



ACTUALISATION DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Déposée auprès de l'AMF le 14 novembre 2006



Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 novembre 2006 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il complète le document de référence déposé auprès de l'AMF le 12 avril 2006 sous le numéro D.06-0256. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il pourra aussi être utilisé pour les besoins de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

Le présent document est mis, sans frais, à la disposition du public sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site de SFL (www.fonciere-lyonnaise.com) ainsi qu'à l'adresse suivante:

SFL
151, rue Saint-Honoré
75001 Paris

	Numéro de Page
1. PERSONNES RESPONSABLES	3
1.1 Personnes responsables des informations	3
1.2 Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	3
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	3
3. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2006	4
3.1 Rapport semestriel d'activité et de résultats consolidés	4
3.2 Etats Financiers	5
A Bilan Consolidé	6
B Compte de résultat consolidé	7
C Informations financières historiques sélectionnées	8
D Tableau de flux de trésorerie	9
E Notes annexes	10
I Méthodes comptables	10
II Méthodes d'évaluation	11
III Information sectorielle	17
IV Faits Caractéristiques	18
V Informations relatives au périmètre de consolidation	19
VI Eléments détaillés	20
3.3 Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'examen limité des comptes intermédiaires consolidés au 30 juin 2006	34
4. EVENEMENTS RECENTS	35
5. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	42
5.1 Conseil d'administration	39
5.2 Direction générale	46
5.3 Membres du Comité de Direction	46
5.4 Rémunérations et autres avantages	47
6. SALARIÉS : PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS	48
6.1 Participations et stock-options	48
6.2 Rémunérations et autres avantages	49
7. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	49
8. CAPITAL SOCIAL	50
TABLE DE CONCORDANCE	

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Personnes responsables des informations

Yves MANSION, Directeur Général

1.2 Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document d'actualisation ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document d'actualisation.

La lettre de fin de travaux des contrôleurs légaux ne contient pas d'observation. »

Paris, le 14 novembre 2006

Yves MANSION,
Directeur Général

2. CONTRÔLEUR LÉGAUX DES COMPTES

Commissaires aux comptes

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
Deloitte & Associés 185, avenue Charles-de-Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine représentée par Laure Silvestre-Siaz	21/4/2005	–	2010
PricewaterhouseCoopers Audit SA 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine représentée par Catherine Thuret Nicolle	20/6/1995	30/4/2004	2006
Suppléants			
BEAS 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine	21/4/2005	–	2010
Pierre Coll 4, avenue du Colonel Bonnet - 75016 Paris	30/4/2004	–	2006

* Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

3. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2006

3.1 Rapport semestriel d'activité et de résultats consolidés

Le conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 25 juillet 2006 sous la présidence de Monsieur Yves Mansion, a arrêté les comptes au 30 juin 2006 qui présentent une bonne tenue des loyers et une forte progression de l'ANR.

Résultats consolidés (M€)			
	30/06/06 (IFRS)	30/06/05 (IFRS)	Variation (%)
Revenus locatifs	78,7	76,4	2,9%
Résultat d'exploitation	49,9	47,5	4,9%
Résultat des cessions	4,1	29,2	-86,0%
Résultat net part du Groupe	31,6	59,2	-46,6%
Cash Flow global hors cessions	40,4	57,1	-29,2%
ANR hors droits	2 118,0	1 629,0	30,0%
ANR droits inclus	2 297	1 759	30,6%

Résultats

Les données consolidées sont établies conformément au référentiel IFRS, selon le principe du coût historique.

- Les loyers au 30 juin 2006 s'élèvent à 78,7 M€, en progression de 2,9% par rapport au 30 juin 2005 (76,4 M€). A périmètre constant, les loyers sont restés parfaitement stables.
- Le résultat d'exploitation présente une progression satisfaisante de 4,9%.
- Le faible volume des cessions du premier semestre 2006 a dégagé un résultat de 4,1 M€ contre 29,2 M€ au premier semestre 2005 au cours duquel avait été réalisé la quasi-totalité des ventes d'immeubles de l'exercice.
- Le résultat net au 30 juin 2006 est de 31,6 M€ contre 59,2 M€ au 30 juin 2005. Cette baisse provient du moindre niveau des plus values de cessions dégagées sur le premier semestre 2006 et de l'augmentation des frais financiers.
- Le cash-flow global hors cession atteint 40,4 M€ au 30 juin 2006, en diminution par rapport au 30 juin 2005 du fait notamment de l'impact positif sur le premier semestre 2005 des produits dégagés par la cession des titres auto-détenus et de l'impact négatif sur le premier semestre 2006 de franchises de loyers sur des baux récents.

Activité

- Le taux d'occupation des immeubles au 30 juin 2006 reste élevé à 95,4% et homogène avec celui constaté sur le marché du Quartier Central des Affaires de Paris.

- Le volume des cessions a été modeste au cours du premier semestre 2006, la Société ayant cédé trois petits actifs pour un montant global de 24,8 M€ qui ont dégagé 4,1 M€ de plus-value.
- La restructuration de l'immeuble du 63 boulevard Haussmann à Paris est désormais achevée. Cet actif de 2 700 m² de bureaux est actuellement en cours de commercialisation.
Les programmes de restructuration en cours au 30 juin 2006 portent sur quatre immeubles pour un total de près de 27 000 m² de bureaux et commerces situés au cœur du Triangle d'Or. Ces programmes apporteront à l'horizon 2007/2008 de nouvelles revalorisations du patrimoine et des revenus qu'ils génèrent.
- Enfin, la Société a acquis en juillet 2006 trois nouveaux immeubles pour un montant global de 250 M€ :
 - 247-251 rue St honoré 75001 : 22 000 m² à restructurer soit en bureaux, soit en hôtel 4 étoiles luxe
 - 103 rue de Grenelle 75007 : 17 000 m² à restructurer en bureaux
 - Issy les Moulineaux : 5 600 m² de bureaux entièrement loués.

Patrimoine et ANR

- Le patrimoine de SFL est évalué au 30 juin 2006 à 2 977 M€ en valeur de marché hors droits, en hausse de 13,8 % par rapport au 31 décembre 2005 (2 615 M€) et à 3 149 M€ en valeur de remplacement droits inclus. Ce patrimoine reste concentré sur les bureaux des meilleurs quartiers d'affaires de Paris et, dans une moindre mesure, sur les commerces dans les principales rues commerçantes de Paris.
- L'endettement net de la Société représente 24,4 % de la valeur droits inclus du patrimoine au 30 juin 2006.
- Sur ces bases et après dilution complète, l'Actif Net Réévalué droits inclus s'élève à 2 297 M€, soit 53,3 € par action en hausse de 19,5% par rapport au 31 décembre 2005 (44,6 €) et de 30,6 % par rapport au 30 juin 2005 (40,8 €). L'ANR hors droits est de 2 118 M€, soit 49,1 € par action contre 41,3 € au 31 décembre 2005 et 37,8 € au 30 juin 2005.

Perspective de changement de contrôle

Le Conseil d'Administration de SFL a été informé du dépôt par la société espagnole Inmocaral d'une OPA sur la totalité du capital de Colonial, maison mère de SFL, qui pourrait entraîner une OPA consécutive sur les 20,4 % du capital de SFL non détenus par Colonial. Dans ce contexte, le Conseil d'Administration a mandaté les banques Calyon et UBS ainsi que le cabinet d'avocat Orrick Rambaud Martel comme conseils de la Société.

3.2 Etats Financiers

La diffusion des états financiers a été autorisée par la Conseil d'administration réuni le 25 juillet 2006.

A - BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

	Notes annexes	30/06/2006 Valeurs nettes	31/12/2005 Valeurs nettes
ACTIF			
Immobilisations incorporelles	6-1	1 697	1 785
Immobilisations corporelles	6-2	15 032	18 228
Immeubles de placement	6-3	2 178 320	2 166 536
Participations mises en équivalence	6-4	9 577	10 123
Actifs financiers	6-5	36 509	37 070
Autres actifs long terme	6-6	3 013	3 837
Total Actifs non-courants		2 244 148	2 237 578
Stocks et en-cours	6-7	69	845
Clients et autres débiteurs	6-8	46 810	53 750
Autres actifs	6-9	3 950	3 805
Valeurs mobilières de placements	6-10	27 167	26 659
Disponibilités	6-10	6 836	2 272
Total Actifs courants		84 833	87 332
Immeuble de placement	6-11	86 012	103 537
Autres actifs et actifs détenus via des participations	6-11	8 340	-
Total Actifs destinés à la vente		94 351	103 537
Total Actif		2 423 332	2 428 446
PASSIF			
Capital		86 138	86 128
Réserves		1 236 819	1 203 117
Résultat de l'exercice		31 578	89 462
Total Capitaux propres, part du groupe		1 354 535	1 378 706
Intérêts minoritaires		44 064	46 480
Total Intérêts minoritaires		44 064	46 480
Total des capitaux propres	6-12	1 398 599	1 425 187
Emprunts	6-13	829 447	803 293
Provisions non courantes	6-14	3 364	3 074
Impôts différés passifs	6-15	11 968	8 381
Dettes fiscales non courante	6-16	2 925	5 112
Autres passifs non courants	6-17	15 315	16 186
Total Passifs non courants		863 019	836 046
Fournisseurs et autres créditeurs	6-18	16 977	18 261
Emprunts et concours bancaires - courant	6-13	87 368	84 146
Provisions courantes	6-14	3 085	3 777
Autres passifs courants	6-19	54 283	61 030
Total Passifs courants		161 714	167 214
Passifs détenus via des participations		-	-
Total Passifs destinés à la vente		-	-
Total Passif		2 423 332	2 428 446

B - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en milliers d'euros)

	Notes annexes	30/06/2006	30/06/2005
Revenus locatifs		78 671	76 445
Charges immobilières nettes de récupération		-4 280	-2 371
Loyers nets	6-20	74 391	74 075
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-21	465	1 457
Autres produits d'exploitation	6-22	893	2 070
Dotation aux amortissements	6-23	-17 235	-17 670
Variation nette des provisions	6-24	1 494	-1 108
Frais de personnel	6-25	-6 047	-5 205
Autres frais généraux	6-26	-4 107	-6 077
Résultat d'exploitation		49 854	47 541
Résultat de cessions d'immeubles de placement		-	-
Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente	6-27	3 876	26 166
Résultat de cessions marchand de biens	6-28	277	3 063
Résultat de cessions des autres actifs	6-29	-58	-
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	6-30	8	4 175
Résultat des sociétés mises en équivalence		402	905
Coût de l'endettement financier net	6-31	-20 710	-16 168
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-32	884	529
Actualisation des dettes et créances		-571	-107
Intérêts sur créances	6-33	1 313	673
Variation nette des provisions financières	6-34	120	-4 108
Autres charges et produits financiers		-	29
Résultat avant impôts		35 393	62 699
Impôts	6-35	-1 559	-1 154
Résultat net		33 834	61 545
dont Part des minoritaires		-2 255	-2 312
Part du groupe		31 578	59 233

C - ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES (en milliers d'euros)

	Capital Nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions Propres	Autres réserves	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2004	85 975	990 540	44 473	-29 806	309 171	1 400 353	45 656
Dividendes versés par SFL					-57 851	-57 851	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington							-4 372
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation	85 975	990 540	44 473	-29 806	251 320	1 342 502	41 284
Résultat de l'exercice					59 233	59 233	2 312
Augmentation de capital	132						132
Augmentation des primes liées au capital		1 696					1 696
Imputation des actions propres				24 981			24 981
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				7 405			7 405
Impact des Instruments Financiers					-67 283		-67 283
Autres variations		-1 436			4 136		2 700
Capitaux propres au bilan au 30 juin 2005	86 107	990 800	44 473	2 580	247 406	1 371 366	43 596
Variations en cours d'exercice							
Résultat de l'exercice					30 229	30 229	2 884
Augmentation de capital	21						21
Augmentation des primes liées au capital		272					272
Imputation des actions propres							-
Impact des plus-values et moins values sur actions propres							-
Impact des Instruments Financiers					9 107		9 107
Affectation des frais sur la prime de fusion		374					374
Autres variations			-16 586		13 942		-2 644
Acompte sur le dividende versé					-30 019		-30 019
Capitaux propres au bilan au 31 décembre 2005	86 128	991 446	27 887	2 580	270 666	1 378 706	46 480
Dividendes versés par SFL					-60 017	-60 017	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington							-4 671
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation	86 128	991 446	27 887	2 580	210 650	1 318 690	41 809
Variations en cours d'exercice							
Résultat de l'exercice					31 578	31 578	2 255
Augmentation de capital	10						10
Augmentation des primes liées au capital		133					133
Imputation des actions propres				-4 504			-4 504
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				-353			-353
Impact des Instruments Financiers					9 668		9 668
Autres variations			-199		-489		-688
Capitaux propres au bilan au 30 juin 2006	86 138	991 579	27 688	-2 277	251 407	1 354 535	44 064

D - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'euros)

	30-06-2006	31-12-2005	30-06-2005
Flux de trésorerie liés à l'activité :			
Résultat de l'exercice	31 578	89 462	59 233
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	17 116	35 338	18 443
Dotations nettes aux provisions du passif	-823	- 6 389	- 7 080
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	-3 817	- 27 993	- 25 352
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	-313	2 526	-
Part des intérêts minoritaires	2 255	5 196	2 312
Autres variations	2 277	-	-
Capacité d'autofinancement	48 272	98 141	47 557
Stocks et en-cours	776	14 127	9 559
Créances Clients	- 4 898	- 10 869	- 2 115
Autres créances d'exploitation	1 579	- 5 329	9 491
Dettes fournisseurs	332	697	798
Autres dettes d'exploitation	- 3 446	- 3 451	13 899
Variation du besoin en fonds de roulement	- 5 658	- 4 825	31 633
Flux net de trésorerie généré par l'activité	42 614	93 315	79 189
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placements	- 17 633	- 189 972	- 25 935
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	- 313	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	- 4 665	32 154	32 126
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	- 8 363	- 19 721	-
Cessions d'immeubles de placements	23 789	124 893	26 760
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	-	-	990
Autres encaissements et décaissements	- 7 779	- 2 113	1 255
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 14 651	- 55 071	35 196
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :			
Variations de capital et primes d'émission	144	1 883	1 759
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	- 60 017	- 87 870	- 57 851
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	947	6 104	-
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	35 772	134 857	32 000
Remboursements d'emprunts	-	- 143 854	- 112 449
Autres variations financières	2 801	- 1 735	- 3 260
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 20 353	- 90 615	- 139 801
Variation de trésorerie	7 610	- 52 371	- 25 415
Trésorerie nette à l'ouverture	20 692	73 063	73 063
Trésorerie nette à la clôture	28 302	20 692	47 648
Variation de trésorerie	7 610	- 52 371	- 25 415

E - Notes Annexes

I - Méthodes comptables

1-1) Référentiel comptable

Les états financiers consolidés de SFL (Société Foncière Lyonnaise) ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 30 juin 2006 (y compris les dispositions des IAS 34.19 et 1.14).

