

**SOCIETE FONCIERE LYONNAISE  
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2006**

**ETATS FINANCIERS**

**Sommaire**

- A - Bilan consolidé**
- B - Compte de résultat consolidé**
- C - Etat de variation des capitaux propres consolidés**
- D - Tableau de flux de trésorerie consolidés**
- E - Notes annexes**
  - I - Méthodes comptables**
  - II - Méthodes d'évaluation**
  - III - Information sectorielle**
  - IV - Faits Caractéristiques**
  - V - Informations relatives au périmètre de consolidation**
  - VI - Eléments détaillés**

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 8 février 2007.

## A-BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Partie E				
<b>ACTIF</b>				
Immobilisations incorporelles	6-1	1 641	1 784	1 990
Immobilisations corporelles	6-2	289 776	52 863	41 850
Immeubles de placement	6-3	3 034 904	2 477 906	2 259 292
Participations mises en équivalence	6-4	25 937	21 857	19 970
Actifs financiers	6-5	28 321	37 070	42 016
Autres actifs long terme	6-6	8 917	3 837	2 763
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>3 389 496</b>	<b>2 595 317</b>	<b>2 367 881</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	401	113 176	124 781
Stocks et en-cours	6-8	-	845	14 972
Clients et autres débiteurs	6-9	37 216	53 750	39 559
Autres actifs	6-10	2 418	3 805	-
Valeurs mobilières de placements	6-11	21 416	26 659	71 120
Disponibilités	6-11	2 137	2 272	5 514
<b>Total Actifs courants</b>		<b>63 588</b>	<b>200 507</b>	<b>255 946</b>
<b>Total Actif</b>		<b>3 453 084</b>	<b>2 795 824</b>	<b>2 623 827</b>
<b>PASSIF</b>				
Capital		86 152	86 128	85 975
Réserves		1 543 944	1 383 394	1 285 108
Résultat de l'exercice		606 585	226 544	209 300
<b>Total Capitaux propres, part du groupe</b>		<b>2 236 681</b>	<b>1 696 066</b>	<b>1 580 383</b>
Intérêts minoritaires		90 721	65 406	55 906
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>90 721</b>	<b>65 406</b>	<b>55 906</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	6-12	<b>2 327 402</b>	<b>1 761 472</b>	<b>1 636 289</b>
Emprunts	6-13	755 343	803 293	556 279
Provisions non courantes	6-14	2 479	3 074	1 835
Impôts différés passifs	6-15	71 030	39 473	51 313
Dettes fiscales non courantes	6-16	2 345	5 112	48 855
Autres passifs non courants	6-17	15 640	16 186	17 316
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>846 837</b>	<b>867 138</b>	<b>675 598</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	6-18	20 644	18 261	15 191
Emprunts et concours bancaires - courant	6-13	230 849	84 146	276 494
Provisions courantes	6-14	5 303	3 777	2 725
Autres passifs courants	6-19	22 049	61 030	17 530
<b>Total Passifs courants</b>		<b>278 845</b>	<b>167 214</b>	<b>311 940</b>
<b>Total Passif</b>		<b>3 453 084</b>	<b>2 795 824</b>	<b>2 623 827</b>

