeiro (8<sup>e</sup>) ainsi que 8 600 m<sup>2</sup> à Roissy-Paris Nord 2. La livraison de ces 2 opérations interviendra au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Par ailleurs, 15 300 m<sup>2</sup> étaient en cours de modernisation essentiellement sur les sites de Nanterre-Préfecture, Villebon et Évry.

Hors coût de portage futur, les dépenses restant à engager sur ces différentes opérations jusqu'à leur parfait achèvement s'élèvent à 142,2 M€.

## 10. Valeur d'expertise du patrimoine immobilier

(milliers d'euros)	Immeubles de placement	Immeubles d'exploitation	2008	2007	2006
Patrimoine immobilier	1 701 701		1 701 701	1 669 603	1 639 355
Travaux en cours	126 636		126 636	56 359	18 248
<b>Valeur comptable nette totale</b>	<b>1 828 337</b>		<b>1 828 337</b>	<b>1 725 962</b>	<b>1 657 603</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>3 098 985</b>		<b>3 098 985</b>	<b>3 177 829</b>	<b>2 824 492</b>
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>2 967 364</b>		<b>2 967 364</b>	<b>3 042 146</b>	<b>2 706 553</b>

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

## 11. Instruments financiers – créances et dettes

(milliers d'euros)	Note	Traitement comptable <sup>(1)</sup>	Valeur comptable	Impact résultat	Impact capitaux propres	Juste valeur <sup>(2)</sup>
<b>Actifs financiers non courants</b>						
Immobilisations financières		CA/R	350			
Instruments dérivés - couverture		JV/CP	1 338	(394)	(177)	1 338
<b>Actifs courants</b>						
Créances Clients	12	CA/R	11 499			
Autres créances	13	CA/R	21 764			
Instruments dérivés - trading	13/18	JV/R	3 307	(385)		3 307
Trésorerie et équivalents	14	JV/R	15 413			
<b>Total actifs financiers</b>			<b>53 671</b>	<b>(779)</b>	<b>(177)</b>	<b>4 645</b>
<b>Passifs non courants</b>						
Dettes financières	18	CA/R	997 568			
Instruments dérivés - couverture	18	JV/CP	39 664		(48 561)	(39 664)
Dépôts et Cautionnements		CA/R	33 130			
Provisions pour risques et charges	19	CA/R	1 165			
<b>Passifs courants</b>						
Fournisseurs		CA/R	8 579			
Dettes fiscales et sociales	20	CA/R	4 597			
Autres passifs	21	CA/R	68 100			
Instruments dérivés - trading	21	JV/R	4 493	(3 645)		(4 493)
<b>Total passifs financiers</b>			<b>1 157 296</b>	<b>(3 645)</b>	<b>(48 561)</b>	<b>(44 157)</b>
<b>Total instruments financiers</b>				<b>(4 424)</b>	<b>(48 738)</b>	<b>(39 512)</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.

(2) La juste valeur des instruments financiers non dérivés est assimilable à leur valeur nominale au 31.12.2008

Faisant suite à la forte décline des taux d'intérêt intervenue en fin d'année 2008, la juste valeur des instruments dérivés a baissé de 53,1 M€ pour s'établir à (39,5) M€ contre + 13,6 M€ à fin 2007. Sur ce total, (48,7) M€ relatifs à la variation de juste valeur des dérivés qualifiés de couverture selon IAS 39, ont été imputés sur les capitaux propres tandis que (4,4) M€ impactent le résultat (notes 29 et 31).

## 12. Créances clients

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Produits non facturés	9 261	10 244	6 584
Retard de paiement (note 7)	2 110	2 782	3 444
Créances douteuses	794	695	353
Provisions pour dépréciation	(666)	(581)	(295)
<b>Créances nettes</b>	<b>11 499</b>	<b>13 140</b>	<b>10 086</b>

Les montants non facturés résultent de l'étalement des franchises de loyers pour 9,1 M€, le solde correspondant aux charges locatives courues non échues.

La dépréciation des comptes clients ainsi que les créances irrécouvrables représentent 0,3 M€, soit 0,14 % du chiffre d'affaires HT.

## 13. Autres créances

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Avances et acomptes versés	7 401	1 294	171
TVA déductible	14 216	11 708	10 371
Instruments dérivés (note 11)	3 307	3 388	2 926
Autres créances	3 326	4 489	562
Charges constatées d'avance	128	91	164
<b>Total autres créances</b>	<b>28 378</b>	<b>20 970</b>	<b>14 194</b>

## 14. Trésorerie et équivalents

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Valeurs mobilières	-	1 208	501
Disponibilités	14 053	8 831	6 985
Total trésorerie disponible (note 18)	14 053	10 039	7 486
Fonds détenus pour compte de tiers	1 360	1 565	1 661
<b>Total</b>	<b>15 413</b>	<b>11 604</b>	<b>9 147</b>

## 15. Capital, actions et réserves distribuables

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Capital social	69 790	69 648	69 868
Primes, réserves et résultat distribuables	242 922	252 463	272 870
Réserves et résultat non distribuable	439 920	505 873	500 636
Actions auto-détenues	(18 734)	(16 296)	(5 843)
<b>Total capitaux propres</b>	<b>733 898</b>	<b>811 688</b>	<b>837 531</b>

Le capital social est composé de 17 447 615 actions ordinaires d'un montant nominal de 4 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Au cours de l'exercice 2008, 35 581 actions nouvelles ont été créées :

- 9 641 actions ont été souscrites par le FCPE Silic lors d'une augmentation de capital réservée,
- 25 940 actions ont été émises par exercice d'options accordées aux salariés et dirigeants.

Les opérations sur actions auto-détenues ont porté sur l'acquisition de 339 869 actions pour un montant de 27,0 M€ (292 160 actions au titre du contrat de liquidité et 47 709 acquises directement) et la vente de 298 919 actions pour un montant 24,5 M€.

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

Au 31 décembre 2008, Silic détient 211 753 de ses propres actions (1,2 % du capital social) :

- 874 actions destinées à l'animation du marché secondaire par le biais du contrat de liquidité,
- 210 879 actions en attente d'annulation.



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

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

### Plans d'attribution d'options de souscription

	Plan 1	Plan 2	Plan 3
Durée de l'autorisation	3 ans, du 1.12.99 au 13.05.02	3 ans, du 14.05.02 au 10.05.05	26 mois, 11.05.05 - 10.07.07
Montant maximal	2 % du capital social		
Modalités d'attribution	Par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations.		
Délai d'exercice	minimum 4 ans, maximum 9 ans.		

### Nombre d'options de souscription d'actions

	2008	2007	2006
Solde à l'ouverture *	445 668	419 333	434 144
Options accordées	-	72 000	71 000
Options exercées	(25 940)	(45 665)	(85 811)
Options annulées	(1 000)		
Solde à la clôture *	418 728	445 668	419 333
dont Comité de Direction **	242 000	250 000	226 000

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

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

### Valorisation des options en circulation

Période d'exercice	Nombre		Paramètres d'évaluation			Estimation (par option)
	Total	Dont 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 *	6 748				41,00 €	N/A
6 mai 2007 - 5 mai 2012 *	22 040	6 000	21 %	42,53 €	37,48 €	4,048 €
7 mai 2008 - 6 mai 2013	116 750	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	71 000	46 000	26 %	129,00 €	126,98 €	33,759 €
Solde à la clôture	418 728	242 000				

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

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

### Plans d'attribution d'actions gratuites

	Plan 1
Durée de l'autorisation	3 ans, du 07.05.08 au 06.05.11
Montant maximal	0,25 % du capital social
Modalités d'attribution	Par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations.
Délais	Attribution définitive : 2 ans - Conservation : 2 ans

## Nombre d'actions gratuites

	2008	2007	2006
Solde à l'ouverture *	-	-	-
Actions attribuées	6 000	-	-
Solde à la clôture	6 000	-	-
dont Comité de Direction **	2 600	-	-

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

## Valorisation des actions gratuites

Date d'acquisition définitive	Nombre		Paramètres d'évaluation		Estimation (par action)
	Total	Dont Comité de Direction **	Cours d'attribution	Indisponibilité	
7 mai 2010	6 000	2 600	93,86	4 ans	78,03 €
Solde à la clôture	6 000	2 600			

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

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

## 17. Actif Net Réévalué par action

		2008	2007	2006
Capitaux propres consolidés retraités <sup>(1)</sup>	(000 €)	773 410	797 820	842 131
Plus-values sur actifs immobiliers, valeur de reconstitution	(000 €)	1 270 648	1 451 867	1 166 889
Actif Net Réévalué - Valeur de reconstitution	(000 €)	2 044 058	2 249 687	2 009 020
Nombre d'actions hors autocontrôle	(000)	17 236	17 241	17 391
<b>Actif Net Réévalué de Reconstitution, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>118,59</b>	<b>130,48</b>	<b>115,52</b>
Droits d'enregistrement	€/action	(7,64)	(7,86)	(6,78)
Valeur de marché des dettes financières	€/action	(2,29)	0,80	(0,26)
<b>Actif Net Réévalué de Liquidation, par action</b>	<b>€/action</b>	<b>108,66</b>	<b>123,42</b>	<b>108,48</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 11). La valeur de marché de ces instruments est déduite de l'ANR de liquidation.