1-2) Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à la juste valeur. La valeur des instruments de couvertures est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

1-3) Normes et interprétations d'application optionnelle au 30 juin 2006

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2006 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

IAS 1 : Amendement de la norme IAS 1 portant sur les informations à fournir sur le capital (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007).

IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital, entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2007. SFL a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché.

SFL appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2007.

IFRIC 7 : Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29. Cette norme ne s'applique pas aux activités de la SFL.

IFRIC 8 : Champs d'application d'IFRS 2, paiement fondé sur des actions (applicable aux exercices ouverts à compter du 01/05/2006 et selon les modalités transitoires d'IFRS 2). Les précisions relatives au champ d'application n'ont à ce jour, pas d'impact sur les comptes de la SFL.

IFRIC 9 : Réexamen de dérivés incorporés (appliqué aux exercices ouverts à compter du 01/06/2006). La SFL n'a pas de dérivés incorporés à ce jour.

1-4) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales au 30 juin 2006. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le groupe en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle SFL en avait le contrôle.

SFL comptabilise les actifs financiers au coût amorti.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que SFL contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

1-5) Participation dans les co-entreprises

La participation du groupe dans une co-entreprise est comptabilisée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Une co-entreprise est un accord contractuel en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

1-6) Participation dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées par mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale, ni une co-entreprise du groupe. Des provisions sont comptabilisées en cas de dépréciation durable.

Une participation dans une entreprise associée est comptabilisée au bilan à son coût, augmenté ou diminué des changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part du groupe dans l'actif net de l'entreprise détenue et de toute perte de valeur. Le compte de résultat reflète la quote-part du groupe dans les résultats de l'entreprise associée.

1-7) Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales est l'euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. A la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

1-8) Impôts

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun.

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés, sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre les résultats comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

II - Méthodes d'évaluation

2-1) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

2-2) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, pour valoriser son capital ou les deux. C'est la norme IAS 40 qui s'applique.

Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût. Les coûts de transaction sont inclus dans l'évaluation initiale. Postérieurement à leur évaluation initiale, les immeubles de placement sont évalués, soit selon le modèle de la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat, soit selon le modèle du coût prévu par IAS 16.

Jusqu'à l'achèvement d'un immeuble en construction, en rénovation ou en cours d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, c'est l'IAS 16 qui s'applique. Après l'achèvement des travaux, l'immeuble devient un immeuble de placement qui entre dans la champ de l'application de l'IAS 40.

SFL a choisi d'opter pour le modèle du coût. Le modèle du coût consiste à évaluer les immobilisations au coût, diminué des amortissements et pertes de valeur cumulés.

SFL a choisi l'option offerte par IFRS 1 qui consiste à retenir comme coût initial de ses immeubles dans son bilan d'ouverture IFRS au 1^{er} janvier 2004 la valeur réévaluée déterminée au 1^{er} janvier 2003 lors du passage au régime des SIIC, valeur représentative de la valeur de marché au 1^{er} janvier 2003.

Afin de donner une information financière comparable à celle des principales sociétés du secteur ayant opté pour le modèle de la juste valeur, SFL fournit également une information pro forma relative à l'évaluation des immeubles de placement en juste valeur.

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un immeuble de placement, cession ou arrêt de son utilisation de manière permanente sans qu'aucun avantage économique futur ne soit attendu, est inscrit au compte de résultat l'année même.

Amortissement des immeubles de placement :

Les composants constitutifs des immeubles de placement font l'objet d'un amortissement.

Un immeuble de placement doit être amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les frais d'acquisition sont répartis entre le terrain et les constructions. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du composant « bâti ».

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,

- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait de la vente de l'actif, si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

La durée d'utilité et la valeur résiduelle d'une immobilisation corporelle doivent être réexaminées annuellement. Lorsque les prévisions sont sensiblement différentes des estimations antérieures, la dotation aux amortissements de l'exercice en cours et des exercices futurs doit être ajustée (IAS 16 § 49).

2-3) Immobilisations incorporelles

Elles correspondent essentiellement aux frais de développement des logiciels relatifs au changement des systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 3 années.

2-4) Valeur recouvrable des actifs non courants

IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux immeubles de placement (modèle du coût), aux actifs financiers et aux goodwill. SFL n'a pas de goodwill non affecté.

A chaque date de clôture, le groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif.

Le groupe procède à une évaluation semestrielle de ses actifs. Dès lors, la valeur recouvrable de l'actif correspond à sa valeur de marché hors droits. Une expertise du patrimoine immobilier du Groupe a ainsi été effectuée au 30 juin 2006 conjointement par CBRE et Jones Lang Lassalle.

2-5) Coût des emprunts

IAS 23 prescrit les traitements possibles du coût des emprunts. Le traitement de référence consiste à comptabiliser le coût des emprunts liés aux opérations de construction en charge de la période et le traitement alternatif consiste à incorporer le coût des emprunts au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

SFL a choisi d'appliquer le traitement alternatif d'IAS 23.

2-6) Actifs destinés à la vente

IFRS 5 traite des actifs destinés à la vente.

Un actif immobilier classé en actifs destinés à la vente est évalué au plus faible entre sa juste valeur et sa valeur nette comptable nette des coûts de cession. Il cesse d'être amorti.

Le classement en actifs destinés à la vente répondent aux critères énumérés dans IFRS 5.

2-7) Instruments financiers (hors instruments dérivés)

Un instrument financier est un contrat qui donne lieu à un actif financier d'une entité et à un passif financier ou à un instrument de capitaux propres d'une autre entité.

Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés à l'investissement.

Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont classés selon 4 catégories :

- Les instruments classés dans la catégorie « instruments évalués en juste valeur par résultat » ou « disponibles à la vente » sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sur investissements détenus à des fins de transaction sont enregistrées en résultat. Les variations de juste valeur sur investissements disponibles à la vente sont enregistrées en capitaux propres sur une ligne distincte jusqu'à ce que l'investissement soit vendu, encaissé ou sorti.

- Les actifs financiers non dérivés, assortis de paiement déterminés ou déterminables et dont l'échéance est fixe sont classés en « placements détenus jusqu'à l'échéance » quand le groupe a l'intention manifeste et la capacité de les conserver jusqu'à leur échéance. Ils sont évalués selon la méthode du coût amorti. Les investissements prévus pour être conservés pour une période indéfinie ne font pas partie de cette classification.

Les autres investissements à long terme destinés à être détenus jusqu'à leur échéance, tels que les obligations, sont par la suite évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés au coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis ou qu'ils ont perdu de la valeur, ainsi qu'au travers du processus d'amortissement.

Pour les investissements qui sont négociés activement sur des marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture. Pour les investissements pour lesquels il n'y a pas de prix de marché publié sur un marché actif, la juste valeur est déterminée par référence à la valeur de marché actuelle d'un autre investissement quasiment identique.

Tous les achats et ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, qui est la date à laquelle le groupe s'engage à acheter l'actif.

2-8) Stocks

Les stocks sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Le stock est constitué du coût d'acquisition des lots en cours de vente de l'ensemble immobilier de la place Vauban augmenté, le cas échéant, des travaux réalisés au cours de la période. Les sorties de stock sont évaluées à leur coût de production au prorata des tantièmes vendus.

2-9) Créances locataires et clients

Elles sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

2-10) Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie et les dépôts courts terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à IAS 32, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2-11) Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement comptabilisés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les passifs sont décomptabilisés ou font l'objet d'une perte de valeur, ainsi qu'au travers du processus d'amortissement.

2-12) Actualisation des passifs non courants

Les postes concernés sont les dépôts de garantie, les provisions pour risques et charges et la dette fiscale liée à l'« exit tax ». Cette dernière dette est payable sur les 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC.

SFL a chiffré l'impact de l'actualisation des dépôts de garantie. Ce montant étant jugé non significatif au regard du groupe, les dépôts de garantie n'ont pas été retraités.

Les provisions pour risques et charges sont essentiellement composées des provisions court terme. Dès lors, l'actualisation des provisions pour risques et charges est considérée comme non significative.

2-13) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée dans le compte de résultat, nette de tout remboursement. Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

2-14) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les Indemnités de Départ à la Retraite et les médailles du travail.

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice. Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle. 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 la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés société par société sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 4,5% et d'un taux de revalorisation de 2%, les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les prestations de ce régime sont définies par un accord d'entreprise ;
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de 12 retraités de la SFL une prestation sous la forme des deux-tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté : Les accords groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

2-15) Actions propres

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres SFL réalisée par elle-même sont portées en capitaux propres. Les éventuels résultats liés aux transactions sont annulés.

2-16) Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)

Le groupe bénéficie des dispositions transitoires d'IFRS 2 concernant les transactions réglées en instruments de capitaux propres et n'a appliqué IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2005. Le plan d'attribution du 2 mars 2006 est comptabilisé selon l'IFRS 2. Les options ont été valorisées avec la méthode Black and Scholes.

2-17) Contrats de location-financement

Les contrats de location-financement et notamment les contrats de crédit-bail immobilier, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les actifs faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilité.

2-18) Instruments financiers dérivés

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts (et à la fluctuation des cours des monnaies étrangères). Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur.

Pour les besoins de la comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification pour la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulé comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

2-19) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

La politique de gestion des risques financiers reste rigoureuse dans le cadre :

- de la maîtrise de la liquidité où SFL cherche à maintenir une maturité de sa dette longue et dont les échéances sont remboursables de façon étalée dans le temps ;
- des risques de contrepartie où toutes les opérations financières y compris les placements sont réalisées avec des institutions financières de premier plan ;
- de la gestion des risques de marché avec un risque de change totalement couvert et un risque de taux réduit par un pourcentage de couverture globale de notre dette de 87% en accord avec les objectifs du Groupe. De plus, dans le cadre des nouvelles normes IFRS, l'ensemble des instruments est qualifié de couverture et permet de réduire la volatilité du résultat liée à des différences de valorisations.

2-20) Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs : les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Conditions spécifiques des baux : les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'éviction sont comptabilisées à l'actif dans le coût des travaux de rénovation si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de réaliser des travaux de rénovation, ou sont comptabilisées en déduction des loyers et étalées sur la durée ferme du bail si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de louer dans de meilleures conditions financières.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Ventes d'actifs : le produit des activités ordinaires est comptabilisé lorsque les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et que le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable.

Intérêts : les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, qui est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier) pour la valeur nette comptable de l'actif financier.

Dividendes : les produits sont comptabilisés lorsque l'actionnaire est en droit de percevoir le paiement.

III – Information sectorielle

Le premier niveau d'information sectorielle du groupe est le secteur géographique déterminé en fonction de la localisation des immeubles :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or La Défense	Autres	Structures	Total
Revenus locatif	25 157	29 638	14 880	8 996		78 671
Charges immobilières nettes de récupération	-1 601	-3 547	-1 047	1 914		-4 280
Loyers nets	23 557	26 091	13 833	10 909		74 391
Revenus de gestion et des autres activités		1			464	465
Autres produits d'exploitation	18	-92		112	854	893
Dotation aux amortissements	-4 941	-6 905	-3 743	-1 223	-424	-17 235
Variation nette des provisions	1 259	354	-148	-185	215	1 494
Frais de personnel					-6 047	-6 047
Autres frais généraux	-5			-23	-4 079	-4 107
Résultat d'exploitation	19 887	19 451	9 942	9 590	-9 017	49 854
Résultat de cessions d'immeubles de placement						
Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente	-90			3 965		3 876
Résultat de cessions marchands de biens				277		277
Résultat de cession des autres actifs					-58	-58
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées					8	8
Résultat des sociétés mises en équivalence	271		131			402
Coût de l'endettement financier net	-1 085	-8	-1 289	-2 043	-16 285	-20 710
Ajustement de valeur des instruments financiers					884	884
Actualisation des dettes et créances					-571	-571
Intérêts sur créances					1 313	1 313
Variation nette des provisions financières					120	120
Autres charges et produits financiers						
Résultat avant impôt	18 984	19 442	8 784	11 790	-23 607	35 393
Impôts	-37		-234	-1 064	-225	-1 559
Résultat net	18 947	19 442	8 549	10 726	-23 832	33 834
dont Part des minoritaires					-2 255	-2 255
Résultat net de l'exercice	18 947	19 442	8 549	10 726	-26 087	31 578

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or La Défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	797 847	820 383	416 817	227 639	1 646	2 264 332
Actifs non affectés					159 000	159 000
Total des actifs	797 847	820 383	416 817	227 639	160 646	2 423 332

Les seuls passifs sectoriels sont relatifs aux dépôts de garantie reçus des clients.