## B - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Notes			
	Partie E	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Revenus locatifs		161 538	153 308	156 803
Charges immobilières nettes de récupération		-8 234	-8 082	-9 685
<b>Loyers nets</b>	6-20	<b>153 304</b>	<b>145 226</b>	<b>147 118</b>
<b>Variation de valeur des immeubles de placement</b>	6-21	<b>533 807</b>	<b>128 137</b>	<b>93 106</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-22	1 079	2 430	2 379
Autres produits d'exploitation	6-23	3 382	5 920	7 846
Dotation aux amortissements	6-24	-1 104	-942	-2 050
Variation nette des provisions	6-25	2 627	-3 188	-1 775
Frais de personnel	6-26	-14 626	-10 800	-14 811
Autres frais généraux	6-27	-9 912	-11 976	-20 746
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>668 557</b>	<b>254 807</b>	<b>211 067</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>	6-28	<b>17 381</b>	-	-
<b>Résultat de cessions d'immeubles destinés à la vente</b>	6-28	<b>31 635</b>	<b>3 461</b>	<b>17 855</b>
<b>Résultat de cession marchand de biens</b>	6-29	<b>458</b>	<b>4 159</b>	<b>4 251</b>
<b>Résultat de cession des autres actifs</b>	6-30	<b>-5 117</b>	<b>345</b>	<b>-538</b>
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	6-31	8	4 297	979
Résultat des sociétés mises en équivalence		5 973	6 140	5 463
Charges financières	6-32	-49 711	-36 656	-43 214
Produits financiers	6-32	5 467	1 374	5 321
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-33	-8 915	-1 073	-
Actualisation des dettes et créances		-1 351	-1 453	-3 211
Intérêts sur créances	6-34	2 970	2 495	1 354
Variation nette des provisions financières	6-35	2 033	-3 795	21 652
Autres charges et produits financiers		1	-	51
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>669 389</b>	<b>234 102</b>	<b>221 030</b>
Impôts	6-36	-32 818	6 315	-2 960
<b>Résultat net</b>		<b>636 571</b>	<b>240 418</b>	<b>218 070</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>606 585</b>	<b>226 544</b>	<b>209 300</b>
Part des minoritaires		29 986	13 872	8 770

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net par action	14,08 €	5,26 €	4,87 €
Résultat dilué par action	14,07 €	5,26 €	4,86 €
Résultat net pondéré par action	14,08 €	5,26 €	5,64 €
Résultat dilué pondéré par action	14,08 €	5,26 €	5,62 €

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

	Capital Nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2004</b>	<b>85 975</b>	<b>990 540</b>	<b>44 473</b>	<b>-29 806</b>	<b>489 201</b>	<b>1 580 383</b>	<b>55 906</b>
Dividendes versés par SFL					-57 851	-57 851	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington							-4 372
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2005 après affectation</b>	<b>85 975</b>	<b>990 540</b>	<b>44 473</b>	<b>-29 806</b>	<b>431 350</b>	<b>1 522 532</b>	<b>51 534</b>
Variations en cours d'exercice							
Résultat de l'exercice					226 545	226 545	13 873
Augmentation de capital	153					153	
Augmentation des primes liées au capital		1 968				1 968	
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					-58 176	-58 176	
Affectation des frais sur la prime de fusion		374				374	
Autres variations		-1 436	-16 585		18 078	57	
Autres ajustements					247	247	
Acompte sur le dividende versé					-30 019	-30 019	
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2005</b>	<b>86 128</b>	<b>991 446</b>	<b>27 888</b>	<b>2 580</b>	<b>588 025</b>	<b>1 696 066</b>	<b>65 406</b>
Dividendes versés par SFL					-60 018	-60 018	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington							-4 673
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2006 après affectation</b>	<b>86 128</b>	<b>991 446</b>	<b>27 888</b>	<b>2 580</b>	<b>528 007</b>	<b>1 636 048</b>	<b>60 733</b>
Variations en cours d'exercice							
Résultat de l'exercice					606 585	606 585	29 986
Augmentation de capital	24					24	
Augmentation des primes liées au capital		312				312	
Imputation des actions propres				1 221		1 221	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				- 553		- 553	
Impact des Instruments Financiers					26 049	26 049	
Correction des immobilisations en cours					-586	-586	
Correction des impôts différés sur le groupe Parholding					-1 982	-1 982	
Autres variations			- 5 858		5 396	- 462	
Acompte sur le dividende versé					-29 976	-29 976	
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2006</b>	<b>86 152</b>	<b>991 758</b>	<b>22 030</b>	<b>3 248</b>	<b>1 133 493</b>	<b>2 236 681</b>	<b>90 720</b>