## 18. Endettement net

L'endettement bancaire 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.

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

(milliers d'euros)	2008		2007	2006
	Autorisations	Utilisations	Utilisations	Utilisations
<b>Emprunts bancaires</b>				
Emprunts amortissables <sup>(1)</sup>	340 378	340 378	361 191	381 996
Lignes de crédit	920 000	610 000	440 000	330 000
Découverts bancaires	78 490	46 159	63 384	35 190
<b>Sous-total</b>	<b>1 338 868</b>	<b>996 537</b>	<b>864 575</b>	<b>747 186</b>
<b>Encours de crédit-bail</b>		-	-	13 218
<b>Endettement bancaire brut</b>		<b>996 537</b>	<b>864 575</b>	<b>760 404</b>
Frais d'émission d'emprunt		(3 462)	(3 670)	(3 988)
Instruments dérivés qualifiés de couverture (note 11)		39 664	2 432	9 481
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>1 032 739</b>	<b>863 337</b>	<b>765 897</b>

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

Net de la trésorerie disponible, l'endettement bancaire s'établit à 982,5 M€ au 31 décembre 2008 :

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Endettement bancaire brut	996 537	864 575	760 404
Trésorerie disponible (note 14)	(14 053)	(10 039)	(7 486)
<b>Endettement bancaire net</b>	<b>982 484</b>	<b>854 536</b>	<b>752 918</b>

Le coût global de financement ressort à 4,77 % en 2008 contre 4,86 % en 2007 et 4,01% en 2006 :

	2008		2007	2006
<b>Euribor 3M moyen</b>		<b>4,88 %</b>	<b>4,22 %</b>	<b>2,90 %</b>
<b>Coût du financement</b>	<b>Coût plafond</b>	<b>Coût réel</b>	<b>Coût réel</b>	<b>Coût réel</b>
À taux variable		5,43 %	4,79 %	3,46 %
À taux variable plafonné	4,70 %	4,68 %	4,63 %	3,38 %
À taux fixe	4,86 %	4,86 %	5,05 %	5,05 %
<b>Coût moyen</b>		<b>4,77 %</b>	<b>4,86 %</b>	<b>4,01 %</b>

Sur la base de l'endettement utilisé au 31 décembre 2008, 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	34 021	124 002	81 769
Intérêts sur instruments dérivés	7 183	38 015	13 111
<b>Total</b>	<b>41 204</b>	<b>162 017</b>	<b>94 880</b>

(1) Flux calculés sur la base de l'Euribor 3M et de l'endettement utilisé au 31/12/2008, soit 2,973% et 982,5 M€

## 19. Provisions pour risques et charges

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

(milliers d'euros)	2006	2007	Dotations	Reprises		Autres	2008
				Utilisées	Non utilisées		
<b>Provisions pour risques</b>	<b>103</b>	<b>14</b>					<b>14</b>
<b>Provisions pour charges</b>	<b>1 556</b>	<b>1 364</b>	<b>315</b>	<b>(500)</b>	<b>(35)</b>	<b>7</b>	<b>1 151</b>
Engagements de retraite et assimilés	686	754	315				1 069
Autres	870	610		(500)	(35)	7	82
<b>Total</b>	<b>1 659</b>	<b>1 378</b>	<b>315</b>	<b>(500)</b>	<b>(35)</b>	<b>7</b>	<b>1 165</b>

NB : Provision pour impôt reprise suite option JCB2 pour le régime SIIC a effet au 01.01.2008

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

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

Les provisions pour charges recouvrent 1,1 M€ d'avantages au personnel évalués comme suit :

Paramètres d'évaluation	2008	2007	2006
Date de la dernière estimation	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Taux de révision des salaires (fourchette)	4,43 % - 4,98 %	3,12 % - 3,42 %	2,47 % - 3,39 %
Turn-over (fourchette)	3,55 % - 3,84 %	4,44 % - 7,02 %	1,81 % - 7,47 %
Taux d'actualisation (TME)	4,02 %	4,41 %	3,81 %

Leur utilisation probable est la suivante :

Échéance	2008	2007	2006
- 1 an	1		0
1 à 5 ans	144	110	58
5 à 10 ans	296	243	264
+ 10 ans	628	401	364
<b>Total</b>	<b>1 069</b>	<b>754</b>	<b>686</b>

## 20. Dettes fiscales et sociales

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
<b>Impôt de sortie ("exit tax")</b>	<b>375</b>		
- dont part à moins d'un an	125		
- dont part à plus d'un an	250		
<b>Autres dettes fiscales et sociales (moins d'un an)</b>	<b>4 222</b>	<b>5 159</b>	<b>4 157</b>
<b>Total</b>	<b>4 597</b>	<b>5 159</b>	<b>4 157</b>

L'impôt de sortie constaté en 2008 est relatif à l'option de la société JCB2 pour le régime fiscal des SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## 21. Autres dettes

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Avances et acomptes reçus	30 095	23 569	14 170
Dettes sur Immobilisations	36 471	38 583	32 816
Instruments dérivés (note 11)	4 493		
Dettes diverses	1 451	2 553	1 710
Produits constatés d'avance	83	255	88
<b>Total</b>	<b>72 593</b>	<b>64 960</b>	<b>48 784</b>

## 22. Formation du résultat

(milliers d'euros)	Notes	2008	2007	2006
<b>Chiffre d'Affaires</b>				
- Revenus locatifs	24	155 378	145 037	120 334
- Charges locatives refacturées	25	45 475	42 633	34 992
- Honoraires	26	5 506	6 073	5 816
- Autres		1 019	908	1 149
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>		<b>207 378</b>	<b>194 651</b>	<b>162 291</b>
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>		<b>140 612</b>	<b>131 758</b>	<b>107 244</b>
Résultat opérationnel		80 819	74 385	60 650
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>38 940</b>	<b>37 556</b>	<b>43 031</b>

## 23. Répartition fonctionnelle des produits et des charges

(milliers d'euros)	Notes	2008		
		Total produits et charges	Compte de résultat propriétaire	Actifs immobilisés Facturation locataire
Loyers	24	155 378	155 378	
Honoraires	26	5 363	5 363	
Charges locatives refacturées	25	45 475		45 475
Charges locatives	25	(49 074)	(3 599)	(45 475)
Personnel et frais généraux	27/28	(17 722)	(15 504)	(2 218)
Amortissements et provisions		(59 793)	(59 793)	
Frais financiers	29	(46 536)	(41 697)	(4 839)
Autres		(1 208)	(1 208)	
<b>Résultat net consolidé</b>			<b>38 940</b>	<b>(7 057)</b>



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

(milliers d'euros)	2006				
	Notes	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>	-

## 24. Revenus locatifs

Les loyers consolidés 2008 se sont élevés à 155,4 M€ et affichent une progression de 7,1 % par rapport à 2007 (145,0 M€). À périmètre identique, c'est-à-dire sur la base des locaux en exploitation sur la totalité des exercices 2007 et 2008, les loyers auraient progressé de 4,9 %.

## 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)	2008	2007	2006
<b>Charges récupérables par nature</b>			
Charges locatives	31 469	28 699	24 457
- Consommations	8 530	7 372	6 392
- Entretien courant et gardiennage	18 181	17 393	14 292
- Autres prestations	4 758	3 934	3 773
Assurances	1 299	1 164	1 398
Impôts et taxes	16 306	17 037	14 688
<b>Total charges récupérables par nature</b>	<b>49 074</b>	<b>46 900</b>	<b>40 543</b>
<b>Refacturations</b>	<b>45 475</b>	<b>42 633</b>	<b>34 992</b>
Charges et taxes non récupérées	3 599	4 267	5 551
<b>Taux de récupération</b>	<b>92,7 %</b>	<b>90,9 %</b>	<b>86,3 %</b>

## 26. Revenus des autres activités

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
<b>Honoraires</b>			
- Gestion immobilière	3 932	3 890	3 504
- Commercialisation	1 431	2 154	2 289
- Divers	143	29	23
<b>Total</b>	<b>5 506</b>	<b>6 073</b>	<b>5 816</b>

## 27. Frais de personnel

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Salaires et traitements	5 639	5 551	5 383
Charges sociales	2 861	2 724	2 582
Autres frais de personnel	880	766	868
Options de souscription d'actions et actions gratuites (Prise en compte progressive sur 4 ans des plans octroyés depuis le 2 novembre 2002)	1 610	1 319	869
<b>Total</b>	<b>10 990</b>	<b>10 360</b>	<b>9 702</b>
Frais attribuables aux opérations de développement	(1 663)	(1 840)	(1 295)
<b>Total frais de personnel</b>	<b>9 327</b>	<b>8 520</b>	<b>8 407</b>

## 28. Frais généraux

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Consommations	406	348	285
Entretien et maintenance	211	292	251
Honoraires et autres frais de structure	4 770	4 614	4 165
Assurances	271	303	270
Impôts et taxes	1 075	881	715
<b>Total</b>	<b>6 733</b>	<b>6 438</b>	<b>5 686</b>
Frais attribuables aux opérations de développement	(555)	(613)	(432)
<b>Total frais généraux</b>	<b>6 178</b>	<b>5 825</b>	<b>5 254</b>