- Paris-Triangle d'or : marché comprenant une partie des 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers et le boulevard Malesherbes, à l'est par la rue Tronchet, et au sud par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- Cité financière : marché comprenant une partie des 1er, 2^{ème} et 9^{ème} arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Chateaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.
- Croissant d'or/La Défense : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, et comprend en particulier La Défense.

Le deuxième niveau d'information est lié aux activités de location immobilière et de ventes en régime de marchand de biens. L'activité "bureaux et commerces" représente 95,2% à l'activité location immobilière.

	Location immobilière	Marchands de biens	Structure	Total
Revenus locatifs	78 663	8	-	78 671
Résultat de cessions marchand de biens	-	277	-	277
Résultat net	57 438	227	-26 087	31 578

- Les prestations liées à l'activité locative concernent les loyers.
- Les prestations liées à l'activité de marchand de biens consistent en la gestion d'un immeuble détenu en régime marchand de biens sur lequel est engagé un programme de cession de ses actifs.

IV – Faits caractéristiques

4-1) Opérations d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, SFL a acquis et cédé des actifs immobiliers. Les cessions sont développées dans la note 6-27 du compte de résultat et les acquisitions dans la note 6-3 du bilan.

Signature le 20 octobre 2005 d'une promesse d'acquisition au 103, rue de Grenelle (Paris VII^{ème}) sous condition d'obtention d'un permis de construire. L'acquisition probable est prévue au début du deuxième semestre 2006 et sera suivie d'un projet de restructuration à livrer fin 2008 portant sur 14 500 m² de bureaux.

4-2) Opérations de restructuration

Les travaux du 63 Haussmann ont été achevés au cours du premier semestre.

Les travaux de restructuration du 104-110 boulevard Haussmann (part SFL 50%) et du 5 rue Alfred de Vigny sont en cours.

Les études lancées en 2005 se poursuivent pour la restructuration des Galeries des Champs-Élysées (part SFL 50%) et de l'immeubles 92avenue des Champs-Élysées.

4-3) Note sur les contrôles fiscaux

Nous vous présentons une synthèse des vérifications effectuées par l'administration fiscale par thème.

Provision pour grosses réparations :

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour le calcul des provisions. Les notifications en cours se montent en base d'impôt à 3 751 milliers. Le groupe conteste la position de l'administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

TVA :

Suite au contrôle de TVA sur l'année 2002, un montant complémentaire de TVA déductible de 2 551 milliers d'euros a été récupéré au cours de l'exercice. Par ailleurs, les redressements relatifs à la mise à disposition à titre gratuit et aux indemnités d'éviction pour un montant de TVA de 451 milliers d'euros vont faire l'objet d'une réclamation contentieuse en vue d'en obtenir le remboursement.

Répartition entre la valeur du terrain et de la construction :

L'administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certain immeubles. Des rehaussements en base pour un montant total de 2 724 milliers ont été notifiés au Groupe. Le Groupe conteste en partie la position de l'administration, une provision d'un montant de 1000 milliers d'euros a été comptabilisée.

Valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de l'exit tax :

L'Administration fiscale a remis en cause les valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de l'exit tax au taux de 16,50%. Un rehaussement de plus-values latentes de 75 623 milliers d'euros a été notifié. La société conteste la position de l'Administration, entre autres les valeurs retenues par le groupe ont été données par des experts indépendants et externes au Groupe. Aucune provision n'a été comptabilisée.

4-4) Evènements postérieurs à la clôture

Le 5 juillet, acquisition d'un immeuble (sous promesse depuis le 13 avril 2006) situé au 247 - 251 rue Saint-honoré pour un montant de 93 750 milliers d'euros. Cet immeuble de bureaux et de commerces d'une surface de 22 000 m², va faire l'objet d'une restructuration lourde en vue de le transformer en hôtel.

L'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux de 6000 M² et 124 parkings est prévue pour le 25 juillet 2006 pour un montant hors droit de 31 300 milliers d'euros.

V- Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% Intérêt	% Contrôle
Société Mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale :			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI COFIMMO	327 469 607	100	100
SAS Dandy Nuances	572 110 435	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Pargrin	414 829 929	50	50
SC Parsherbes	413 175 639	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50
SC Parelys	414 960 096	50	50
SAS Parkleb	582 033 643	50	50
SCI Paul Cézanne	438 339 327	50	50
Sociétés mises en équivalence :			
SCI n° 6 du Courcellor II	446 207 850	38	38
SAS Iéna	434 564 357	25	25
SAS La Défense	434 583 100	25	25
SNC Iéna 1	434 756 904	25	25
SNC Iéna 2	434 756 987	25	25
SNC La Défense	434 756 425	25	25
SNC Amarante	444 670 996	15	15
SNC Péridot	444 959 456	15	15
SNC Lazuli	444 991 806	15	15

Les SNC Amarante, Péridot et Lazuli, détenues à 15% sont mises en équivalence compte tenu de l'influence notable de SFL sur ces sociétés, illustrée par la présence de deux représentants de SFL sur cinq membres du "management committee".

La SA Dandy Nuances est entrée dans le périmètre à compter du 9 janvier 2006.

La SA Société Foncière Lyonnaise est elle-même détenue à 79,5% par Colonial SA, dont le siège social est à Barcelone en Espagne.

La SFL n'a eu aucune transaction avec Colonial au cours de l'exercice.

VI – Eléments détaillés

Seules les données clés seront analysées ci-dessous. Les comparatifs sont effectués par rapport au 31 décembre 2005 pour le bilan ainsi que pour le compte de résultat. Les données chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2006
Valeur brute						
Applications informatiques	2 804	178	-	-	-	2 982
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements						
Applications informatiques	-1 020	-265	-	-	-	-1 285
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Perte de valeur						
	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 784	-87	-	-	-	1 697

6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2006
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	4 639	30	-2 907	-	-	1 762
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-1 604	-117	-	-	-	-1 721
Autres corporelles	-841	-84	1	-	-	-924
Perte de valeur						
	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	18 228	-171	-2 906	-	-	15 151

La valeur d'expertise relative à notre immeuble d'exploitation passe de 16 980 milliers d'euros à 18 982 milliers d'euros. Elle correspond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par la SFL en tant que bureaux.

6-3) Immeubles de placement

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2006
Valeur brute						
Immeuble de placement	2 219 687	13	-222	13 972	-	2 233 450
En cours	36 434	20 878	-1 815	-15 641	11 240	51 096
Amortissements						
Immeuble de placement	-89 584	-16 769	132	-5	-	-106 226
Perte de valeur						
	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	2 166 536	4 122	-1 905	-1 674	11 240	2 178 320

Le montant du coût des emprunts capitalisés dans la période est égal à 193 milliers d'euros.

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2006 par CBRE et Jones Lang Lassalle. Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la "CHARTRE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE", du rapport C.O.B. de février 2000 (C.O.B est devenue A.M.F. depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes "TEGOVA" et aux principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS).

Méthodologie

Les méthodes d'expertises au 30 juin 2006 ont privilégié l'approche par discounted cash-flow, les résultats obtenus ont été rapproché des méthodes par capitalisation et comparaison.

Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail en fonction des situations locatives arrêtées au 30 juin 2006. Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes. Les travaux prévus à très court terme ont été pris en compte selon les informations fournies par notre mandant.

A titre de recoupement, une approche par comparaison directe avec les prix au m² relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants a été effectuée.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en mains", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfait de 6,20% pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrements), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Les valeurs de marché ainsi déterminées passe de 2 530 372 milliers d'euros, en valeur nette, à 2 886 537 milliers d'euros et se résume de la manière suivante :

	Biens en crédit-bail	Biens propres	Total
Valeur à l'ouverture	376 761	2 153 611	2 530 372
Variations	-1 779	12 358	10 579
Cessions			-
Transferts en disponible à la vente			-
Changement de valeur	59 880	285 706	345 586
Balance à la clôture	434 862	2 451 675	2 886 537

6-4) Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

	% d'intérêt	31/12/2005	Distribution	Résultat	Variation de périmètre	30/06/2006
SCI n° 6 du Courcellor II	38	947		-3		944
SAS Iéna	25	-177		-138		-315
SAS La Défense	25	-111		-44		-155
SNC Iéna 1	25	2 491		274		2 765
SNC Iéna 2	25	606		135		741
SNC La Défense	25	1 933		192		2 125
SNC Amarante	15	-723	-947	-1		-1 671
SNC Péridot	15	2 358		13		2 371
SNC Lazuli	15	2 800		-28		2 772
Total		10 124	-947	400	0	9 577

La SCI n°6 du Courcellor II est en liquidation. La valorisation de la SCI au 30 juin 2006 est supérieure à sa valeur comptable.

6-5) Actifs financiers

	Ouverture	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Clôture
Participations non consolidées	6 027			-120		5 907
Provisions sur participations	-4 255				120	-4 135
Participations non consolidées nettes	1 772	-	-	-120	120	1 772
JV Teachers à 25%	10 039					10 039
JV Teachers à 15%	8 725					8 725
Avance preneur à la SCI Champvernier	15 245					15 245
Dépôts et cautionnements versés	1 032	8		-566		474
Autres créances immobilisées	257			-2		255
Créances rattachées aux participations	35 298	8	-	-568	0	34 738
Total	37 070	8	-	-688	120	36 510

La diminution des prêts aux JV Teachers correspond au remboursement effectué lors de la cession des sociétés Roosevelt. L'augmentation est liée au financement de l'acquisition du 24^{ème} étage de la Tour Aréva dans la SCI La Défense.

	Groupe Vendôme Rome S.C.A.	SCI Le Courcellor	SCI Parmentier 2	Autres	Total
Valeur brute à l'ouverture	1 071	4 830	120	6	6 027
Provision à l'ouverture		-4135	-120		-4 255
Valeur nette à l'ouverture	1 071	695	0	6	1 772
Augmentation					0
Diminution			-120		-120
Dotation		-			0
Reprise			120		120
Valeur brute à la clôture	1 071	4 830	-	6	5 907
Provision à la clôture		-4 135			-4 135
Valeur nette à la clôture	1 071	695	-	6	1 772
	Note 1	Note 2	Note 3		
Nombres de titre	79 546	1 296		N/A	
Pourcentage de détention	2,44%	19,98%		N/A	
Capitaux propres	50 158	4 410		N/A	
Résultat	7	- 273		N/A	
Quote-part de situation nette	1 224	826	-	N/A	

Note 1 : Données au 31 décembre 2004

Note 2 : Bilan de liquidation au 31 décembre 2005

Note 3 : La SCI Parmentier 2 a été dissoute.

Il n'y a pas de perte de valeur non couverte par des provisions à la clôture de la période.

6-6) Autres actifs long terme

Ce poste n'appelle pas de commentaire particulier. Il est composé principalement des impôts différés dont l'analyse est présentée dans les notes relatives au compte de résultat.

6-7) Stock

Leur montant représente la valeur des immeubles détenus en régime marchand de biens par la SA Segpim. Le stock passe de 845 milliers d'euros à fin 2005 à 69 milliers d'euros au 30 juin 2006, soit une variation de 776 milliers d'euros qui correspond essentiellement aux ventes à la découpe réalisées sur la période pour un montant de 1 042 milliers d'euros.

6-8) Clients et autres débiteurs :

	30/06/2006			31/12/2005
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés	34 840	14 411	20 429	31 075
Provisions clients et comptes rattachés	-1 876	-1 876		-2 546
Clients	32 964	12 535	20 429	28 529
Fournisseurs : avances & acomptes versés	1 562	1 562		1 628
Personnel et comptes rattachés	70	70		1517
Créances fiscales – hors IS – part courante	7 727	7 727		14 785
Autres créances d'exploitation	2 606	2 606		6 352
Autres créances	1 881	1 881		939
Autres débiteurs	13 846	13 846		25 221
Total Clients et autres débiteurs	46 810	26 381	20 429	53 750

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	30/06/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions	-129	-1 344
Reprises de l'exercice	800	702
Pertes créances irrécouvrables	-440	-587
Total	231	-1 229
Loyers	74 391	156 803
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-0,30%	0,80%

6-9) Autres actifs

Ce poste n'appelle pas de commentaire particulier.

6-10) Trésorerie et dépôts court terme

	30/06/2006	31/12/2005
Fonds bancaires et caisses	6 836	2 272
Valeurs mobilières de placement	27 167	26 659
Total	34 003	28 931

Les fonds bancaires et caisses ne sont pas rémunérés. La juste valeur de la trésorerie et équivalent de trésorerie est de 28 931 milliers d'euros au 31 décembre 2005 contre 34 003 milliers d'euros au 30 juin 2006.

Au 30 juin 2006, le groupe dispose également d'une autorisation de découvert de 45 000 milliers d'euros utilisée à hauteur de 5 701 milliers d'euros.

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur de marché et sont détaillées ci-dessous.

	30/06/2006	31/12/2005
Valeurs mobilières de placement Société Générale	2 644	6 770
Valeurs mobilières de placement Crédit Lyonnais	-	-
Valeurs mobilières de placement HSBC	3 445	3 008
Valeurs mobilières de placement Crédit Agricole et CALYON	21 078	16 881
TOTAL	27 167	26 659

6-11) Actifs destinés à être vendus

Ils se montent à 103 537 milliers d'euros au 31 décembre 2005 et 94 351 milliers d'euros au 30 juin 2006, dont 86 012 milliers d'euros représentant les immeubles de placement destinés à être cédés au cours de l'exercice. Les actifs destinés à être vendus n'ont pas subi de perte de valeur sur la période.