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

	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>			
Résultat de l'exercice	606 585	226 544	209 300
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	-3 096	1 649	2 174
Dotations nettes aux provisions du passif	29 819	- 9 745	- 16 414
Variation de valeur sur les immeubles	-533 807	- 128 137	- 93 106
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	-41 641	- 3 807	- 22 109
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	10 267	2 526	
Part des intérêts minoritaires	29 986	13 872	8 770
Autres variations	378	-	-
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>98 492</b>	<b>102 904</b>	<b>88 615</b>
Stocks et en-cours	845	14 127	15 162
Créances Clients	- 991	- 10 869	1 869
Autres créances d'exploitation	4 726	- 10 092	316
Dettes fournisseurs	129	697	- 10 568
Autres dettes d'exploitation	-38 198	- 3 451	- 41 214
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-33 489</b>	<b>- 9 588</b>	<b>- 34 435</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>65 003</b>	<b>93 315</b>	<b>54 180</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placements	- 202 806	- 189 972	- 561 013
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	- 313	- 1 979
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	860	32 154	6 006
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	- 124 605	- 19 721	-
Cessions d'immeubles de placements	181 824	124 893	209 004
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	28 442	-	-
Autres encaissements et décaissements	8 054	- 2 113	- 434
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-108 231</b>	<b>- 55 071</b>	<b>- 348 416</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :</b>			
Variations de capital et primes d'émission	337	1 883	7 006
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	- 89 995	- 87 870	- 90 780
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	947	6 104	767
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	152 800	134 857	545 437
Remboursements d'emprunts	- 38 103	- 143 854	- 253 204
Autres variations financières	- 280	- 1 735	- 18 205
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>25 707</b>	<b>- 90 615</b>	<b>191 021</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 17 521</b>	<b>- 52 371</b>	<b>- 103 215</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	20 692	73 063	176 278
Trésorerie nette à la clôture	3 170	20 692	73 063
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 17 521</b>	<b>- 52 371</b>	<b>- 103 215</b>

## **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.

#### **1-2) Principes de préparation des états financiers**

Les comptes consolidés du groupe ont été établis selon le principe de la juste valeur. La valeur des immeubles de placement et des instruments de couvertures est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux variations de marché et aux risques couverts.

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

#### **Changement de méthode**

Au 31 décembre 2006, SFL a opté pour la méthode de la juste valeur pour la valorisation des immeubles de placement dans le cadre d'IAS 40. Antérieurement, SFL comptabilisait ses immeubles de placement selon le modèle du coût amorti, selon les modalités prévues par IAS 16.

Cette option a été prise dans le but de faciliter la comparabilité avec les autres sociétés du secteur qui utilisent majoritairement la méthode de la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6.20% correspondant aux frais et droits de mutation au 31 décembre 2006.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

#### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2006 par CBRE et Jones Lang Lasalle.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) "The Royal Institution of Chartered Surveyors".

La méthode principale utilisée est celle des cash flow actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus, prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacances et l'évolution de l'indice du coût de la construction. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non-récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissements prévues.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Les résultats obtenus déterminent un taux de rendement effectif immédiat qui est recoupé avec les données de marché, pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché.

Cette méthode est désormais de plus en plus pratiquée par les experts de la place. Précédemment, la méthode de rendement immédiat était prépondérante dans les évaluations. Néanmoins, la valeur ainsi obtenue était corrigée pour tenir compte en fonction de la durée des baux des écarts de loyers (sur ou sous loyer) constatés

par rapport aux valeurs locatives de marché et ainsi d'approcher au mieux les plus ou moins values liées à la situation de l'immeuble. En conséquence, les valeurs d'immeubles obtenues selon les deux approches décrites ci-avant sont parfaitement comparables.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en main", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6.20% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrements), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

### **Ajustements sur les périodes antérieures liés à la mise en œuvre du changement de méthode**

Les impacts sur les résultats au 31 décembre 2005 sont les suivants :

	31/12/2005			31/12/2005
	Modèle du coût	Retraitements	Note	Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	153 308			153 308
Charges immobilières nettes de récupération	-8 082			-8 082
<b>Loyers nets</b>	<b>145 226</b>			<b>145 226</b>
Variation de valeur des immeubles de placement		128 137	1	128 137
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 430			2 430
Autres produits d'exploitation	5 920			5 920
Dotations aux amortissements	-34 631	33 689	2	-942
Variation nette des provisions	-3 188			-3 188
Frais de personnel	-10 800			-10 800
Autres frais généraux	-11 976			-11 976
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>92 981</b>	<b>161 826</b>		<b>254 807</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente</b>	<b>27 647</b>	<b>-24 186</b>	3	<b>3 461</b>
<b>Résultat de cessions Marchand de Biens</b>	<b>4 159</b>			<b>4 159</b>
<b>Résultat de cessions des autres actifs</b>	<b>345</b>			<b>345</b>
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	4 297			4 297
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 377	4 763	4	6 140
Charges financières	-36 656			-36 656
Produits financiers	1 374			1 374
Ajustement de valeur des instruments financiers	-1 073			-1 073
Actualisation des dettes et créances	-1 453			-1 453
Intérêts sur créances	2 495			2 495
Variation nette des provisions financières	-3 795			-3 795
Autres charges et produits financiers	-			-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>91 698</b>	<b>142 403</b>		<b>234 102</b>
Impôts	2 959	3 356	5	6 315
<b>Résultat net</b>	<b>94 657</b>	<b>145 759</b>		<b>240 418</b>
Dont part des minoritaires	-5 196	-8 676	6	-13 872
<b>Part du Groupe</b>	<b>89 461</b>	<b>137 083</b>		<b>226 544</b>
Résultat net par action	2,08 €			5,26 €
Résultat dilué par action	2,08 €			5,26 €