## 29. Coût de l'endettement financier net

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Rémunération de placements	52	101	68
Intérêts sur la dette bancaire	(48 384)	(36 926)	(23 942)
Intérêts sur instruments dérivés	6 058	(501)	(2 236)
Autres produits et charges	610	(2)	1 042
<b>Intérêts bancaires</b>	<b>(41 664)</b>	<b>(37 328)</b>	<b>(25 068)</b>
Intérêts affectés au coût de production des immeubles	4 839	2 147	8 588
<b>Frais financiers nets</b>	<b>(36 825)</b>	<b>(35 181)</b>	<b>(16 480)</b>
Etalement des frais d'émission d'emprunt	(448)	(448)	(204)
Variation de la valeur de marché des dérivés hors couverture (note 11)	(4 424)	(433)	660
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(41 697)</b>	<b>(36 062)</b>	<b>(16 024)</b>

### 30. Situation fiscale - impôt sur les sociétés

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
<b>Impôts exigibles</b>	182	767	476
<b>Impôts différés</b>	-	-	-
<b>Impôt</b>	182	767	476

### 31. Résultat net

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

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
<b>Résultat net social de Silic</b>	57 781	51 405	56 023
<b>Résultat des filiales non appréhendé</b>	(957)	818	621
<b>Retraitements liés à la réévaluation des immeubles</b>			
Imputation de l'impôt de sortie sur les capitaux propres			
Amortissements complémentaires (note 8)	(11 732)	(11 969)	(11 899)
Impact de la réévaluation sur les sorties et cessions d'immeubles	(590)		
<b>Autres retraitements de consolidation</b>			
Variation des valeurs de marché et actualisation (note 11)	(4 424)	(433)	(459)
Valorisation des paiements en actions (note 27)	(1 854)	(1 457)	(1 125)
Autres	716	(808)	(130)
<b>Résultat net consolidé</b>	38 940	37 556	43 031

### 32. Résultat par action

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	38 940	37 556	43 031
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 236	17 241	17 391
<b>Résultat par action</b> €/action	2,26	2,18	2,47
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	38 940	37 556	43 031
Ajustements			
Résultat net utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	38 940	37 556	43 031
Nombre d'actions hors autocontrôle (milliers)	17 236	17 241	17 391
Ajustements liés aux options de souscription d'actions	425	446	419
Nombre d'actions après dilution (milliers)	17 661	17 687	17 810
<b>Résultat dilué par action</b> €/action	2,20	2,12	2,42

### 33. Cash-flow net

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
<b>Cash-flow net</b>	105 450	97 267	91 413
Amortissement des immeubles	(58 880)	(56 793)	(46 359)
Autres charges calculées	(3 206)	(2 485)	(1 564)
Variation des valeurs de marché et actualisation	(4 424)	(433)	(459)
<b>Résultat net consolidé</b>	38 940	37 556	43 031

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

Lors de sa séance du 10 février 2009, le Conseil d'Administration de Silic a décidé de proposer à l'Assemblée Générale la distribution d'un dividende unitaire de 4,30 €, en progression de 7,7 % par rapport à 2008, à chacune des 17 447 615 actions composant le capital social.

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

Les différentes entités de Groupama détenaient, au 31 décembre 2008, 43,32 % 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)	2008	2007	2006
Groupama Île-de-France			
Assurances multirisques immeubles	1 343	1 802	1 802
Dommmages-ouvrage	43	107	392

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

(milliers d'euros)		2008	2007	2006
<b>Rémunération des organes de Direction</b>				
Salaires et traitements (hors charges sociales ; 4 personnes)	(000 €)	1 053	1 109	1 087
Indemnité de fin de carrière provisionnée	(000 €)	113	92	78
Options de souscription d'actions accordées	(Nbre)		46 000	44 000
Actions gratuites attribuées	(Nbre)	2 600		
<b>Rémunération des organes d'Administration</b>				
Jetons de présence	(000 €)	87	87	90

## 36. Rémunération des Commissaires aux comptes

(milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit			Grant Thornton		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
<b>Audit</b>						
Commissariat aux comptes	123	110	97	120	107	97
Missions accessoires				18	8	
Sous-total	123	110	97	138	115	97
<b>Autres prestations</b>						
	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>123</b>	<b>110</b>	<b>97</b>	<b>138</b>	<b>115</b>	<b>97</b>

## 37. Engagements hors bilan

Engagements hors bilan de l'activité courante (milliers d'euros)	2008	2007	2006
<b>Engagements donnés</b>			
Engagements fermes d'acquisition/cession d'immeubles <sup>(1)</sup>	35 032	40 036	4 460
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	142 204	127 295	41 917
Dettes garanties par des suretés réelles	340 377	361 191	395 214
Autres engagements donnés <sup>(2)</sup>	49 600		
<b>Total</b>	<b>567 213</b>	<b>528 522</b>	<b>441 591</b>
<b>Engagements reçus</b>			
Options d'achat/vente sur immeubles			
Engagements résiduels sur travaux immobiliers en cours	142 204	127 295	41 917
Avals, cautions et garanties			
- Cautions reçues des locataires	6 499	5 956	4 629
- Garantie Financière loi Hoguet	5 460	5 460	5 460
Autres engagements reçus <sup>(2)</sup>	49 600		
Lignes de crédit confirmées non utilisées (hors découverts)	310 000	340 000	185 735
<b>Total</b>	<b>513 763</b>	<b>478 711</b>	<b>237 741</b>

(1) Promesses d'achat d'un immeuble de 5 800 m<sup>2</sup> à Nanterre-Préfecture et d'un terrain à Saint-Denis (22 000 m<sup>2</sup> SHON).

(2) Contrat de Promotion Immobilière relatif au projet Saint-Denis.

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	1 634	6 922
Parc d'Affaires de Roissy-Paris Nord 2 (Silic)	30.06.2003	30.06.2018	121 592	206 463
Nanterre-Préfecture - Grand Axe (Silic)	21.09.2004	31.12.2021	217 151	235 246
<b>Total</b>			<b>340 377</b>	<b>448 631</b>
Total actifs non courants				1 831 411
%				24%

## 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>	490 204	150 796	287 458	51 950
Loyer des contrats de location simple à payer <sup>(2)</sup>	48 992	1 440	7 200	40 352

(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 34 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 2008

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Silic tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages au moyen de méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés 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. Dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes 4.1 et 10 donnent une information appropriée.
- Comme indiqué dans la note 4.10 de l'annexe, la Société a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la Société a recours à des experts indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par la Société et ses experts. Comme indiqué dans la note 6 de l'annexe, les évaluations retenues par la Société reposent sur des estimations, il est donc possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêt. Nos travaux ont par ailleurs également consisté à vérifier que les notes 4.10, 7.3, 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, à la vérification prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 25 février 2009

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit

Gilles Hengoat  
Associé

Patrick Frotié  
Associé



# Comptes annuels simplifiés de la Société Mère au 31 décembre 2008

Dans ce document est présenté un résumé des principaux éléments des comptes annuels 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

97	Bilans
98	Comptes de résultat
98	Filiales et participations
99	Résultats des cinq derniers exercices
100	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
101	Résolutions

## Bilans comparés

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)	2008 Net	2007 Net	2006 Net
<b>Actif</b>			
Immobilisations incorporelles			4 063
Immobilisations corporelles	1 265 253	1 148 798	1 048 257
Immobilisations financières	104 812	103 334	93 721
Créances	40 637	35 034	26 269
Trésorerie	13 429	8 090	5 788
Autres actifs			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 424 131</b>	<b>1 295 256</b>	<b>1 178 098</b>
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	320 171	329 429	349 766
<i>Dont Résultat net</i>	57 781	51 405	56 023
Provisions pour risques et charges	202	158	231
Endettement bancaire	994 840	862 621	744 999
Autres passifs	108 918	103 048	83 102
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 424 131</b>	<b>1 295 256</b>	<b>1 178 098</b>

## Comptes de résultat comparés

(milliers d'euros)	2008	2007	2006
Chiffre d'Affaires	187 000	172 456	141 855
Charges d'exploitation	(54 479)	(51 602)	(44 834)
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>132 521</b>	<b>120 854</b>	<b>97 021</b>
Autres produits et charges	(46 093)	(43 577)	(32 696)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>86 428</b>	<b>77 277</b>	<b>64 325</b>
Résultat financier	(28 396)	(26 135)	(8 439)
<b>Résultat courant</b>	<b>58 032</b>	<b>51 142</b>	<b>55 886</b>
Résultat exceptionnel	(199)	277	162
Impôt sur les bénéfices	(30)	-	-
Participation	(22)	(14)	(25)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>57 781</b>	<b>51 405</b>	<b>56 023</b>

Tableau des filiales et participations  
au 31 décembre 2008

## 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	2	36 660	100,00 %	2 058	2 058	-	13 736	(97)	1 428
SAS FONCIÈRE NANTEUIL	38	487	2 500	100,00 %	-	-	4 816	1 111	483	416
SARL EPP PERIPARC	8	593	500	100,00 %	2 816	2 816	1 120	-	593	480
SCI JCB2	3	255	20	95,00 %	1 533	1 533	453	399	298	-
SCI SEPAC	229	4 830	14 850	99,00 %	18 713	18 713	54 195	13 217	4 830	4 491
SAS HAVANE	100	(8)	10 000	100,00 %	100	100	-	-	(8)	-

# Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

(milliers d'euros, sauf indication contraire)

Nature des informations	2004	2005	2006	2007	2008
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	69 070	69 487	69 868	69 648	69 790
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 267 483	17 371 779	17 467 041	17 412 034	17 447 615
<b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>					
a) Chiffre d'Affaires	119 384	129 372	141 855	172 456	187 000
(dont Loyers)	(90 375)	(98 743)	(109 293)	(133 562)	(143 756)
b) Résultat avant impôt, participation, amortissements et provisions	75 239	82 894	89 719	95 838	105 310
c) Impôt sur les bénéfices	-	23	-	-	30
d) Participation des salariés	25	11	25	14	22
e) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	49 453	52 682	56 023	51 405	57 781
f) Résultat distribué	54 738	60 801	65 152	69 648	75 025
<b>III - Résultat par action (en euros)</b>					
a) Résultat après impôt et participation, mais avant amortissements et provisions	4,36	4,77	5,13	5,51	6,03
b) Résultat après impôt, participation, amortissements et provisions	2,86	3,03	3,21	2,95	3,31
c) Dividende net distribué à chaque action	3,17	3,50	3,73	4,00	4,30 <sup>(1)</sup>
d) Dividende brut distribué à chaque action	3,17	3,50	3,73	4,00	4,30 <sup>(1)</sup>
<b>IV - Personnel</b>					
a) Effectif moyen des salariés employés de l'exercice	10	7	7	7	7
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	1 324	1 201	1 268	1 299	1 244
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	559	509	527	528	558

(1) Proposition à l'AGO pour les 17 447 615 actions composant le capital social.

# ► RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

## Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires 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

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 mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Le Conseil d'Administration du 26 février 2008 a autorisé la conclusion d'une convention d'indemnisation de la société SCI JCB2 des conséquences financières de son option pour l'assujettissement au régime SIIC. Cette convention, signée le 17 mars 2008, a fixé forfaitairement le montant de cette indemnisation à 499 735 €, payables par quart les 31 décembre 2008, 15 décembre 2009, 15 décembre 2010 et 15 décembre 2011.

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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 express 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. Ces engagements n'ont pas eu d'effets sur l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 25 février 2009

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

PricewaterhouseCoopers Audit

Gilles Hengoat  
Associé

Patrick Frotié  
Associé

# ► RÉSOLUTIONS

## Première résolution

### Approbation des comptes annuels et quitus au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2008 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 57 780 690,90 €.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 16 208 €, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 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, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 38 940 101,69 €.

## Troisième résolution

### Proposition d'affectation du résultat

#### Proposition de distribution d'un dividende de 4,30 €

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une somme distribuable d'un montant de . . . . . 58 435 210,90 €, constituée :

- du bénéfice net de l'exercice . . . . . 57 780 690,90 €
- d'un report à nouveau antérieur . . . . . 654 520,00 €

L'Assemblée Générale approuve l'affectation proposée par le Conseil d'Administration et décide de distribuer un dividende de . . . . . 75 024 744,50 € soit 4,30 € par action pour chacune des 17 447 615 actions portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2008 imputé comptablement ainsi qu'il suit :

- à hauteur de . . . . . 58 435 210,90 € sur la somme distribuable,
- et à hauteur de . . . . . 16 589 533,60 € sur le poste "prime de fusion".

Fiscalement, ce dividende est imputé de la façon suivante :

- à hauteur de 58 707 028,00 € sur le résultat soumis au régime SIIC. Il n'ouvre pas droit au régime des Sociétés Mères,
- à hauteur de 16 317 716,50 € 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 75 024 744,50 €, 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 19 mai 2009.

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.

En application des dispositions de l'article 243<sup>bis</sup> du Code Général des Impôts, il est rappelé 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	
2005	60 801 226,50 €	-	-
2006	65 152 062,93 €	-	-
2007	69 648 136,00 €	-	-



## Quatrième résolution

### **Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions**

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont mentionnées.

## Cinquième résolution

### **Ratification du transfert de siège social et de la modification corrélative des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires ratifie la décision du Conseil d'Administration du 17 octobre 2008 à l'effet de transférer le siège social de la Société à compter du 17 octobre 2008, à l'adresse suivante :

31, boulevard des Bouvets - 92000 NANTERRE

L'Assemblée Générale ratifie la modification corrélative de l'article 4 (siège social) des statuts.

## Sixième résolution

### **Renouvellement de la société PricewaterhouseCoopers Audit aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire**

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle la société PricewaterhouseCoopers dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle à tenir dans l'année 2015 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Elle a déclaré accepter ses fonctions.

## Septième résolution

### **Renouvellement de Monsieur Daniel FESSON aux fonctions de Commissaire aux comptes suppléant**

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Daniel FESSON, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant – dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée – et ce, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle à tenir dans l'année 2015 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

## Huitième résolution

### **Renouvellement de la société Grant Thornton aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire**

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle la société Grant Thornton dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle à tenir dans l'année 2015 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Elle a déclaré accepter ses fonctions.

## Neuvième résolution

### **Nomination de Monsieur Victor AMSELLEM, Commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Cordier**

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale nomme en remplacement de Monsieur Jean-Pierre CORDIER dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, Monsieur Victor AMSELLEM aux fonctions de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle à tenir dans l'année 2015 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

## Dixième résolution

### **Renouvellement de Monsieur Jean-Paul BERTHEAU aux fonctions d'Administrateur**

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-Paul Bertheau, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## Onzième Résolution

### **Ratification de la nomination de CCPMA Prévoyance en qualité d'Administrateur**

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 10 février 2009, aux fonctions d'Administrateur de CCPMA Prévoyance dont le siège social est 21, rue de la Bienfaisance 75008 Paris, en remplacement de CCPMA Retraite dont le mandat a pris fin lors de l'opération de fusion par voie d'absorption de CCPMA Retraite par CCPMA Prévoyance.

En conséquence, CCPMA Prévoyance exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## Douzième résolution

### **Programme de rachat d'actions**

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 7 mai 2008.

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'AMAFI admise par l'AMF,
- 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,
- 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, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 7 mai 2008 dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-17 du règlement général de l'AMF si d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 200 € par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 348 952 300 €.

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.

## Treizième résolution

### Jetons de présence

L'Assemblée Générale fixe le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'Administration à 105 000 €.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

## Quatorzième résolution

### 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 NANTERRE  
Code SIRET : 572 045 151 00063  
Activité Principale Exercée (APE) : 6820B Location de terrains et d'autres biens immobiliers

### 1.6. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social

### 1.7. Siège social

Conformément à l'article 4 "Siège social" des Statuts, le Conseil d'Administration, par décision en date du 17 octobre 2008, a transféré le siège social de la Société du 4, place de Rio de Janeiro à PARIS (75008) au 31, boulevard des Bouvets à NANTERRE (92000). Il est précisé que cette décision sera ratifiée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 6 mai 2009.  
Tél : +33 (0)1 41 45 79 79 - Fax : +33 (0)1 41 45 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 de l'article R. 225-85 du Code de Commerce, il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'Actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de Commerce, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par l'établissement bancaire prestataire,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de cinq jours de Bourse, à compter de la date du franchissement de seuil.

Le non-respect de cette obligation d'information pourra être sanctionné par la privation des droits de vote attachés aux titres excédant le seuil de 2 % non déclaré jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de l'information, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital.

Au cours de l'exercice 2008, la Société a été informée des franchissements de seuil suivants :

- au 23 janvier 2008, franchissement à la baisse, par la Société Cohen & Steers Inc, agissant tant pour son propre compte que pour celui de ses affiliées, du seuil de 2 %,
- au 26 septembre 2008, 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 %,
- au 9 décembre 2008, franchissement à la baisse, par la Société Cohen & Steers Inc, agissant tant pour son propre compte que pour celui de ses affiliées, du seuil de 2 %.

## 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 2008

**Montant : 69 790 460 €,**

divisé en 17 447 615 actions, d'une valeur nominale unitaire de 4 €, entièrement libérées.

Durant l'exercice 2008 :

- 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 26 février 2008 de procéder à une augmentation de capital social réservée aux salariés des Sociétés Silic et Socomie par l'intermédiaire du "FCPE Silic".
- 9 641 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 69,05 €, correspondant à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés des 20 séances de Bourse précédant la date du Conseil d'Administration du 26 février 2008.
- Le total des actions souscrites par le "FCPE Silic", depuis sa création, s'élève à 108 091. Compte tenu des rachats intervenus, le FCPE détenait au 31 décembre 2008, 48 745 actions Silic représentant 0,28 % du capital,
- 25 940 actions nouvelles de 4 € nominal ont été émises, suite à la levée d'options de souscription d'actions antérieurement consenties.