6-12) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 86 140 milliers d'euros divisé en 43 068 952 actions de nominal 2 €. Au cours de l'exercice, le capital social a été augmenté de 10 milliers d'euros par la création de 5 164 actions ordinaires de nominal de 2 € chacune. Corrélativement la prime d'émission a augmenté de 183 milliers d'euros.

Les actions propres sont déduites des capitaux propres, le détail du stock est développé ci-après :

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	30/06/2006
Nombre de titres	179 567	134 500	65 000	249 067
Prix moyen en euros	30,27	48,11	30,26	39,90
Total en milliers d'euros	5 435	6 471	1 967	9 938

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse.

6-13) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante		Part courante	
			30/06/2006	31/12/2005	30/06/2006	31/12/2005
Engagements sur contrats de location, location financement et contrats de location avec option d'achat :						
131, Wagram	Euribor 3M+0.75%	15-juin-09	62 915	63 153	714	952
Quai le Gallo	Euribor 3M+0.75%	28-févr-12	71 810	72 627	2 423	3 179
Rives de Seine	Euribor 6M+0.80%	29-oct-13	110 579	115 127	9 002	8 814
Impact étalement des commissions sur emprunts :			-1 638	-2 008	-407	-280
Emprunts bancaires :						
Emprunt syndiqué Natexis	Euribor 3M+0.40%	26-janv-12	332 000	296 000	60	39
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0.90%	29-déc-09	78 996	73 409	1 516	1 521
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0.40%	29-mars-08	1 088	737	2	
Placements privés US 100 M\$:						
	6,27%	10-déc-12	78 660	83 493	285	317
Placements privés US 25 M\$:						
	5,67%	10-déc-09	19 665	20 873	64	71
Comptes courants passifs :						
	Euribor 3M+0.60%				65 965	61 293
Valeurs de marché des opérations de couvertures :						
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc-09	51	1 920	3	
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,56%	29-juin-09	-25	81		
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,13%	29-déc-09	-346	20		
Swap Barclays sur USPP	6,47%	10-déc-12	33 049	30 374	57	
Swap Barclays sur USPP	6,09%	10-déc-09	7 156	6 373	16	
Swap JPMorgan (400 M€)	E12M+1.4150%	03-janv-14	36 094	41 114	1 871	
Swap CALYON (100 M€)	3,79%	23-mai-11	-607		96	
Découverts bancaires :						
					5 701	8 240
Total			829 447	803 293	87 368	84 146

Les découverts bancaires sont inclus dans la variation de la trésorerie du tableau de flux de trésorerie.

L'échéancier des emprunts et dettes financières se présente comme suit :

	30/06/2006	A un an au plus	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	31/12/2005
Emprunt syndiqué	332 060	60		332 000	296 039
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	81 602	1 518	80 084		75 667
Engagements location financement	257 443	12 139	118 273	127 031	263 852
Placements privés US	98 674	349	19 665	78 660	104 754
Comptes courants passifs	65 965	65 965			61 293
Etalement des commissions	-2 045	-407	-1 548	-90	-2 288
Swap n°1 CALYON-HSBC-CFF	54	3	51		1 920
Swap n°2 CALYON-HSBC-CFF	-25	-	-25		81
Swap n°3 CALYON-HSBC-CFF	-346	-	-346		20
Swap n°4 CALYON	-511	96	-607		
Swap Barclays sur USPP 100M	33 106	57		33 049	30 374
Swap Barclays sur USPP 25M	7 172	16	7 156		6 373
Swap JPMorgan (400 M€)	37 965	1871		36 094	41 114
Découverts bancaires	5 701	5 701			8 240
Total	916 815	87 368	222 703	606 744	887 439

Commentaires (hors intérêts courus)

Le placement privé US : compte tenu du taux de change EUR/USD au 30 juin 2006 le montant initial de notre dette de 125 000 milliers de dollars est réévalué à 98 325 milliers d'euros.

Notre emprunt syndiqué conclu en 2005 pour une période de 7 ans avec un amortissement par tiers à partir de la cinquième année nous donnent la possibilité d'emprunter jusqu'à 600 000 milliers d'euros. Le tirage au 30 juin 2006 était de 332 000 milliers d'euros.

Les comptes courants passifs représentent la part Prédica (partie liée) dans la SCI Washington.

6-14) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	30/06/2006
Non courantes						
Risque de moins-value sur le stock d'actions Colonial		42				42
Litiges	187		-187	-187		0
Avantages au personnel	2 887		-411		-154	2 322
Autres provisions pour risques et charges					1 000	1 000
Total	3 074	42	-598	-187	846	3 364
Courantes						
Risque de non-recouvrement locataires sur immeubles vendus	202					202
Risque de non-récupération des charges locatives	640	543	-640	-640		543
Provisions sur travaux	1 150					1 150
Avantages au personnel			-79	-73	154	75
Autres provisions pour risques et charges	1 785	705	-797	-650	-578	1 115
Total	3 777	1 248	-1 516	-1 363	-424	3 085
Total	6 851	1 290	-2 114	-1 550	422	6 449

Les avantages au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 758 milliers d'euros ainsi que la provision pour indemnité versable au Président pour un montant de 639 milliers d'euros. L'accord d'entreprise concernant les indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'un avenant plus favorable au personnel au cours de l'exercice, la provision a été en conséquence augmentée.

La provision sur travaux correspond aux contentieux pour vices cachés dans les lots ou les immeubles cédés et les autres provisions pour charges courantes aux pertes d'exploitation à dédommager auprès des locataires.

Lorsque le risque est possible mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

6-15) Impôts différés

Voir analyse dans les notes relatives au compte de résultat.

6-16) Dettes fiscales non courantes

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de l'exit tax qui fait l'objet d'une actualisation. L'échéance de 2006, devenue courante en cours d'exercice, d'un montant de 25 241 milliers d'euros a été classée avec les autres passifs courants. Le solde au 30 juin correspond au solde du montant de l'exit tax à payer dont l'échéance est la suivante :

Date d'échéance	2008	2009	Total
Montant à payer	1 499	1 426	2 925

6-17) Autres passifs non courants

Ce poste comprend essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

6-18) Fournisseurs et autres crédateurs

Ce poste concerne les fournisseurs pour un montant de 8 595 milliers d'euros et les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés pour un montant de 8 382 milliers d'euros.

6-19) Autres passifs courants

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales incluent l'échéance d'exit tax 2006 d'un montant de 27 474 milliers d'euros, un montant de 2 327 euros a été payé en début d'année.

Les comptes de régularisations-passif correspondent aux produits constatés d'avance.

	30/06/2006	31/12/2005
Clients - avances & acomptes reçus	4 501	4 344
Dettes sociales	4 133	6 820
Dettes fiscales	32 620	39 184
Autres dettes	11 625	8 283
Comptes de régularisations-passif	1 404	2 399
Autres passifs courants	54 283	61 030

6-20) Loyers nets

La principale activité du groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 95,2% des revenus locatifs. Le montant relatif à l'étalement des franchises et des paliers de loyers est de 5 901 milliers d'euros pour la période.

Les charges locatives sur immeubles loués se montent à 698 milliers d'euros et sur les immeubles non loués à 852 milliers d'euros.

6-21) Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 465 milliers d'euros contre 1 457 milliers d'euros au 30 juin 2005.

6-22) Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation se composent principalement de la production immobilisée pour 799 milliers d'euros et de facturations de travaux et d'honoraires de maîtrise d'ouvrage pour 39 milliers d'euros contre 774 et 1 181 milliers d'euros au 30 juin 2005.

6-23) Dotations aux amortissements

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Dotations aux amortissements des autres immobilisations	-466	-414	13%
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-16 769	-17 256	-2%
Total Dotations aux amortissements	-17 235	-17 670	-1%

6-24) Provisions

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-405	-1 150	-184%
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-129	-620	-381%
Dotations aux provisions pour risques et charges exceptionnels	-885	-	100%
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	1 827	110	94%
Reprises de provisions sur actif circulant	800	552	31%
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	287	-	N/A
Dotations aux provisions	1 494	-1 108	174%

6-25) Frais de personnel

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Rémunérations du personnel	-3 575	-3 002	16%
Charges de sécurité sociale	-1 482	-1 337	10%
Charges de prévoyance	-28	-32	-14%
Autres charges sociales	-258	-242	6%
Autres charges de personnel	-266	-397	-49%
Participation et intéressement	-438	-195	56%
Total	-6 047	-5 205	14%

L'effectif pour le personnel administratif est de 100 personnes au 30/06/2006 contre 97 personnes en 2005 et pour le personnel d'immeubles de 9 personnes au 30/06/2006 contre 11 personnes en 2005. La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction se montent à 1 620 milliers d'euros.

6-26) Autres frais généraux

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Achats	-68	-259	-279%
Sous-traitance	-376	-334	11%
Locations	-474	-494	-4%
Entretien/Maintenance	-108	-112	-4%
Honoraires	-1 398	-1 290	8%
Publications/Relations publiques	-390	-435	-12%
Services bancaires	-218	-548	-151%
Impôts et taxes	-770	-911	-18%
Frais de déplacement et réceptions	-176	-154	13%
Résultat non récurrent	399	-1 032	359%
Autres	-528	-508	4%
Total	-4 107	-6 077	-48%

6-27) Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente

L'ensemble des immeubles de placement cédés avait été préalablement reclassé en actifs destinés à la vente.

	Prix de vente	V.N.C.	+/- valeur de cession	Date de cession
Immeubles cédés				
Cession immeuble 89, Faisanderie	20 105	-16 641	3 464	14/02/2006
Cession immeuble 39-41, Rome-Vienne	3 731	-3 230	501	28/02/2006
Mise au rebus		-90	-90	N/A
Total des immeubles cédés	23 836	-19 961	3 875	

6-28) Résultat des cessions de marchand de biens

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Ventes Marchand de biens	1 042	12 447	-91,6%
Production immobilisée	-764	-9 384	-91,9%
Total des cessions de marchand de biens	277	3 063	-90,9%

6-29) Résultat des cessions des autres actifs

Le poste se compose principalement du résultat de liquidation de la société Parmentier pour un montant de -63 milliers d'euros et diverses mises aux rebus pour 4 milliers d'euros.

6-30) Dividendes et résultat des sociétés non consolidées

Dividendes reçus de la SCI Courcellor pour un montant de 7 milliers d'euros.

6-31) Coût de l'endettement financier net

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Intérêts des emprunts bancaires	-6 025	-3 431	75,6%
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-4 425	-4 357	1,6%
Intérêts de l'Obligation Convertible	-	-26	-100,0%
Intérêts du placement privé	-3 010	-3 104	-3,0%
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-1 880	-1 755	7,1%
Frais de swaps	-5 701	-4 550	25,3%
Autres charges financières	-245	-97	152,6%
Total charges	-21 286	-17 320	22,9%
Produits d'intérêts	-	11	-100,0%
Produits nets sur cessions de VMP	417	418	-0,2%
Transferts de charges financières	-	220	-100,0%
Autres produits financiers	160	503	-68,2%
Total produits	577	1 152	-49,9%
Coût de l'endettement net	-20 710	-16 168	28,1%

Les intérêts reçus des joint-ventures avec Teachers inclus dans le coût de l'endettement net se montent à 510 milliers d'euros.

6-32) Instruments financiers

Risque de taux d'intérêts

Le tableau suivant présente la valeur comptable, par échéance, des instruments financiers du groupe qui sont exposés au risque de taux (sans intérêts courus non échus) :

Taux fixes	A un an au plus						Total
	> 1 et < 2	> 2 et < 3	> 3 et < 4	> 4 et < 5	> 5 ans		
Placements privés US			19 665		78 660	98 325	
Swap sur placement US 125 M€			7 156		33 049	40 205	
Swap n°1 CALYON-HSBC à 3,85%			51			51	
Swap n°2 CALYON-HSBC à 3,56%		-25				-25	
Swap n°3 CALYON-HSBC à 3,125%			-346	-		-346	
Swap n°4 CALYON à 3,785%				-607		-607	
Total	-	-	-25	26 526	-607	111 709	137 603

Taux variables	A un an au plus						Total
	> 1 et < 2	> 2 et < 3	> 3 et < 4	> 4 et < 5	> 5 ans		
Emprunt syndiqué					332 000	332 000	
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	1 500	2 813	2 400	74 871		81 584	
Engagements location financement	13 202	13 731	75 059	13 909	14 511	257 443	
Comptes courants passifs	65 965					65 965	
Swap JPMorgan (400 M€)					36 094	36 094	
Découverts bancaires	5 701					5 701	
Total	86 368	16 544	77 459	88 780	14 511	495 125	778 787

Les autres instruments financiers du groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Couvertures : le portefeuille de couvertures comprend les trois éléments suivants :

Couverture du placement privé US en risque de change et de taux :

Contrepartie : Barclays. Nature : la partie change est une couverture de juste valeur et la partie taux est une couverture de flux. La juste valeur de la partie change est calculée sur la base du cours de clôture de la parité EUR/USD en fin de période concernée. Opération réalisée en date de valeur du 10 décembre 2002 à un taux fixe de 6,47% sur 10 ans pour 100 000 milliers d'euros et à 6,09% sur 7 ans pour 25 000 milliers d'euros. Barclays et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 5 novembre 2007. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Compte tenu en particulier du niveau actuel du cours de change de l'EUR/USD, la valeur de marché de cette opération est, au 30 juin 2006, de 40 205 milliers d'euros en défaveur de SFL. Toutefois, s'agissant d'une couverture parfaitement adossée, l'essentiel de cette valeur est compensé par une baisse de valeur de la dette sous-jacente en faveur de SFL.