### 2.3. Capital autorisé non émis

Le Conseil d'Administration a reçu de l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2008, les délégations suivantes :

- une délégation de compétence d'une durée de 26 mois pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription et/ou 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 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 global des actions susceptibles d'être émises en vertu de ces 2 délégations ne pourra en cumul être supérieur à 25 000 000 € ;

- une délégation de compétence d'une durée de 26 mois pour augmenter le montant des émissions susvisées en cas de demandes excédentaires ;
- 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 ;
- 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 ;
- une délégation d'une durée de 38 mois pour attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

	AGE	Échéances	Montant nominal autorisé	Augmentations réalisées au cours de l'exercice 2008	Autorisation résiduelle au 31.12.2008
Délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du DPS	07.05.2008	06.07.2010	25 000 000 €	Néant	25 000 000 € <sup>(1)</sup>
Délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS mais avec faculté de conférer un droit de priorité	07.05.2008	06.07.2010	25 000 000 €	Néant	25 000 000 € <sup>(1)</sup>
Délégation pour procéder à toute augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	07.05.2008	06.07.2010	10 % du capital social	Néant	10 % du capital social
Autorisation d'augmenter le capital en faveur des adhérents d'un PEE	07.05.2008	06.07.2010	320 000 €	Néant	320 000 €
Autorisation d'attribuer des actions gratuites au personnel et/ou aux mandataires sociaux	07.05.2008	06.07.2011	0,25 % du capital social	Néant <sup>(2)</sup>	0,22 % du capital social

(1) Plafond global pour les 2 délégations.

(2) Au cours de l'exercice, il a été attribué 6 000 actions gratuites qui, à expiration du délai d'acquisition, pourront donner lieu à une attribution définitive d'actions nouvelles ou existantes.

## 2.4. Capital potentiel

En dehors des options de souscription d'actions et des actions gratuites attribuées et exposées ci-après, il n'existe pas d'autres titres ou droits donnant accès au capital.

### Plan d'options de souscription d'actions

Date d'attribution	Options consenties	Nombre de personnes	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées		Nombre d'options restant
					en 2008	en cumul	
<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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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>9 380</b>	<b>95 452</b>	<b>6 748</b>
Dont Comité de Direction <sup>(1)</sup>	56 000	4			8 000	56 000	0
Dont 10 premiers salariés	47 200	10			8 600	42 600	4 600
<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>5 710</b>	<b>55 850</b>	<b>27 750</b>
Dont Comité de Direction <sup>(1)</sup>	44 000	4			0	38 000	6 000
Dont 10 premiers salariés	38 800	10			4 160	19 360	19 440
<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>10 850</b>	<b>10 850</b>	<b>116 750</b>
Dont Comité de Direction <sup>(1)</sup>	80 000	4			-	-	80 000
Dont 10 premiers salariés	47 800	10			6 900	6 900	40 900
<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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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>12</b>	<b>126,98 €</b>	<b>10 mai 2011 - 9 mai 2016</b>	-	-	<b>71 000<sup>(2)</sup></b>
Dont Comité de Direction <sup>(1)</sup>	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.

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

(2) 1 000 options ont fait l'objet d'une annulation, du fait du départ d'un collaborateur. Sur les options consenties et levées par les mandataires sociaux, voir § 4.2.

Les options ont une durée de 9 ans et peuvent être exercées au plus tôt 4 ans après leur date d'attribution. Le montant total des options consenties à fin 2008 s'élève à 730 000, le solde des options non exercées, soit 418 728 options, représente 2,40 % du capital avant dilution. À cette date, 310 272 options avaient été exercées et 1 000 annulées. Aucune option n'a été attribuée en 2008.

#### PLAN DE DISTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 7 mai 2008, le Conseil d'Administration du 7 mai 2008 a décidé d'attribuer gratuitement 6 000 actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux, dans les conditions suivantes :

- 1 000 actions gratuites attribuées à chacun des deux mandataires sociaux, la moitié devant être conservée jusqu'au terme de leur mandat social,
- 4 000 actions gratuites attribuées à l'ensemble des collaborateurs ayant au moins deux ans d'ancienneté à la date d'attribution, la répartition desdites actions se faisant par tranches, en fonction du niveau de responsabilité et de participation à la création de valeur de chacun des collaborateurs. Il est précisé que la quotité individuelle minimum est de 10 actions gratuites.
- Toute attribution définitive est soumise à l'existence d'un contrat de travail et/ou d'un mandat liant le bénéficiaire au Groupe au terme du délai d'acquisition de 2 ans (par exception, bien que n'étant plus lié par un contrat de travail et/ou par un mandat social, les bénéficiaires pourront conserver leur droit à attribution en cas de départ à la retraite ou d'invalidité).
- Les actions attribuées gratuitement pourront être cédées à l'expiration du délai d'indisponibilité de 2 ans, à compter de leur acquisition.
- En cas de départ et hormis le cas de licenciement pour faute grave ou lourde, le bénéfice des actions attribuées gratuitement peut être maintenu, sur décision expresse du Président du Conseil d'Administration. En cas de cessation de fonction d'un mandataire social, sauf en cas de révocation pour faute lourde, le Comité des Rémunérations pourra examiner l'opportunité du maintien du bénéfice des actions accordées. Il en rendra compte au Conseil d'Administration qui statuera dans les conditions légales.

Date d'attribution	Actions gratuites consenties	Nombre de personnes	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Nombre d'actions acquises	Nombre d'actions gratuites restant
<b>Plan 1 – AGM 07.05.2008</b>						
<b>CA du 7 mai 2008</b>	<b>6 000</b>	<b>82</b>	<b>6 mai 2010</b>	<b>6 mai 2012</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>
Dont Comité de Direction <sup>(1)</sup>	2 600	4			0	2 600
Dont 10 premiers salariés	3 800	10			0	3 800

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

## 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 Mixte du 7 mai 2008 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 1 741 203 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 2008, Silic a acquis au titre de cette autorisation de rachat, 47 709 actions, pour un montant global hors frais de 3 127 600 €, soit au cours unitaire moyen de 65,56 €.

Au 31 décembre 2008, la Société détenait 211 753 actions propres, à savoir :

- 210 879 actions, au titre des achats directs réalisés pour un montant global hors frais de 18 678 722 €, soit au cours unitaire moyen de 88,58 €.
- 874 actions, au titre de l'exécution du contrat de liquidité confié à SG Securities. Les opérations réalisées au cours de l'exercice 2008 dans le cadre de l'exécution de ce contrat ont été les suivantes :
  - 292 160 actions ont été achetées, au cours unitaire moyen de 81,64 € hors frais,
  - 298 919 actions ont été cédées au prix unitaire moyen de 82,10 €.

Les actions propres détenues au 31 décembre 2008 sont portées au bilan en déduction des capitaux propres, pour leur coût d'acquisition (18 735 K€). Elles représentent une valeur nominale de 847 K€.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 6 mai 2009 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	
Effet 1 <sup>er</sup> janvier 2008	Augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe par l'intermédiaire du "FCPE Silic"	9 641	39	627	17 421 675	69 687	
	Augmentation de capital consécutive à la levée d'options de souscription	25 940	104	1 080	17 447 615	69 790	
<b>Situation au 1<sup>er</sup> mars 2009</b>						<b>17 447 615</b>	<b>69 790</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 2008

Répartition du capital au 31.12.2008	Nombre d'actions	% du capital	% du capital		
			Au 31.12.2007	Au 31.12.2006	Au 31.12.2005
Groupama SA	5 240 050	30,03 %	29,17 %	28,48 %	28,63 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	1 760 000	10,09 %	10,11 %	10,08 %	10,13 %
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Retraite (CCPMA Retraite)	987 512	5,66 %	5,73 %	5,71 %	5,74 %
Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVie BTP)	922 176	5,29 %	5,30 %	5,28 %	5,31 %
Generali France Assurances	397 840	2,28 %	2,28 %	2,28 %	2,29 %
FCPE Silic (Salariés)	48 745	0,28 %	0,28 %	0,28 %	0,30 %
Actions autodétenues par la Société	211 753	1,21 %	0,98 %	0,44 %	0,20 %
Autres	7 879 539	45,16 %	46,15 %	47,46 %	47,40 %
<b>Total</b>	<b>17 447 615</b>	<b>100 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Le tableau suivant indique la répartition des droits de vote au 31 décembre 2008

Répartition des droits de vote au 31.12.2008	Nombre d'actions	% des droits de vote	% des droits de vote		
			Au 31.12.2007	Au 31.12.2006	Au 31.12.2005
Groupama SA	5 240 050	30,40 %	29,45 %	28,60 %	28,69 %
GAN Eurocourtage IA (Groupama)	1 760 000	10,21 %	10,21 %	10,12 %	10,15 %
Caisse Centrale de Prévoyance Mutuelle Agricole Retraite (CCPMA Retraite)	987 512	5,73 %	5,79 %	5,74 %	5,75 %
Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVie BTP)	922 176	5,35 %	5,35 %	5,30 %	5,32 %
Generali France Assurances	397 840	2,31 %	2,31 %	2,29 %	2,29 %
FCPE Silic (Salariés)	48 745	0,28 %	0,28 %	0,28 %	0,30 %
Actions autodétenues par la Société	211 753	-	-	-	-
Autres	7 879 539	45,72 %	46,61 %	47,67 %	47,50 %
<b>Total</b>	<b>17 447 615</b>	<b>100 %</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 des actionnaires ne détient directement, indirectement ou de concert plus de 2 % du capital ou des droits de vote.

À la date du 31 décembre 2008, le nombre total d'actionnaires identifiés s'élevait à 4 661.

### 3.1.2. MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES

À la suite d'un reclassement intervenu au sein de Groupama, la CCAMA (Caisse Centrale des Assurances Mutuelles Agricoles) a cédé en 2002, 440 000 actions représentant 10,2 % du capital à GAN Eurocourtage IA. Dans le cadre de la réorganisation des structures opérée en 2003 par Groupama, les titres de Silic précédemment détenus par la CCAMA ont été apportés à Groupama SA.

Au cours de l'exercice 2005, CCPMA Retraite a cédé 550 000 titres ramenant ainsi sa participation au capital de Silic de 8,96 % à 5,74 % à fin 2005.

Au cours de l'exercice 2007, Groupama SA a acquis sur le marché 105 098 titres supplémentaires.

Au cours de l'exercice 2008, Groupama SA a acquis sur le marché 160 704 titres supplémentaires.

### 3.1.3. PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES EXERÇANT UN CONTRÔLE SUR L'ÉMETTEUR

Les différentes entités de Groupama détiennent, au 31 décembre 2008, 43,32 % du capital de la Société, dont 30,03 % pour Groupama SA et 10,09 % pour GAN Eurocourtage IA.

### 3.1.4. DÉCLARATION, PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, DES TRANSACTIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES SILIC

En application du Code Monétaire et Financier (Art L. 621-18-2), du Règlement Général de l'AMF (Art 223-22 et suivants) et de l'Instruction AMF 2006-5 du 3 février 2006 et à la connaissance de la Société, les mandataires sociaux, dirigeants et "hauts responsables" procèdent directement aux déclarations de leurs opérations sur titres auprès de l'AMF et de l'Émetteur, dans un délai de 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 L. 621-18-4 du Code Monétaire et Financier et aux articles 223-27 à 223-31 du Règlement Général de l'AMF, la Société a établi une liste d'initiés périodiquement actualisée.

## 3.2. Marché des titres de l'émetteur

### 3.2.1. LIEU DE COTATION

"EURONEXT PARIS" de NYSE Euronext

Segment A

Valeur des indices SBF 120, CAC Mid 100 et CAC Mid and Small 190, GPR 250

Code EUROCLEAR : 5091

Code ISIN : FR 000005091 6

L'action Silic est éligible au SRD depuis le 28 mars 2006.

### 3.2.2. TITRES NON ENCORE ADMIS À LA COTE OFFICIELLE

Néant.

## 3.2.3. MARCHÉ DU TITRE

L'évolution mensuelle des caractéristiques boursières en 2007, 2008 et début 2009 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>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	
mars	98,48	84,13	819 208	19	43 116	
avril	105,22	88,01	925 795	22	42 082	
mai	97,00	87,50	895 188	21	42 628	
juin	94,00	79,55	774 238	21	36 868	
juillet	86,17	77,32	912 120	23	39 657	
août	90,50	80,04	551 268	21	26 251	
septembre	95,50	81,28	1 013 004	22	46 046	
octobre	90,67	62,83	868 078	23	37 743	
novembre	72,91	57,80	625 004	20	31 250	
décembre	67,80	60,71	689 199	21	32 819	
<b>Total 2008</b>			<b>10 554 236</b>	<b>256</b>	<b>41 227</b>	<b>885,69</b>
<b>2009 :</b>						
janvier	79,74	61,21	636 397	21	30 305	
février	69,88	61,10	516 904	20	25 845	

### 3.2.4. EXISTENCE D'UN CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Silic a signé, le 12 octobre 2005, avec SG Securities un contrat de liquidité conforme aux dispositions :

- du Règlement Européen 2273-2003 du 22 décembre 2003 ;
- des articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce ;
- du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et de la décision AMF du 1<sup>er</sup> octobre 2008,
- et à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI).

Ce contrat, qui s'est substitué au précédent, signé en date du 18 février 2003, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Intermédiaire intervient sur le marché pour le compte de l'Émetteur en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

### 3.3. Dividendes

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des dividendes versés par Silic sur les six derniers exercices (données historiques antérieures au 26 mai 2003 ajustées de la division par 4 du nominal intervenue à cette date) :

	Évolution des dividendes (en €)					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dividende net	1,90	2,85	3,17	3,50	3,73	4,00
Avoir fiscal	0,95 <sup>(1)</sup>	0,17 <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividende global	2,85	3,02	3,17 <sup>(2)</sup>	3,50 <sup>(2)</sup>	3,73 <sup>(2)</sup>	4,00 <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 et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas de conflit d'intérêt actuel ou de conflit d'intérêt potentiel identifié entre les devoirs à l'égard du Groupe et les intérêts privés ou autres devoirs de l'un des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

#### GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Émetteur déclare se référer au Code de Gouvernement d'Entreprise des Sociétés Cotées Afep-Medef de décembre 2008.

Les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration et de bonne gouvernance d'entreprise sont présentées dans le Rapport du Président relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi qu'aux procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

#### JETONS DE PRÉSENCE VERSÉS AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres du Conseil d'Administration	Jetons versés en 2008 au titre de 2007	Jetons versés en 2009 au titre de 2008
BERTHEAU Jean-Paul	10 120,00 €	10 120,00 €
CARRAUD Philippe	5 520,00 €	4 830,00 €
CCPMA Retraite	10 250,00 €	9 500,00 €
COMPAGNIE FONCIÈRE PARISIENNE	6 000,00 €	1 500,00 €
GAUTHIER Jean-François	10 120,00 €	10 120,00 €
GENERALI FRANCE ASSURANCES	10 250,00 €	9 500,00 €
GROUPAMA SA	6 000,00 €	6 000,00 €
RALLI Georges	8 050,00 €	10 120,00 €
SCHLISSINGER Dominique, Président-Directeur Général	5 469,00 €	5 469,00 €
SMA Vie BTP	11 000,00 €	10 250,00 €
GROUPAMA VIE	-	4 500,00 €

À l'exception du Président-Directeur Général (voir infra), les membres du Conseil d'Administration n'ont pas reçu de rémunération autre que les jetons de présence susvisés.

## 4.2. Comité de Direction

Président-Directeur Général	<b>Dominique SCHLISSINGER</b>	Directeur Général Adjoint	<b>Claude REVESZ</b>
Directeur Général Délégué	<b>Philippe LEMOINE</b>	Secrétaire Général	<b>Jérôme LUCCHINI</b>

### RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Dominique SCHLISSINGER, Président-Directeur Général de Silic, a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 une rémunération brute avant impôt de 377 000 €, composée d'une partie fixe (300 000 €) et d'une partie variable (77 000 €) déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs de progression du Cash-Flow, acquise au titre de 2007 et arrêtée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations. Outre les jetons de présence, il a perçu une somme de 4 533 € représentative d'avantages en nature (il dispose d'un véhicule de fonction). En outre, en sa qualité de Président-Directeur Général, il bénéficierait sous condition de performance, en cas de départ forcé, sauf cas de faute lourde, d'une indemnité égale à deux années de sa rémunération brute (fixe et variable) calculée sur la base des 12 derniers mois de sa rémunération. Au même titre que l'ensemble du personnel, Monsieur Dominique SCHLISSINGER est affilié aux différents contrats Groupe (Mutuelle Santé Prévoyance - Article 83).

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement au Président-Directeur Général

	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice	386 867 €	415 002 €
Valorisation IFRS des options de souscription consenties au cours de l'exercice	607 662 € <sup>(1)</sup>	-
Valorisation IFRS des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	78 030 €

(1) À ce jour, les options sont hors de la monnaie.

Tableau récapitulatif des rémunérations du Président-Directeur Général

	Montants au titre de l'exercice 2007		Montants au titre de l'exercice 2008	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €
- Rémunération variable	77 000 €	116 000 €	105 000 €	77 000 €
- Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
- Jetons de présence	5 469 €	5 469 €	5 469 €	5 469 €
- Avantages en nature	4 398 €	4 398 €	4 533 €	4 533 €
<b>TOTAL</b>	<b>386 867 €</b>	<b>425 867 €</b>	<b>415 002 €</b>	<b>387 002 €</b>

Tableau récapitulatif des options de souscription consenties au Président-Directeur Général

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 <sup>(1)</sup>	-	18 000

(1) Le Conseil d'Administration du 20 février 2007 a décidé que le Président-Directeur Général devrait 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.

Tableau récapitulatif des actions gratuites attribuées au Président-Directeur Général

Actions gratuites attribuées durant l'exercice	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions (€)	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Autorisation AG du 7 mai 2008	7 mai 2008	1 000	78 030	6 mai 2010	6 mai 2012 <sup>(1)</sup>

(1) À hauteur de 50 %, le solde devant être conservé au terme du mandat social (Conseil d'Administration du 7 mai 2008).

Les actions attribuées en mai 2008 ne constituent pas des actions de performance au sens du Code Afep-Medef, leur attribution étant antérieure à la publication desdites recommandations.

Dominique SCHLISSINGER	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
	<b>Président-Directeur Général</b>							
Date de début de mandat : AG 2006		X		X	X			X
Date de fin de mandat : AG 2012								

## 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 2008 une rémunération brute avant impôt de 337 000 €, composée d'une partie fixe de 260 000 € et d'une partie variable de 77 000 € déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs de progression du cash-flow. Il a également perçu une somme de 17 482 € représentative d'avantages en nature (il dispose d'un véhicule de fonction et bénéficie d'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, sous condition de performance de Cash-Flow, 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).