Couverture de taux sur le refinancement du portefeuille Parholding :

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : couverture de flux. La première couverture restructurée le 4 avril 2005 en allongeant sa maturité jusqu'au 29 décembre 2009 fait ressortir un taux fixe de 3,85% pour un nominal de 57 230 milliers d'euros. Une seconde couverture réalisée en date de valeur du 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros à un taux fixe de 3,56% et avec une maturité fixée le 29 juin 2009. Une troisième couverture réalisée en date de valeur du 29 décembre 2005 liée au nouveau crédit revolving travaux sur Parhaus avec un nominal progressif indique un nominal de 9 750 milliers d'euros au 30 juin 2006 avec un taux d'intérêt qui restera fixe de 3,1250%.

Au 30 juin 2006, la valeur de marché de ces opérations est de 346 milliers d'euros en faveur de SFL. Il s'agit de couvertures adossées et qui n'ont pas pour vocation à être désolidarisées du sous-jacent.

Couvertures globales sur nos autres lignes de dette à taux variables :

Première couverture globale : Contrepartie : JPMorgan. Nature : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois post + 1,4150% avec un CAP à 5,0850% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. JPMorgan et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 3 janvier 2010. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Au 30 juin 2006, la valeur de marché de cette opération est 36 094 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Deuxième couverture globale : Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Opération mise en place en date de valeur du 23 mai 2006 pour une durée de 5 ans, un nominal de 100 000 milliers d'euros avec un taux fixe de 3,7850%. Cette opération faite dans un contexte de hausse des taux d'intérêts euros nous permet de réduire notre exposition et la sensibilité de nos charges financières face à ce mouvement.

Au 30 juin 2006, la valeur de marché de cette opération est 607 milliers d'euros en faveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Au 30 juin 2006, la juste valeur des instruments financiers est 48 697 milliers d'euros en défaveur de SFL.

6-33) Intérêts sur créances

	30/06/2006	30/06/2005	Variation
Revenu du prêt Champvernier	251	213	18%
Revenus des prêts Teachers	510	460	11%
Autres produits financiers	551	0	N/A
Total produits	1 312	673	95%

6-34) Variation nette des provisions financières

	30/06/2006	30/06/2005
Dotation aux provisions pour dépréciation sur titres Courcellor 1		-4 135
Reprises provisions pour risques et charges financières	120	27
Total Variation nette des provisions financières	120	-4 108

6-35) Impôts

Les impôts différés concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter et les biens pris en crédits-bails. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable au 30 juin est principalement composée de :

	Bilan 31/12/2005	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 30/06/2006	Bilan 30/06/2006
Base des impôts différés					
Retraitement des crédits-bails	18 283	-	-	4 105	22 388
Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC	-5 489	-	-		-5 489
Ecart d'évaluation	-	8 362			8 362
Retraitement des amortissements	798	-	-	-230	568
Retraitement des loyers	454	-		2 055	2 509
Activations des frais financiers et d'acquisition	171	-	-		171
Réintégrations et déductions diverses	-280	-	-		-280
Total net	13 937	8 362	-	5 930	28 229
Impôts différés					
Retraitement des crédits-bails	-6 295	-	-	-1 413	-7 708
Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC	1 890	-	-		1 890
Ecart d'évaluation	-	-2 879			-2 879
Retraitement des amortissements	-275	-	-	79	-196
Retraitement des loyers	-156	-	-	-708	-864
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-	-		-59
Charges non déductibles temporairement	96	-	-		96
Total net	-4 799	-2 879	-	-2 042	-9 720
Dont impôts différés - Actif	3 582	-	-	-1 334	2 248
Dont impôts différés - Passif	8 381	2 879	-	708	11 968

6-36) Activité abandonnée

Aucune activité n'a été abandonnée par le groupe SFL.

6-37) Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires (après réduction des intérêts sur les actions préférentielles convertibles remboursables à dividende non cumulatif) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives et des actions préférentielles convertibles remboursables à dividende non cumulatif dilutives).

Sont présentés ci-dessous, les informations sur les résultats et les actions ayant servi au calcul des résultats de base et dilué par action pour l'ensemble des activités :

	30/06/2006	30/06/2005
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pour le résultat de base par action	31 578	59 233
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pour le résultat dilué par action	31 578	59 233
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	43 069	43 053
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	43 066	43 020
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	35	99
Nombre d'actions ordinaires dilué	43 104	43 152
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	43 101	43 119
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires par action	0,73	1,38
Résultat dilué attribuable aux actionnaires ordinaires par action	0,73	1,38
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pondéré par action	0,73	1,37
Résultat dilué attribuable aux actionnaires ordinaires pondéré par action	0,73	1,37

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

6-38) Dividendes payés et proposés

	30/06/2006		31/12/2005		31/12/2004	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	90 434	2,1	88 124	2,05	64 457	1,8
Acompte payé N-1	30 019	0,7	29 317	0,7		
Dividendes N-1 payés en N	60 017	1,4	57 851	1,35	61 482	1,8
Total dividendes N-1 payés	90 036	2,1	87 168	2,05	61 482	1,8

6-39) Engagements hors Bilan

Nantissements et hypothèques

	Maturité	Montant	Total au bilan	En % du bilan
Immobilisations corporelles :		71 000	2 261 453	3,10%
Hypothèque sur les immeubles du sous Groupe Parholding	déc. 2009	71 000		
Immobilisations financières :		8 009	270 611	3,00%
Nantissement 50 000 titres Parchamps P/CALYON (50% Capital)	déc. 2009	750		
Nantissement 687 titres Parchar P/CALYON (48% Capital)	déc. 2009	10		
Nantissement 59 156 titres Parellys P/CALYON (50% Capital)	déc. 2009	887		
Nantissement 30 000 titres Pargal P/CALYON (50% Capital)	déc. 2009	4 560		
Nantissement 31 211 titres Parkleb P/CALYON (50% Capital)	déc. 2009	468		
Nantissement 50 000 titres Parhaus P/CALYON (50% Capital)	déc. 2009	750		
Nantissement 38 955 titres Parsherbes P/CALYON (50% Capital)	déc. 2009	584		

(1) Nous avons rajoutés au total du poste bilan la valeur des titres avant élimination en consolidation, soit 270 611 milliers d'euros.

A noter que les sociétés en joint-venture avec Teachers (part SFL 25%) ont contracté des emprunts pour un montant total de 78 742 milliers d'euros, dont 38 570 milliers d'euros assortis de garantie de privilège de prêteur de deniers et que les sociétés en joint-venture avec Teachers (part SFL 15%) ont contracté des emprunts pour un montant total de 217 028 milliers d'euros, dont 156 000 milliers d'euros assortis de garantie de privilège de prêteur de deniers.

Cautions et autres :

	Total	< 1 an	De 1 à 5ans	> 5 ans
Engagements donnés :				
Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	4 115	4 115		
Cautionnement de la SA Segpim vis-à-vis du Crédit Lyonnais dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	365	365		
Cautions en faveur du Trésor Public	874	874		
Garanties à première demande Natexis	7 575	7 575		
Autres cautions données (FLOVIEX)	109	109		
Engagements reçus :				
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	34 930	3 415	19 241	12 274
Ligne de crédit revolving syndiquées	268 000		268 000	
Autorisation de découvert	45 000	45 000		
Ligne de crédit revolving Parhaus Travaux	24 029		24 029	

Détail des plans d'options d'actions au 30 juin 2006 :

	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005	21/04/2005
Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	02/03/2006	02/03/2006
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	134 500	134 500
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL	Colonial
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	03/03/2010	03/03/2010
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	02/03/2011	02/03/2011
Prix de souscription en euro	27,59				
Prix d'achat en euro		27,78	26,41	51,07	58,23
Nombre d'actions souscrites/achetées	219 131	306 000	281 000	-	-
Options de souscription/d'achat annulées	27 148	-	-	-	-
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	34 673	3 000	65 000	134 500	134 500

En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2005 sont évalués et comptabilisés lors du bilan d'ouverture IFRS. Les plans antérieurs ne sont pas retraités.

Engagements envers le personnel

Attribution en cas de cessation de son mandat de Président d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 1 000 milliers d'euros en cas de révocation par le Conseil de son mandat ou de modification profonde dans la structure du capital de la Société Foncière Lyonnaise (en particulier en cas d'OPA, d'OPE, fusion etc...) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Monsieur Mansion et rendant difficile la poursuite de ses activités et l'exercice normal de ses prérogatives. La levée des restrictions d'application de la convention au 30 juin 2004 rendant le versement quasi-certain pour le Président, SFL a comptabilisé une provision de 625 milliers d'euros au 31 décembre 2005 et un complément de 14 milliers d'euros au 30 juin 2006. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'Administration du 9 février 2004.

Promesse d'acquisition (Voir note 4-1 relative aux faits caractéristiques de la période)

6-40) Détail de certains postes du tableau de trésorerie

	30/06/2006	31/12/2005
Trésorerie nette affecté aux acquisitions de filiales :		
Prix d'acquisition des titres	8 363	- 21 415
Trésorerie acquise des filiales	-	1 694
Remboursement des comptes courants groupe	-	-
Créances sur cessions d'immobilisations financières	-	-

Suite du détail de certains postes du tableau de trésorerie

Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :		
Actif immobilisé acquis	11 241	20 137
Actifs circulants	9	1 699
Capitaux propres	- 8 363	- 21 415
Passifs circulants	- 2 886	- 420
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :		
Prix de cession	23 789	125 390
Frais décaissés sur cessions	-	- 497
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	- 1	-
Impact du retraitement des crédit-bails dans le tableau des flux de trésorerie :		
Remboursements d'emprunts	109 747	109 748
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Valeur de l'ensemble immobilier activé à l'actif	- 1	-
Montant de la dette du crédit-bail Rives de Seine enregistrée au passif	- 1	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :		
Valeurs mobilières de placements	27 167	26 659
Disponibilités	6 836	2 272
Trésorerie passive	- 5 701	- 8 240

La variation des dépôts et cautionnements reçus des locataires est présentés parmi les opérations d'exploitation. Les opérations concernant les actions auto-détenues sont présentées parmi les flux d'investissement.

6-41) Modèle de la juste valeur

	Modèle du coût	Retraitements	Note	Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	78 671			78 671
Charges immobilières nettes de récupération	-4 280			-4 280
Loyers nets	74 391	-		74 391
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	-	308 919	1	308 919
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	465			465
Autres produits d'exploitation	893			893
Dotations aux amortissements	-17 235	16 769	2	-466
Variation nette des provisions	1 494			1 494
Frais de personnel	-6 047			-6 047
Autres frais généraux	-4 107			-4 107
Résultat d'exploitation	49 854	325 688		375 542
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-			-
Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente	3 876	-3 477	3	398
Résultat de cessions marchand de biens	277			277
Résultat de cessions des autres actifs	-58			-58
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	8			8
Résultat des sociétés mises en équivalence	402	1 736	6	2 138
Coût de l'endettement financier net	-20 710			-20 710
Ajustement de valeur des instruments financiers	884			884
Actualisation des dettes et créances	-571			-571
Intérêts sur créances	1 313			1 313
Variation nette des provisions financières	120			120
Autres charges et produits financiers				0
Résultat avant impôts	35 393	323 947		359 339
Impôts	-1 559	-26 005	4	-27 564
Résultat net	33 834	297 942		331 776
dont Part des minoritaires	-2 255	-14 248	5	-16 503
Part du groupe	31 578	283 694		315 272

IAS 40 permet de choisir soit le modèle de la juste valeur soit le modèle du coût pour l'ensemble de ses immeubles de placement. SFL a opté pour le modèle du coût et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué du cumul des amortissements et de pertes de valeur. Le modèle de la juste valeur étant reconnu au sein des foncières cotées comme le modèle de référence et dans un souci de transparence financière, SFL a choisi de communiquer les principaux impacts sur le résultat net du modèle de la juste valeur. Cette présentation est en conformité avec la recommandation de « European Public Real Estate Association » (EPRA).

Note 1 : Le retraitement consiste à comptabiliser en résultat l'accroissement de valeur constaté sur la période. Le calcul prend en compte l'accroissement de la juste valeur de l'exercice sur les immeubles présents à la clôture de l'exercice auquel il convient de retrancher les travaux capitalisés sur la période. Les immeubles en cours de restructuration ne sont pas réévalués jusqu'à leur mise en location.

Note 2 : Les immeubles de placement étant évalués à la juste valeur, la dotation aux amortissements de l'exercice est neutralisée en totalité.

Note 3 : La valeur nette comptable des actifs cédés correspond à la valeur de marché des actifs au moment de leur classification en actifs destinés à être vendus, augmenté de cas échéant, des travaux immobilisés jusqu'à la date de cession.

Note 4 : Les impôts différés représentent l'imposition de la variation de la valeur de marché sur la période relative au secteur non SIIC.

Note 5 : La part des minoritaires correspond à 34 % de l'accroissement de valeur et de l'économie d'amortissement sur l'immeuble Washington Plaza.

3.3 Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'examen limité des comptes intermédiaires consolidés au 30 juin 2006

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

— l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société Foncière Lyonnaise, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

— la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en oeuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2006.

Les commissaires aux comptes :

*PricewaterhouseCoopers Audit
Catherine Thuret*

*Deloitte & Associés
Laure Silvestre-Siaz José-Luis Garcia*

4. EVENEMENTS RECENTS

- Communiqué de presse du 5 juillet 2006

SFL acquiert le 247 - 251 rue St-Honoré

Paris, le 5 juillet 2006 – La Société Foncière Lyonnaise - SFL - a signé ce jour l'acte d'acquisition de l'immeuble situé au 247 - 251 rue Saint-Honoré, auprès d'AXA REIM France. Cet immeuble de bureaux et de commerces d'une surface de 22 000 m² SHON, situé dans le 1er arrondissement, à deux pas de la Place Vendôme renforce la présence de SFL au coeur du Quartier Central des Affaires de Paris.

Cet immeuble, qui a abrité en son temps des services du Ministère de la Justice, fera l'objet d'une restructuration, en collaboration avec le Cabinet Wilmotte, en perspective d'une livraison d'un immeuble de bureaux ou d'un hôtel 4 étoiles luxe.

Le montant total de cette transaction s'élève à 94 M€ HT.

Lors de cette transaction, Cities Consultants, le Cabinet Ashurst et l'étude Oudot ont participé en tant que conseils de l'acquéreur.

- Communiqué de presse du 26 juillet 2006

SFL acquiert deux nouveaux immeubles

Le Vaisseau :

La Société Foncière Lyonnaise – SFL – a signé mardi 25 juillet l'acte authentique de vente portant sur l'acquisition de l'immeuble "Le Vaisseau", situé sur la partie Ouest de l'île Saint Germain à Issy les Moulineaux.

L'immeuble est loué en totalité à une grande signature de la place pour son siège Ile de France dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Cet investissement de l'ordre de 30 millions d'euros générera un loyer de 1,8 M€ après paliers.

Il a été conçu par l'architecte Jean Nouvel, développe environ 6000 m² de bureaux et dispose de 126 parkings.

Lors de cette transaction, le cabinet Lefevre Pelletier & Associés et l'étude Oudot ont participé en tant que conseils de l'acquéreur. Atipic GTF et l'étude Guilbaud étaient les conseils du vendeur.

103 rue de Grenelle :

SFL a également régularisé lundi 24 juillet 2006 l'acte portant sur la cession des parts de la SCI Louis Philippe Neuilly qui détient l'immeuble du 103 rue de Grenelle à Paris VII^e, immeuble qui a abrité l'ancien siège historique de la Poste, des Télégraphes et des Télécommunications. Cette SCI était la propriété de CGW. L'immeuble bénéficie d'un permis de construire visant sa transformation en locaux de bureaux de dernière génération.

À l'issue d'une restructuration lourde qui devrait s'achever en 2008, cet ensemble immobilier développera environ 17 000 m² de bureaux locatifs en plein coeur du quartier administratif de la rive gauche de la Seine à Paris.

Cet investissement de l'ordre de 125 millions d'euros est le dénouement de la promesse synallagmatique de vente signée le jeudi 20 octobre 2005.

Lors de cette transaction, Cities Consultants, Baker & Mc Kenzie, BDO marque et gendrot et l'étude Oudot ont participé en tant que conseils de l'acquéreur. Freshfields, Gide et l'étude Wargny Katz étaient les conseils du vendeur.

- Communiqué de presse du 8 septembre 2006

SFL vend le 82 Beaubourg à Fructipierre

La SOCIETE FONCIERE LYONNAISE a signé le 6 septembre 2006 avec la société FRUCTIPIERRE (Dans le giron de NATEXIS ASSET MANAGEMENT) l'acte de vente portant sur un immeuble de 1 700 m² environ, sis au 82, rue Beaubourg, dans le troisième arrondissement de Paris.

Le montant de la transaction est de 12,3 Millions d'Euros Hors Droits.

Lors de cette transaction, Atisreal, GTF, le cabinet Lefèvre Pelletier & Associés et l'étude Oudot & Associés ont conseillé le Vendeur.

Maître Nicolas Baum était le conseil de l'Acquéreur.

- Communiqué de presse du 23 octobre 2006

Cézanne Saint-Honoré entièrement loué

PREDICA et SFL, les associées de la SC Paul Cézanne, viennent de signer un bail de location du plateau de 1 910 m² de bureaux situé au 4^{ème} étage du bâtiment impair de Cézanne Saint Honoré avec PROUDREED, bouclant ainsi la commercialisation de l'opération de la rue Paul Cézanne. Le loyer est 'cohérent avec le positionnement de cet immeuble en haut du marché'.

PROUDREED rejoint des locataires aussi prestigieux que FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER, CITIGROUP, 3I, CAISSE CENTRALE DE REASSURANCE, PERFECTIS PRIVATE EQUITY, TCR et CHARTERHOUSE. Ce plateau, qui était resté occupé pendant les travaux de restructuration de l'ensemble immobilier, sera livré à PROUDREED (après une rénovation lourde) le 1^{er} février 2007.

Le propriétaire était conseillé dans cette transaction par KNIGHT FRANK, PROUDREED par CBRE.

Cette location a été précédée début octobre par la signature par CAFE CEZANNE de 300 m² situés en RDC à l'angle de la rue de Courcelles - qui accueilleront au printemps prochain un restaurant-terrasse.

CEZANNE SAINT HONORE développe 27 000 m² de bureaux et commerces et a obtenu le Prix SIMI 2004 de l'immeuble de l'année dans la catégorie « immeuble rénové » et le Grand Prix Européen « ULI Excellence Awards 2005 ».

- Communiqué du 26 octobre 2006

SFL et Ile de France Investissements annoncent qu'ils se sont engagés ce jour à céder 100% du capital de la société Parelys, qui détient un immeuble situé au 118 avenue des Champs-Élysées, pour un prix de 68 millions d'euros.

L'acquéreur est la société Risanamento Europe (filiale à 100% de Risanamento S.p.A.) qui s'engage à cette occasion à rembourser les emprunts de la société, valorisant l'immeuble à 92 millions d'euros environ.

L'immeuble accueille le Show-room de Mercedes sur les Champs-Élysées, ainsi que les bureaux des Laboratoires Pierre Ricaud et un cinéma UGC au sous-sol. Le total représente 5 000 m² SHON environ et le revenu brut locatif facial avoisine les 4 millions d'euros. Le closing est prévu le 15 décembre 2006 au plus tard.

Le vendeur était conseillé dans cette transaction par Cushman & Wakefield et Catella, l'étude Oudot & Associés et le Cabinet Curtis Mallet-Provost. L'acquéreur était assisté par l'étude Wargny Katz et le Cabinet Clifford Chance.

- Communiqué du 26 octobre 2006

Le Conseil d'Administration arrête les décisions consécutives au changement de contrôle de la Société et décide de verser un acompte sur dividende.

Le Conseil d'Administration de SFL s'est réuni le jeudi 26 octobre 2006 pour la première fois depuis la prise de contrôle par Inmocaral de Colonial, maison-mère de SFL.

Six nouveaux administrateurs représenteront le Groupe Colonial :

En raison du changement de contrôle de SFL, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission des administrateurs représentant Caixa et Colonial, et a coopté pour les remplacer :

M. Luis PORTILLO MUÑOZ, Président de Inmocaral et de Colonial ;
Mme Maria Jesús VALERO PEREZ ;
M. Francisco MOLINA CALLE ;
M. Luis NOZALED A ARENAS ;
M. Diego PRADO PEREZ-SEOANE ;
M. Mariano MIGUEL VELASCO, Administrateur Délégué de Colonial

Une nouvelle organisation est mise en place pour la Direction Générale :

- Le Conseil a décidé de dissocier dorénavant les fonctions du Président du Conseil d'Administration et celle du Directeur Général de la société.

- M. Luis PORTILLO MUÑOZ a ensuite été élu à la Présidence du Conseil d'Administration. Il succède dans ce mandat à M. Yves MANSION qui reste administrateur de la Société. Le Conseil d'Administration a aussi confirmé M. Yves MANSION dans ses fonctions de Directeur Général et M. Alec EMMOTT dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Le Conseil procède par ailleurs à une réorganisation de ses Comités

- Le Conseil a d'autre part décidé la création en son sein d'un troisième Comité du Conseil, le Comité Exécutif et Stratégique, ayant pour mission d'aider le Conseil et la Direction Générale sur les questions stratégiques intéressant le développement de SFL et la réalisation des opérations les plus significatives.

Ce Comité sera composé de Messieurs Luis PORTILLO MUÑOZ, Président, Mariano MIGUEL VELASCO, Francisco MOLINA CALLE, Jean-Jacques DUCHAMP et Yves MANSION.

Un expert indépendant est désigné dans la perspective de l'OPA d'Inmocaral

- Le Conseil a également confirmé la désignation, dans le cadre de l'OPA qui sera déposée prochainement par Inmocaral sur les actions de SFL et conformément à la nouvelle réglementation de l'AMF, de M. Dominique LEDOUBLE en qualité d'expert indépendant afin qu'il rende un rapport sur les conditions financières de l'offre.

Distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2006

- Enfin le Conseil a décidé, conformément à la politique de la Société, le versement d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2006 de 0,70 € par action¹. Cet acompte d'un montant identique à ceux versés à la même époque lors des deux exercices précédents sera mis en paiement le 8 novembre prochain.

- Dans le cadre de son activité d'arbitrage, SFL a signé récemment quatre promesses de ventes concernant quatre immeubles pour un prix total de 193 millions d'euros. Illustration de l'attrait particulièrement fort des investisseurs pour les actifs de taille moyenne situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, les immeubles relatifs à ces promesses avaient été évalués dans l'ANR au 30 juin 2006 à 159 millions d'euros ce qui représente une hausse de 21% par rapport aux valeurs d'expertise au 30 juin 2006. La réalisation définitive de ces cessions devrait intervenir avant la fin de l'année 2006.

- Chiffres d'affaires du 30 septembre 2006 (hors taxes)

Exercice social du 1er janvier au 31 décembre

CHIFFRES D'AFFAIRES COMPARES AU 30 SEPTEMBRE (hors taxes)
(en milliers d'euros)

	<u>2 0 0 6</u>					<u>2 0 0 5</u>				
	<u>1er trimestre</u>	<u>2ème trimestre</u>	<u>3ème trimestre</u>	<u>Total cumulé 2006</u>	<u>Total cumulé 2006 (part groupe)</u>	<u>1er trimestre</u>	<u>2ème trimestre</u>	<u>3ème trimestre</u>	<u>Total cumulé 2005</u>	<u>Total cumulé 2005 (part groupe)</u>
1°) Société mère :										
- Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation :	27 521	27 767	31 928	87 216	-	29 457	27 231	26 936	83 624	-
- Prestations de services :	27	6 838	1 626	8 491	-	2 824	4 223	3 559	10 606	-
	<u>27 548</u>	<u>34 605</u>	<u>33 554</u>	<u>95 707</u>		<u>32 281</u>	<u>31 454</u>	<u>30 495</u>	<u>94 230</u>	
2°) Groupe consolidé :										
- Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation :	39 430	39 241	42 483	121 154	115 464	37 576	38 869	36 657	113 102	107 388
- Prestations de services :	282	183	302	767	1 021	710	747	437	1 894	2 218
- Ventes d'appartement en stock :	874	168	-	1 042	1 042	2 394	10 053	3 140	15 587	15 587
	<u>40 586</u>	<u>39 592</u>	<u>42 785</u>	<u>122 963</u>	<u>117 527</u>	<u>40 680</u>	<u>49 669</u>	<u>40 234</u>	<u>130 583</u>	<u>125 193</u>

- Le 30 octobre 2006, Goldman Sachs International, agissant pour le compte de la société de droit espagnol Grupo Inmocaral SA, a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société SFL en application des articles 234-3 1° et 233-1 2° du Règlement général de l'AMF.

¹ Soit au total 29 976 369,5 euros.

A l'issue d'une offre publique d'achat, qui s'est déroulée du 26 juillet au 26 septembre 2006 et dont le règlement-livraison a eu lieu le 3 octobre 2006, Grupo Inmocaral a acquis le contrôle de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA, dont elle détient désormais 93,41% du capital et des droits de vote. La société Inmobiliaria Colonial détient 79,36% du capital et 79,82% des droits de vote de SFL, cette participation constituant une part essentielle de ses actifs.

L'initiateur s'est engagé irrévocablement à acquérir au prix unitaire de 55 € coupon détaché la totalité des 8 891 031 actions SFL non détenues par lui directement ou indirectement à ce jour, soit 20,64% du capital et 20,18% des droits de vote de la société, ainsi que 31 173 actions SFL susceptibles d'être émises jusqu'à la clôture de l'offre par l'exercice des 31 173 options de souscription d'actions existantes.

Les actions apportées à l'offre seront livrées à Inmobiliaria Colonial, filiale de l'initiateur.

A l'appui du projet d'offre, le projet de note d'information de l'initiateur (article 231-18 du Règlement général de l'AMF) a été déposé et diffusé conformément aux articles 231-13 et 231-16 du Règlement général de l'AMF.

- Le conseil d'administration de SFL s'est réuni au siège social le 10 novembre 2006, sous la présidence de Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ, président du conseil d'administration, assisté de Monsieur Yves MANSION, administrateur - directeur général et Monsieur Alec EMMOTT, directeur général délégué.

Tous les administrateurs étaient présents ou représentés.

Le conseil a examiné l'avis de dépôt de l'offre publique d'achat simplifiée, publié par l'AMF le 31 octobre 2006 (Avis n°206C1977), le projet de note d'information de Grupo Inmocaral S.A. déposé auprès de l'AMF le 30 octobre 2006, et le projet de note d'information en réponse de SFL.