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées gratuitement au Directeur Général Délégué

	En 2007	En 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice	354 026 €	382 482 €
Valorisation des options de souscription consenties au cours de l'exercice	607 662 € <sup>(1)</sup>	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	-	78 030 €

(1) À ce jour, les options ne sont pas dans la monnaie.

Tableau récapitulatif des rémunérations du Directeur Général Délégué

	Montants au titre de l'exercice 2007		Montants au titre de l'exercice 2008	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €
- Rémunération variable	77 000 €	116 000 €	105 000 €	77 000 €
- Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
- Jetons de présence	-	-	-	-
- Avantages en nature	17 026 €	17 026 €	17 482 €	17 482 €
<b>TOTAL</b>	<b>354 026 €</b>	<b>393 026 €</b>	<b>382 482 €</b>	<b>354 482 €</b>

## Tableau récapitulatif des options de souscription consenties au Directeur Général Délégué

Date d'attribution	Options consenties	Prix de souscription	Période d'exercice	Nombre d'options exercées		Nombre d'options restantes
				en 2008	en cumul	
<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	-	0	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 <sup>(1)</sup>	-	-	18 000

(1) Le Conseil d'Administration du 20 février 2007 a décidé que le Président-Directeur Général devrait 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.

## Tableau récapitulatif des actions gratuites attribuées au Directeur Général Délégué

Actions gratuites attribuées durant l'exercice	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Autorisation AG du 7 mai 2008	7 mai 2008	1 000	78 030	6 mai 2010	6 mai 2012 <sup>(1)</sup>

(1) À hauteur de 50 %, le solde devant être conservé au terme du mandat social (Conseil d'Administration du 7 mai 2008).

Les actions attribuées en mai 2008 ne constituent pas des actions de performance au sens du Code Afep-Medef, leur attribution étant antérieure à la publication desdites recommandations.

Philippe LEMOINE	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
	<b>Directeur Général Délégué</b>							
Date de début de mandat : AG 2006	X (suspendu)			X	X			X
Date de fin de mandat : AG 2012								

## 4.3. Déclaration d'Opérations sur titres des Mandataires Sociaux et des Hauts Responsables

### Récapitulatif des opérations sur titres au cours de l'exercice 2008

Nom	Prénom	Fonction	Type	Acquisitions et souscriptions 2008		Cessions 2008	
				Nombre	Montant (€)	Nombre	Montant (€)
SCHLISSINGER	Dominique	Président-Directeur Général	Action	125	11 519	-	-
REVESZ	Claude	Directeur Général Adjoint	Action	8 000	328 000	5 000	460 000
GOFFINON	Pierre	Directeur Général Adjoint Socomie	Action	2 000	74 960	2 000	184 000
POINSARD	Laurent	Directeur Financier	Action	2 150	103 682	1 500	120 816

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

Pour les besoins de leur mandat, les Administrateurs sont domiciliés au siège social de l'émetteur.

Administrateurs	Année d'entrée en fonction/ Assemblée de fin de mandat	Principale fonction exercée	Mandats	Sociétés
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Dominique SCHLISSINGER</b> Né le 10 février 1945 Président-Directeur Général Actions détenues : 1 765</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 : 5 240 050</li> </ul>	2004/2012	Directeur Général Finance Groupe de Groupama SA	Président du Conseil d'Administration :  Vice-Président : Administrateur :  RP de Groupama SA :  RP de Groupama SA, Co-Gérant : Censeur :	Groupama Immobilier - Compagnie Foncière Parisienne - Groupama Asset Management - Finama Private Equity Banque Finama Groupama Vita SPA Groupama Assicurazioni SPA, Bouygues - Nuova Tirrena SPA Lagardère SCA - GIE Groupama Systèmes d'Information  SCA d'Agassac - SCI d'Agassac Gimar Finance & Compagnie
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>CAISSE CENTRALE DE PRÉVOYANCE MUTUELLE AGRICOLE RETRAITE - CCPMA Retraite</b> <sup>(3)</sup> Représentée par <b>Marcel JAMET</b> Né le 20 septembre 1948 Actions détenues : 987 512</li> </ul>	1977/2014	Directeur Général d'Agrica	Président : Directeur Général :  RP de CCPMA Retraite : RP de CCPMA Prévoyance au Conseil de Surveillance : Administrateur : Censeur, représentant CPCEA :	Portfolio 5/7 (Sicav) Groupe Agrica - Agrica Gestion - CPCEA - CCPMA Retraite - CCPMA Prévoyance - Camarca - AGRI Prévoyance - CRCCA Grands Crus Investissements  AGRO Invest 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 Generali Réaumur - SCI 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>GROUPAMA VIE</b> Représentée par <b>Jean-Louis CHARLES</b> Né le 5 novembre 1960 Actions détenues : 196 436</li> </ul>	1996/2014	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 :  Membre du Conseil de Surveillance :	Finama private Equity - Rampart Insurance Company  ASSU-VIE  Groupama Asset Management  Groupama Immobilier CFP - Astorg Actions Europe - Eiffage - Banque Finama  Reunima
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Jean-Paul BERTHEAU</b> Né le 6 octobre 1937 Actions détenues : 140</li> </ul>	2006/2015 <sup>(2)</sup>		Gérant : Administrateur :	SCP Bertheau - SCI Notre Dame Sept
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Philippe CARRAUD</b> Né le 12 juin 1954 Actions détenues : 40</li> </ul>	2005/2014	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 Assicurazioni Spa Groupama d'Oc Gan Assurances IARD - Gan Assurances Vie - Groupama Holding - Groupama Holding 2  Groupama Banque GIE Groupama SI
<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 : 40</li> </ul>	1997/2010	Vice-Président, Directeur Exécutif - Associé-Gérant de Cie Financière Lazard Frères (SAS) Maison Lazard SAS	Président :  Président-Directeur Général : Deputy Chairman : Vice-Président Directeur Exécutif - Associé Gérant :  Associé gérant : Administrateur :  Censeur :	Lazard Frères Gestion (SAS) - Maison Lazard (SAS) Lazard Frères Banque (SA) Lazard Group LLC (USA)  Lazard Frères (SAS) Cie Financière Lazard Frères (SAS) Lazard Frères Gestion (SAS) Lazard Frères Banque - Chargeurs - Vente, Location, Gestion Immobilière (VLGI) - VEOLIA Environnement - FPG - Lazard & Co Srl (Italy) - Lazard Investments 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	Directeur Général Délégué de SMA BTP	Président : Directeur Général - Administrateur : 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 Multiassistance France (2005)  SEFRI CIME, Euro Bâtiment Plus (Sicav) - Proxy Active Investors (Sicav)  Sagévie  Sagena

(1) Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Nombre d'actions détenues au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

(2) Sous réserve du renouvellement soumis au vote de l'AGO du 6 mai 2009.

(3) Fusion-Absorption de CCPMA Retraite par CCPMA Prévoyance, ratification de la nomination en qualité d'Administrateur de CCPMA Prévoyance soumise au vote de l'AGO du 6 mai 2009.

RP : Représentant Permanent



# ► RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR

## 1. Présentation de la Société et du Groupe

### 1.1. Renseignements relatifs à l'activité

#### 1.1.1. HISTORIQUE

La création de la Société remonte à 1931 où, sous le nom de Société Foncière de la Nouvelle Ville de Rungis (SFNVR), elle avait été constituée pour exécuter une convention intervenue entre l'Immobilière Constructions de Paris et le département de la Seine en vue d'aménager 235 hectares de terrains destinés à recevoir une ville-satellite de Paris.

Le classement en zone industrielle de son domaine immobilier décida la Société à se consacrer à la location d'immeubles à usage commercial, ce qui l'amena en 1965 à modifier sa raison sociale pour prendre le nom actuel de Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce (Silic), plus conforme à sa nouvelle vocation.

À compter de 1969, Silic engage sur son site de Rungis la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'ateliers de moyenne dimension et à l'entreposage, suivie par la construction d'un ensemble de bureaux. Cette opération est complétée, en 1974, par le lancement des premiers bâtiments sur Évry. À partir de 1979 et jusqu'en 1982, les sites exploités consolident leur développement. 1982 marque le début de l'évolution du patrimoine vers des immeubles mixtes d'activités et de bureaux.

En 1985, une opération d'apports de biens immobiliers sur différents sites (La Défense, Cergy, Courtabœuf et Paris Nord/Villepinte) est réalisée en vue de renforcer l'assise financière et le patrimoine de la Société. En 1991, Silic a acquis 95 % des parts de la Société Civile d'Études du Parc d'Activités de Colombes (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 prévoyant sur 4 ans 184 000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs.

En 2008, Silic a poursuivi l'exploitation de son patrimoine de 1 129 353 m<sup>2</sup>, sa politique de développement et de mise en valeur de ses actifs immobiliers.

#### 1.1.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS

Silic a pour objet la construction ou l'acquisition, puis la gestion et l'exploitation d'immeubles à usage professionnel, industriel ou commercial. Silic ne pratique que la location simple, à l'exclusion de toute opération de crédit-bail.

Silic est l'un des principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise avec, à fin 2008, un patrimoine bâti de 1 129 353 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

## 1.2. Principaux clients

Le plus important locataire Silic – le GIE Axa France (75 000 m<sup>2</sup>) – représente 18 % des loyers consolidés au 31 décembre 2008. Hors Axa France, les cinq principaux locataires Silic, représentant 13,0 % des loyers consolidés, sont les suivants :

- THALES
- ALCATEL LUCENT ENTREPRISE
- LU FRANCE
- SYSTEME U
- 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, dans le détail, des risques liés à l'activité immobilière, à l'environnement et à la gestion de l'entreprise. Ils sont ici rappelés :

### • Les risques stratégiques

- Risques financiers : risque de liquidité, de contrepartie, de taux d'intérêt et de crédit  
La prévention des risques de liquidité est assurée par la prévision d'endettement à 4 ans, le suivi quotidien 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. Le risque de crédit est apprécié par la Direction Générale lors de la signature des baux. Vis-à-vis des risques de détournement, la Société a renforcé la sécurisation des règles de paiement et notamment de virements.
- Inadaptation du produit immobilier au marché  
La prévention de ce risque repose sur des analyses de risques préalables à tout lancement d'opération ou d'acquisition, notamment :
  - ▶ des études de marchés réalisées par des cabinets extérieurs et la direction commerciale,
  - ▶ l'évaluation des contraintes d'urbanisme de construction, de fiscalité, technique et de gestion,
  - ▶ des retours d'expérience des opérations précédentes,
  - ▶ des approches en coût global,
  - ▶ la planification des opérations de développement à 4 ans.La stratégie de développement est régulièrement présentée au Conseil d'Administration.
- Présentation inadéquate des comptes  
Des procédures de contrôle et de validation de l'information comptable et financière sont mises en place par la Société :
  - ▶ le Conseil d'Administration arrête les états financiers semestriels et annuels de la Société et du Groupe après avoir entendu les conclusions du Comité d'Audit, des Comptes et des Risques ainsi que celles des Commissaires aux Comptes,
  - ▶ l'organisation comptable et financière repose sur :
    - 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 traitement de l'information : les procédures d'arrêté de comptes prévoient explicitement, pour chacun des processus opérationnels ou financiers, les acteurs, les délais et les supports d'information. Les principes et méthodes comptables, les plans de comptes et les traitements sont formalisés. Toutes les procédures sont répertoriées dans un référentiel des procédures comptables ;
    - la centralisation, au siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière,
    - l'automatisation des tâches récurrentes, comme la facturation ou les achats, permet une gestion budgétaire en temps réel et assure la parfaite traçabilité des informations.
  - ▶ Le système d'information comptable et financier repose principalement sur des outils et logiciels informatiques intégrés, adaptés aux activités du Groupe, maintenus par une équipe interne, et offrant toutes garanties de traçabilité, de fiabilité et de sécurité. L'ensemble du système d'information est inclus dans le périmètre de sauvegarde et de reprise d'activité du Groupe.

- ▶ L'analyse des risques affectant l'information comptable et financière est réalisée 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. Des procédures de contrôle interne sont mises en œuvre pour assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information. Outre ces contrôles, le respect des procédures est évalué et audité au minimum une fois par an.
- ▶ La communication financière, placée sous l'autorité directe de la Direction Générale, est réalisée selon un calendrier formalisé avec les Conseils de la Société, après validation par le directeur financier.

– Non respect des règles d'engagement de la Société

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.

En complément des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil d'Administration sur les pouvoirs du Président, la Société a mis en place des délégations de pouvoirs et de signatures formalisées aux principaux managers. Celles-ci sont régulièrement mises à jour. Des fiches métiers précisent les missions et les responsabilités de chacun.

● **Les risques opérationnels**

– Atteinte à l'intégrité des personnes

Des veilles réglementaires d'environnement, d'hygiène et de sécurité couvrent les activités de maîtrise d'ouvrage et développement, de gestion locative et de ressources humaines avec le CHSCT pour le personnel de l'entreprise. La gestion du Document Unique pour le personnel de la Société est placée sous l'autorité du Secrétaire Général.

De nombreuses actions sont menées avec le concours de prestataires agréés, au nombre desquels : la gestion des Dossiers Techniques Amiante, le contrôle de la qualité de l'air, de l'eau et des rejets, le suivi des Installations Classées pour la Protection et l'Environnement, la vérification systématique de conformité des installations, des équipements et des locaux par des bureaux de contrôle, le recours à professionnels de la sécurité pour toutes les opérations de construction, rénovation (bureaux de contrôle, CSPS), etc.

– Infractions aux dispositions légales et règles internes

Les procédures et documents types du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 fixent l'ensemble des processus en matière d'engagement, de veille juridique, d'hygiène et sécurité, d'environnement, de technologie et de souscription d'assurances. Le respect de ces règles est régulièrement audité dans le cadre du contrôle interne et des certifications Afaq.

– Sinistre majeur affectant le patrimoine immobilier

Au-delà de la protection des actifs par la souscription de polices d'assurances, les équipes de gestion s'assurent en permanence 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...

– Défaillance du système d'information.

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 anti-virus,
- ▶ des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multisites,
- ▶ un plan de reprise souscrit avec un opérateur reconnu,
- ▶ le système d'information déployé au moyen d'un réseau privé virtuel haut débit garantissant l'accès aux informations même en cas de destruction de l'un des sites à partir d'accès Internet sécurisé,
- ▶ une équipe informatique intégrée, comprenant 4 personnes, est chargée de la documentation, de la maintenance et de l'adaptation permanente des systèmes informatiques.

## 1.5 Effectifs

Au 31 décembre 2008, l'effectif du Groupe était de 98 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 contenant un rapport financier annuel (Rapport Annuel 2008)

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant pages 35 à 54, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Nanterre, le 20 Mars 2009

Le Président Directeur Général,  
Dominique SCHLISSINGER

## Responsables du contrôle des comptes <sup>(1)</sup>

### 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 41 45 79 65

(1) Le renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes fait l'objet de quatre résolutions proposées à l'Assemblée du 6 mai 2009.

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>		129
• Personnes responsables des informations		129
• Attestation du responsable		129
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		129
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>		8 à 11
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>	7 / 44-45 / 49-50 / 59 à 63 / 77 à 80 / 88 / 127-128	
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		105 à 128
• Histoire et évolution de la Société		126
• Investissements		37 à 39
<b>6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		13 à 21
• Principales activités		13 à 21 / 35 à 37
• Principaux marchés		35 à 37
<b>7. ORGANIGRAMME</b>		48
<b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>		
• Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées		22-23 / 40 à 42 / 80-81
• Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations		30-31 / 49
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>		65 à 95
• Situation financière		65 à 95
• Résultat d'exploitation		68
<b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		43 à 45 / 83 / 87 à 89 / 94
<b>11. R&amp;D BREVETS ET LICENCES</b>		NA
<b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>		54
<b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES</b>		54
<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		4 à 7 / 120 à 125
• Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de la Direction Générale		55 à 57 / 93 / 120-121
<b>15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		57-58 / 93 / 120 à 123
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		6-7 / 55 à 57 / 106 à 109 / 120 à 125
<b>17. SALARIÉS</b>		46 à 48 / 91 / 110 à 112 / 128
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		11 / 116
<b>19. OPÉRATION AVEC DES APPARENTES</b>		93 / 100
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ</b>		
• Informations financières historiques		8-9
• Informations financières pro-forma		NA
• États financiers – comptes sociaux		97-98
• Vérification des informations financières historiques annuelles		8-9 / 99
• Dates des dernières informations financières		3 <sup>e</sup> de couverture
• Informations financières intermédiaires et autres		-
• Politique et distribution de dividendes		8-9 / 11 / 54 / 93 / 106 / 119
• Procédures judiciaires et d'arbitrage		88 / 127
• Changement significatif de la situation financière ou commerciale		94 / 126
<b>21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
• Capital social		84 / 110 à 115
• Actes constitutifs et statuts		105
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>		127
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>		64 / 82 / 95 / 100
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>		105 / 129
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>		71 / 98

## Société anonyme

Capital de 69 790 460 euros  
572 045 151 RCS Nanterre  
Siret 572 045 151 00063  
Code NAF 6820 B

## Siège social

31, boulevard des Bouvets  
92000 Nanterre  
Tél. : +33 (0)1 41 45 79 79  
Fax : +33 (0)1 41 45 79 50  
www.silic.fr

## Architectes

J. Amsellem  
Arte-Charpentier & Associés  
C. Brullmann  
J-P. Buffi & Associés  
Cabannes  
J-L. Crochon  
C. Devillers  
A. Fontani  
Ch. Legrand  
SCP Legrand-Leroy  
P. Mayla  
J-J. Ory  
J-P. Rozé  
G. Simonetti-Malaspina & Associés  
TOA Architectes  
A. Zublena

## Conception-réalisation

W & CIE

## Photographes

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

## Perspectives

C. Buchon  
P. Bury  
Cap Bleu 3D

## Cartographie

Cap Bleu - Martingale  
CCAF

## Photo couverture

Orly-Rungis, Immeuble Miami  
20 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs  
dont 17 000 m<sup>2</sup> loués à Ricoh France

---

### Approbation des comptes 2008 - Calendrier 2009

- Conseil d'Administration : 10 février 2009
- Publication des Résultats 2008 : 18 février 2009
- Assemblée Générale Ordinaire : 6 mai 2009
- Publication des Résultats du premier semestre 2009 : 29 juillet 2009



[www.silic.fr](http://www.silic.fr)