Le conseil a pris connaissance des analyses et avis des conseils financiers de la société, Calyon et UBS, et du rapport d'expertise indépendante établi par Monsieur Dominique LEDOUBLE conformément à l'article 262-1 du Règlement général de l'AMF, qui tous concluent au caractère équitable des termes financiers de l'offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF, le conseil d'administration a été appelé à donner son appréciation sur l'intérêt de l'offre ou sur les conséquences de celle-ci pour SFL, ses actionnaires et ses salariés.

En ce qui concerne l'intérêt ou les conséquences de l'offre pour SFL et ses salariés, le conseil d'administration a pris acte des éléments qui résultent des intentions et objectifs déclarés par Grupo Inmocaral S.A. dans son projet de note d'information déposé auprès de l'AMF le 30 octobre 2006.

Le conseil a notamment pris en considération les éléments suivants :

- SFL restera cotée sur le marché Eurolist by Euronext™ ; Grupo Inmocaral S.A. souhaite maintenir un flottant significatif et se réserve la possibilité de mettre en œuvre dans les 12 mois à venir un certain nombre de mesures à cet effet, notamment pour tenir compte de toute éventuelle évolution du régime fiscal de faveur des SIIC.

- SFL continuera à bénéficier du régime fiscal favorable des SIIC, avec les obligations de distribution de bénéfices auxquelles l'application de ce régime est subordonnée.
- Grupo Inmocaral S.A. soutiendra la stratégie développée par la direction générale de SFL qui repose sur les quatre axes suivants :
 - poursuivre la stratégie de croissance grâce à une très bonne situation financière et à un positionnement sur l'immobilier de bureaux et de commerces dans les quartiers centraux d'affaires de Paris ;
 - optimiser le portefeuille actuel en gérant activement les actifs, afin d'en améliorer la rentabilité globale ;
 - profiter des opportunités de marché pour acquérir, réaménager et développer des immeubles ayant un fort potentiel nécessitant le cas échéant une restructuration profonde génératrice d'une forte valeur ajoutée ; et
 - engendrer un flux de trésorerie courant important pour financer une distribution significative aux actionnaires.
- S'inscrivant dans une logique de poursuite et de développement de l'activité de SFL, et reconnaissant pleinement le savoir-faire et la compétence des équipes en place pour assurer la poursuite du succès de SFL, Grupo Inmocaral S.A. entend conserver les équipes de SFL et s'appuyer sur son équipe dirigeante, menée par Yves MANSION et Alec EMMOTT qui ont été respectivement confirmés directeur général et directeur général délégué de SFL aux côtés de Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ qui a été nommé président.
- La politique de SFL en matière d'emploi et le statut collectif et individuel de ses salariés ne seront pas affectés.
- Le financement des offres de Grupo Inmocaral S.A. sur Inmobiliaria Colonial et sur SFL n'aura pas d'impact sur les actifs, l'activité et les résultats de SFL.

En ce qui concerne le financement de SFL, le conseil a pris acte du risque de dégradation de la notation de SFL résultant de la prise de contrôle indirecte de la société par Grupo Inmocaral S.A., mais il a aussi pris acte des intentions de Grupo Inmocaral S.A. de soutenir activement le développement futur des activités de SFL, et de la capacité de Grupo Inmocaral S.A. à mobiliser les financements nécessaires à ses projets, dont le potentiel a été démontré par la réussite de l'augmentation de capital de Grupo Inmocaral S.A. pour financer la prise de contrôle d'Inmobiliaria Colonial S.A.

En conséquence de ce qui résulte des objectifs et intentions déclarées de Grupo Inmocaral S.A., le conseil d'administration a estimé à l'unanimité que le projet présenté par Grupo Inmocaral S.A. respecte l'identité de SFL et l'intégrité de ses actifs, laisse ouvertes ses perspectives de développement et n'entraîne pas de conséquence négative pour l'ensemble de ses salariés. Ainsi présenté, ce projet peut donc offrir un intérêt réel pour SFL et ses salariés.

En ce qui concerne l'intérêt pour les actionnaires de l'offre publique d'achat simplifiée qui leur est proposée, après avoir pris connaissance des travaux menés par la société, ses banques-conseil et l'expert indépendant, le Conseil a considéré que :

- Le prix proposé dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée de Grupo Inmocaral S.A., sans nécessairement traduire tout le potentiel que SFL peut offrir à ses actionnaires, est un prix en ligne avec l'actif net réévalué (droits inclus) de la société au 30 juin 2006 en tenant compte des promesses de vente intervenues depuis cette date, et un prix qui fait ressortir une prime selon la plupart des critères d'appréciation usuels : cours de bourse, sociétés comparables, transactions comparables;
- Les deux banques-conseil de la société, Calyon et UBS, ont conclu leurs travaux en considérant que l'offre est équitable pour les actionnaires de SFL;
- Les travaux de Monsieur Dominique LEDOUBLE, nommé expert indépendant dans le cadre des dispositions de l'article 261-1 du Règlement général de l'AMF, l'on conduit à conclure que les termes financiers de l'offre de Grupo Inmocaral S.A. sont équitables d'un point de vue financier pour les actionnaires de SFL.

En conséquence le conseil d'administration a estimé à l'unanimité que l'offre de Grupo Inmocaral S.A. représente une opportunité favorable pour ceux des actionnaires qui entendent privilégier la liquidité immédiate, en fonction de leurs choix personnels, et il recommande donc aux actionnaires d'apporter, de céder ou de ne pas apporter leurs titres à l'offre, selon leurs priorités personnelles.

Le conseil a décidé de ne pas apporter à l'offre les 249 067 actions auto-détenues.

Prédica, société d'assurance du groupe Crédit Agricole, administrateur de SFL et propriétaire de 4 126 400 actions² représentant 9,58 % du capital et 9,64 % des droits de vote de SFL, a fait savoir que, dans le cadre de sa politique d'investissement dans l'immobilier, elle a décidé de réduire sa participation, tout en continuant à accompagner SFL dans son développement : Prédica maintiendra une participation de 5 % au moins au capital de la société en conservant les droits qu'elle détient au titre de la convention d'actionnaire conclue entre Prédica et Colonial le 24 novembre 2004, et publiée le 7 décembre 2004, et notamment les droits de gouvernance prévus dans cette convention.

Tous les administrateurs autres que ceux qui représentent l'actionnaire majoritaire ont fait connaître leur intention de conserver au moins une partie de leurs actions.

Le conseil a donné mandat au directeur général pour finaliser et signer le projet de note d'information en réponse de SFL.

- Lors de sa réunion du 10 novembre 2006 le conseil d'administration a nommé Monsieur Francisco José MOLINA CALLE membre du comité exécutif et stratégique.

² Prédica a informé SFL le 14 novembre 2006 qu'elle détenait 4 030 897 actions représentant 9,36% du capital et 9,41% des droits de votes de SFL.

5. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

5.1 Conseil d'administration : composition

Conseil d'Administration avant la réunion du 26 octobre 2006	Date de fin de mandat assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Yves MANSION Président-Directeur Général	2007
Jean ARVIS Administrateur	2006
José Manuel BASANEZ VILLALUENGA ⁽¹⁾ Administrateur	2007
Juan José BRUGERA CLAVERO Administrateur	2006
Jacques CALVET Censeur	2006
Philippe CHAREYRE Censeur	2006
Yves DEFLINE Administrateur	2006
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2006
José Maria GRAU GREOLES Administrateur	2008
Pierre LHERITIER Administrateur	2007
Eduard MENDILUCE FRADERA Administrateur	2007
Francisco Emilio RUIZ ARMENGOL Administrateur	2007
Tony WYAND Administrateur	2006

⁽¹⁾ Coopté par le conseil d'administration du 25 juillet 2006 en remplacement de Monsieur Gabriel CASTELLO.

**Conseil d'Administration depuis la
réunion du 26 octobre 2006**

Date de fin de
mandat :
assemblée
appelée à statuer
sur les comptes
clos au 31
décembre

Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ ⁽¹⁾ Président du Conseil d'Administration	2008
Yves MANSION Directeur Général	2007
Jean ARVIS Administrateur	2006
Jacques CALVET Censeur	2006
Philippe CHAREYRE Censeur	2006
Yves DEFLINE Administrateur	2006
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2006
Mariano MIGUEL VELASCO ⁽²⁾ Administrateur	2006
Francisco José MOLINA CALLE ⁽³⁾ Administrateur	2007
Luis Emilio NOZALEDA ARENAS ⁽⁴⁾ Administrateur	2007
Diego PRADO PEREZ-SEOANE ⁽⁵⁾ Administrateur	2007
Maria Jesús VALERO PEREZ ⁽⁶⁾ Administrateur	2007
Tony WYAND Administrateur	2006

⁽¹⁾ Désigné par cooptation en remplacement de M. José Maria GRAU GREOLES.

⁽²⁾ Désigné par cooptation en remplacement de M. Juan José BRUGERA CLAVERO.

⁽³⁾ Désigné par cooptation en remplacement de M. Francisco Emilio RUIZ ARMENGOL.

⁽⁴⁾ Désigné par cooptation en remplacement de M. Pierre LHERITIER.

⁽⁵⁾ Désigné par cooptation en remplacement de M. José Manuel BASANEZ VILLALUENGA.

⁽⁶⁾ Désigné par cooptation en remplacement de M. Eduard MENDILUCE FRADERA.

Membres du Conseil d'administration nommés le 26 octobre 2006

Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ

Né le 18 novembre 1961 à Séville (Espagne)

Adresse professionnelle : Avda. Palmera, 48, 41012 Sevilla

Mandats à l'étranger :

Président du Conseil d'Administration de Grupo Inmocaral, S.A.

Président du Conseil d'Administration d'Inmobiliaria Colonial, S.A.

Maria Jesús VALERO PEREZ

Née le 6 mars 1964 à Guadalajara (Espagne)

Adresse professionnelle : Avda. Palmera, 48, 41012 Sevilla

Mandats à l'étranger :

Membre du Conseil d'Administration de Grupo Inmocaral, S.A.

Membre du Conseil d'Administration d'Inmobiliaria Colonial, S.A.

Membre du comité exécutif et du comité d'audit et de contrôle d'Inmobiliaria Colonial, S.A.

Mariano MIGUEL VELASCO

Né le 30 octobre 1954 à Madrid (Espagne)

Adresse professionnelle : Pedro de Valdivia, 16 28023 Madrid

Mandats à l'étranger :

Membre du Conseil d'Administration de Grupo Inmocaral, S.A.

Directeur Général d'Inmobiliaria Colonial, S.A.

Francisco José MOLINA CALLE

Né le 27 octobre 1960 à Lora del Río (Espagne)

Adresse professionnelle : Avda. Palmera, 48, 41012 Sevilla

Mandats à l'étranger :

Membre du Conseil d'Administration de Grupo Inmocaral, S.A.

Membre du Conseil d'Administration d'Inmobiliaria Colonial, S.A.

Président du comité d'audit et de contrôle d'Inmobiliaria Colonial, S.A.

Luis Emilio NOZALEDA ARENAS

Né le 2 mai 1955 à Mexico D.F. (Mexique)

Adresse professionnelle : Princesa, 2 28008 Madrid

Mandat à l'étranger :

Président Directeur Général de NOZAR, Grupo Inmobiliario, S.A.

Diego PRADO PEREZ-SEOANE

Né le 16 janvier 1959 à Madrid (Espagne)

Adresse professionnelle : Pso. Castellana, 25 – 5^a Planta – 28046 Madrid

Mandat à l'étranger :

Membre du Conseil d'Administration de Grupo Inmocaral, S.A.

Comités du Conseil d'administration

- Le Comité exécutif et stratégique

Un comité exécutif et stratégique du conseil d'administration de SFL a été créé par le conseil d'administration du 26 octobre 2006. Le comité exécutif et stratégique est composé de Messieurs :

Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ (président),

Mariano MIGUEL VELASCO,

Luis Emilio NOZALEDA ARENAS,

Jean-Jacques DUCHAMP,

Yves MANSION,

Francisco José MOLINA CALLE (nommé lors la réunion du conseil d'administration du 10 novembre 2006).

Les principales missions de ce comité sont :

- d'apporter son concours au conseil d'administration et à la Direction Générale de SFL dans la définition des grandes orientations stratégiques de SFL pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de SFL et de tous ses actionnaires ;
- d'assurer une interface entre le conseil d'administration et la Direction Générale de SFL en matière stratégique, et, pour les actes les plus importants de la vie de SFL, de permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;
- d'examiner les plans et prévisions de SFL afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- d'étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du conseil d'administration de SFL, en vue de préparer les recommandations à soumettre à ce dernier ;
- d'autoriser la direction générale préalablement à toute acquisition, cession, ou tout engagement financier supérieur à 20 millions d'euros ; et
- de rendre compte au conseil d'administration de l'accomplissement de sa mission.

- Le Comité des comptes se compose depuis le conseil d'administration du 26 octobre 2006 de Messieurs :

Francisco José MOLINA CALLE, président

Jacques CALVET

Philippe CHAREYRE

Yves DEFLINE

Jean-Jacques DUCHAMP

Diego PRADO PEREZ-SEOANE

- Le Comité de rémunérations et de sélection se compose depuis le conseil d'administration du 26 octobre 2006 de Messieurs :

Mariano MIGUEL VELASCO, président

Jean ARVIS

Yves MANSION (sauf pour les décisions le concernant)

Tony WYAND

5.2 Direction générale

La décision a été prise lors du conseil d'administration du 26 octobre 2006 de dissocier la fonction de président du conseil d'administration et celle de directeur général conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et à l'article 21 des statuts de SFL. Par conséquent, Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ a été nommé président du conseil d'administration de SFL, Monsieur Yves MANSION conservant ses fonctions d'administrateur et de directeur général de SFL.

Il a été convenu lors du conseil d'administration du 26 octobre 2006 que Messieurs Yves MANSION et Alec EMMOTT continueront d'exercer leurs fonctions respectivement de directeur général et directeur général délégué de SFL.

Yves MANSION
Directeur Général

Alec EMMOTT
Directeur Général Délégué

5.3 Membres du Comité de Direction

Yves MANSION
Directeur Général

Alec EMMOTT
Directeur Général Délégué

Philippe DEPOUX
Directeur Général Adjoint
Directeur des Opérations

Nicolas REYNAUD ⁽¹⁾
Directeur Financier

François SEBILLOTTE
Secrétaire Général

Joan TORREGUITART
Directeur du contrôle et de la coordination

Franck DATTEE
Directeur Technique

Olivier ROCHEFORT
Directeur des Centres de Profit

Jean-Luc POTIER
Directeur du Développement

⁽¹⁾ Nommé le 12 juin 2006 en remplacement de Madame Nathalie PALLADITCHEFF

5.4 Rémunérations et autres avantages

- Sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil du 25 juillet 2006 a décidé que les stock-options non encore exercés par Messieurs Yves MANSION et Alec EMMOTT leur sont définitivement acquis et qu'en conséquence ils pourront les exercer à tout moment, même au cas où ils seraient amenés à quitter leurs fonctions, quels qu'en soient le motif et les circonstances.
- Le conseil du 26 octobre 2006 a confirmé Monsieur Yves MANSION dans ses fonctions de directeur général. En rémunération de ses fonctions de directeur général et indépendamment des jetons de présence qui pourront lui être attribués en sa qualité d'administrateur, Monsieur Yves MANSION continue à percevoir les mêmes rémunérations et avantages que ceux qu'il percevait antérieurement lorsqu'il cumulait les fonctions de président et directeur général ; il a droit au remboursement, sur justification, de ses frais exposés dans l'intérêt de la société, notamment de représentation et de déplacement.

Du fait de la dissociation des fonctions de président et de directeur général de la société décidée lors de la réunion du conseil du 26 octobre 2006, le conseil a confirmé que l'indemnité due à Monsieur Yves MANSION en cas de cessation de son mandat de président, selon les décisions des conseils d'administration du 31 janvier 2002 et du 9 février 2004, est définitivement acquise à Monsieur Yves MANSION et lui sera versée à son initiative au plus tard le 31 janvier 2007.

- Le conseil du 26 octobre 2006 a aussi confirmé Monsieur Alec EMMOTT en qualité de directeur général délégué. En rémunération de ses fonctions de directeur général délégué, Monsieur Alec EMMOTT continue de percevoir les mêmes rémunérations et avantages que ceux qu'il percevait antérieurement ; il a droit, en outre, au remboursement, sur justification, de ses frais exposés dans l'intérêt de la société, notamment de représentation et de déplacement.
- Il a été en outre décidé qu'au cours du premier semestre 2007, après la fin de l'offre publique de Grupo Inmocaral SA et l'arrêté des comptes de SFL pour l'exercice 2006, le président, le directeur général et le directeur général délégué se concerteront sur les perspectives de développement de la société et le fonctionnement des relations avec le principal actionnaire de SFL.

Il a été convenu, afin d'assurer la continuité dans la gestion de la SFL que dans le cas où il serait décidé à l'initiative du président ou du directeur général que Monsieur Yves MANSION cesserait d'exercer ses fonctions de directeur général d'ici au 30 juin 2007, il serait alors nommé vice-président non exécutif du conseil d'administration et une convention de prestation de services de consultant externe serait conclue pour une durée d'un an, renouvelable par accord entre Monsieur Yves MANSION et le président du conseil d'administration afin notamment d'assister et conseiller le président du conseil et le directeur général dans l'exercice de leurs mandats. Au titre de cette mission, Monsieur Yves MANSION recevra un honoraire annuel hors taxes de 200.000 € payable par douzième chaque mois, la mise à disposition d'un bureau, des services d'une assistante et de la logistique de la société, la prise en charge de ses frais exposés dans l'intérêt de sa mission sur justificatifs. Cette convention a été approuvée par le conseil conformément aux articles L. 225-46, L. 225-42-1 et L. 225-38 du Code de commerce.

De même, dans le cas où il serait décidé à l'initiative du président, du directeur général ou du directeur général délégué que Monsieur Alec EMMOTT cesserait d'exercer son mandat de directeur général délégué d'ici au 30 juin 2007, Monsieur Alec EMMOTT recevrait alors l'indemnité décidée par les conseils des 31 janvier 2002 et 9 février 2004, et une convention de prestation de service de consultant externe prendrait effet entre la société et Monsieur Alec EMMOTT pour notamment faciliter la période de transition après la fin de ses fonctions de directeur général délégué afin qu'elle se déroule dans les meilleures conditions. Au titre de cette mission, Monsieur Alec EMMOTT recevra un honoraire annuel hors taxes de 100.000 € payable par douzième, et aura la disposition d'un bureau, des services d'une assistante et de la logistique de la société. Cette convention a été approuvée par le conseil conformément aux articles L. 225-42-1 et L. 225-38 du Code de commerce.

- A la date du dépôt de la présente actualisation il n'est prévu aucune autre rémunération que les jetons de présence pour les administrateurs nommés par cooptation lors de la réunion du conseil d'administration du 26 octobre 2006.

6. SALARIÉS : PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS

6.1 Participations et stock-options

Détail des plans d'options d'achat et de souscription d'actions au 31 octobre 2006 : il existe 4 plans d'options portant sur des actions SFL et un plan d'options portant sur des actions Colonial:

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	02/03/2006	02/03/2006
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	134 500	134 500
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL	Colonial
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	03/03/2010	03/03/2010
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	02/03/2011	02/03/2011
Prix de souscription en euro	27,59				
Prix d'achat en euro		27,78	26,41	46,43	52,94
Nombre d'actions souscrites/achetées	222 631	306 000	281 000	0	122 000
Options de souscription/d'achat annulées	27 148	0	0	15 500	12 500
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	31 173	3 000	65 000	119 000	0

L'ensemble des options sont exerçables et les actions résultant de leur exercice peuvent être apportées aux offres : pour les plans dont les options ne pouvaient être exercées ou dont les actions résultant de l'exercice d'options ne pouvaient être cédées, le conseil a décidé le 25 juillet 2006, conformément à la possibilité prévue dans les règlements de ces plans d'attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions SFL et Immobiliaria Colonial que SFL notifierait les offres d'Inmocaral à tous les bénéficiaires d'options afin de leur indiquer qu'ils peuvent lever leurs options et apporter leurs actions, selon le cas, à l'offre sur Immobiliaria Colonial ou à l'offre sur SFL s'ils le souhaitent.

Un fonds de commun de placement de l'entreprise individualisé de groupe (FCPE Actions SFL) a été constitué conformément aux dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier. Le fonds est classé dans la catégorie : FCPE investi en titres cotés de l'entreprise et détient notamment 12 156 actions de SFL à la date du 13 octobre 2006.

6.2 Rémunérations et autres avantages

Sept salariés, non mandataires sociaux, membres du Comité de Direction, bénéficient d'une protection en cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la SFL ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilités intervient dans les deux ans suivant la date de ce changement. Cette protection prévoit dans ces circonstances le versement d'une indemnité. Ces conventions ont été approuvées par le Conseil d'administration lors des réunions du 9 février 2004 et du 25 juillet 2006.

7. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Par courrier du 3 octobre 2006, la société de droit espagnol Grupo Inmocaral SA (Calle Pedro de Valdivia 16, Madrid, Espagne)³ a déclaré détenir indirectement par l'intermédiaire de la société Inmobiliaria Colonial SA, 34 180 921 actions et droits de vote SFL représentant 79,37% du capital et 79,57% des droits de vote de cette société⁴ (D&I AMF n° 206C1849 du 3 octobre 2006).

Prédica a indiqué à SFL le 14 novembre 2006 détenir 4 030 897 actions représentant 9,36% du capital et 9,41% des droits de vote de SFL.

La Société n'a pas connaissance de participations supérieures à 5% du capital ou des droits de vote détenues par d'autres actionnaires.

Actionnariat de la Société :

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote ⁵
Inmobiliaria Colonial contrôlée par Grupo Inmocaral	34 180 921	79,36 %	79,82 %
Prédica	4 030 897	9,36 %	9,41 %
Flottant	4 611 567	10,71 %	10,77 %
Auto-détention	249 067	0,58 %	-
TOTAL	43 072 452	100,00%	100,00%

³ Société dont M. José Manuel Portillo Munoz détient directement et indirectement 38,44% du capital.

⁴ Sur la base d'un capital composé de 43 063 788 actions représentant 42 954 385 droits de vote.

⁵ Nombre de droits de vote au 30 octobre 2006 : 42 823 385.

8. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 43 072 452 euros divisé en 86 144 904 actions au nominal de deux euros et entièrement libérées.

	au 31 décembre 2005	Mouvements depuis le 1 ^{er} janvier 2006	au 30 octobre 2006
Nombre d'actions composant le capital social	43 063 788	8 664	43 072 452
dont actions auto-détenues	179 567	69 500	249 067
<i>Capital potentiel : options de souscription</i>	<i>39 837</i>	<i>- 8 664</i>	<i>31 173</i>

TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LE SCHÉMA DU RÈGLEMENT EUROPÉEN :

Tableau de concordance avec le schéma de Règlement européen n° 809/2004 en date du 29 avril 2004 relatif aux informations contenues dans les prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractères promotionnel.

La table de concordance ci-dessous renvoie aux principales rubriques du Règlement et aux pages du rapport annuel 2005, du document de référence déposé à l'AMF le 12 avril 2006 sous le numéro D.06-0256 et de la présente actualisation.

	Rapport annuel	Document de référence 2005	Actualisation du document de référence
1. PERSONNES RESPONSABLES 1.1. Personnes responsables des informations 1.2. Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement		90	3
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 2.1. Nom et Adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur 2.2. Contrôleurs légaux démissionnaires, écartés ou non re-désignés		90	3
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES 3.1. Informations financières historiques sélectionnées 3.2. Informations financières comparatives des périodes intermédiaires non applicable	4 na	4-5-53 na	4
4. FACTEURS DE RISQUE	16-19	65-66	
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 5.1. Histoire et évolution de la société 5.2. Investissements	1 6-7	74	

6. APERÇU DES ACTIVITÉS 6.1. Principales activités 6.2. Principaux marchés 6.3. Événements exceptionnels ayant influencé les activités et les marchés non applicable 6.4. Degré de dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication 6.5. Source des positions concurrentielles	1-6-7-9	69 6-7 45 à 49 75	4
7. ORGANIGRAMME 7.1. Descriptif du Groupe et place de l'émetteur 7.2. Liste des filiales importantes	23	25-28-54	
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS 8.1. Immobilisation corporelle et toute charge majeure pesant dessus 8.2. Question environnementale pouvant influencer l'utilisation de ses immobilisations corporelles non applicable	10 à 15 et 24-25 16-17		
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT 9.1. Situation financière 9.2. Résultat d'exploitation	1-4-5 et 18 à 21	8 à 54	
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX 10.1. Capitaux de l'émetteur 10.2. Flux de trésorerie 10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement 10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux 10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	19 18-19	73 à 77 12 32-33-37-38 49	

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	na	na	
12. INFORMATION SUR LES TENDANCES 12.1. Principales tendances récentes 12.2. Élément susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives		6-7	
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE 13.1. Principales hypothèses de prévision 13.2. Rapport des contrôleurs légaux indépendants sur la prévision 13.3. Base comparable aux informations financières historiques 13.4. Déclaration de validité des prévisions pendantes			
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE 14.1. Coordonnées des dirigeants, liens familiaux, expérience et condamnations le cas échéant 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	22-23	84-85 86	42
15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES 15.1. Rémunérations versées 15.2. Pensions, de retraites et autres avantages		86-87 20-34	47-48
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 16.1. Date d'expiration du mandat		84-85	42-43

16.2. Contrats de service liant le groupe aux membres des organes d'administration, de direction			
16.3. Comité de l'audit et comité de rémunération			
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	23		
		86	
17. SALARIÉS			
17.1. Nombre de salariés		81 à 83	
17.2. Participations et stock options		52-83-87-88	48
17.3. Participation des salariés dans le capital		81-83	
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES			49
18.1. Nom des principaux actionnaires non membre des organes d'administration et de direction		75	
18.2. Droits de vote des principaux actionnaires		75	
18.3. Nature du contrôle du Groupe		75	
18.4. Accord connu pouvant entraîner un changement de son contrôle non applicable		na	
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS		na	
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR			6-34
20.1. Informations financières historiques	4	4-5-53	
20.2. Informations financières pro forma	na	na	
20.3. Etats financiers	1-4-5 et 18 à 21	8 à 54	
20.4. Vérification des informations financières historiques	na	na	

20.5 Date des dernières informations financières	4-5		
20.6. Informations financières intermédiaires et autres non applicable	na	na	4 et s ; 38.
20.7. Politique de distribution des dividendes	5	79	
20.7.1. Montant du dividende par action			
20.7. Procédures judiciaires et d'arbitrage		7-23	
20.8. Changement significatif de la situation financière ou commerciale		na	
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES			
21.1. Capital social		73	50
21.2. Acte constitutif et statuts		73	
22. CONTRATS IMPORTANTS	na	na	
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	20	91	
23.1. Qualités et coordonnées des experts			
23.2. Attestation des données des tierce-parties			
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	26		
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS		25-28-54	

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
Société anonyme au capital de 86 127 576 €.
Siège social : 151, rue Saint-honoré, 75001 Paris.
552 040 982 R.C.S. Paris. — Siret 552 040 982 00076.