Note 1 : Le retraitement consiste à comptabiliser en résultat la variation de juste valeur constatée sur la période sur les immeubles détenus à la clôture de l'exercice, déduction faite des travaux capitalisés sur la période.

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 au 31 décembre 2005 correspond à la valeur de marché de ces actifs à la date de reclassement en Actifs destinés à être cédés. Dès lors, le résultat de cessions retraité est égal au prix de cession des actifs cédés moins la valeur nette comptable des actifs cédés.

Note 4 : Les sociétés mises en équivalence ont été retraitées en appliquant le principe de la juste valeur aux immeubles de placement.

Note 5 : Les impôts différés calculés sont relatifs aux immeubles détenus par les filiales ne bénéficiant pas du régime SIIC.

Note 6 : La part des minoritaires correspond à 34 % de l'accroissement de valeur et à l'annulation des dotations aux amortissements sur l'immeuble Washington Plaza.

Les impacts sur les résultats au 31 décembre 2004 sont les suivants :

	31/12/2004		Note	31/12/2004
	Modèle du coût	Retraitements		Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	156 803			156 803
Charges immobilières nettes de récupération	-9 685			-9 685
<b>Loyers nets</b>	<b>147 118</b>			<b>147 118</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	93 106	1	93 106
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 379			2 379
Autres produits d'exploitation	7 846			7 846
Dotations aux amortissements	-36 143	34 093	2	-2 050
Variation nette des provisions	-1 775			-1 775
Frais de personnel	-14 811			-14 811
Autres frais généraux	-20 746			-20 746
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>83 868</b>	<b>127 199</b>		<b>211 067</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>				
<b>Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente</b>	<b>22 218</b>	<b>-4 363</b>	3	<b>17 855</b>
<b>Résultat de cessions Marchand de Biens</b>	<b>4 251</b>			<b>4 251</b>
<b>Résultat de cessions des autres actifs</b>	<b>-538</b>			<b>-538</b>
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	979			979
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 354	3 109	4	5 463
Charges financières	-43 214			-43 214
Produits financiers	5 321			5 321
Ajustement de valeur des instruments financiers				0
Actualisation des dettes et créances	-3 211			-3 211
Intérêts sur créances	1 354			1 354
Variation nette des provisions financières	21 652			21 652
Autres charges et produits financiers	51			51
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>95 085</b>	<b>125 945</b>		<b>221 030</b>
Impôts	-2 960		5	-2 960
<b>Résultat net</b>	<b>92 125</b>	<b>125 945</b>		<b>218 070</b>
Dont part des minoritaires	-2 974	-5796	6	-8 770
<b>Part du Groupe</b>	<b>89 151</b>	<b>120 149</b>		<b>209 300</b>
Résultat net par action	2,07 €			4.87 €
Résultat dilué par action	2,07 €			4.86 €

Note 1 : Le retraitement consiste à comptabiliser en résultat la variation de juste valeur constatée sur la période sur les immeubles présents à la clôture de l'exercice, déduction faite des travaux capitalisés sur la période.

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 au 31 décembre 2004 correspond à la valeur de marché de ces actifs à cette date. Dès lors, le résultat de cessions retraité est égal au prix de cession des actifs cédés moins la valeur nette comptable des actifs cédés.

Note 4 : Les sociétés mises en équivalence ont été retraitées en appliquant le principe de la juste valeur aux immeubles de placement.

Note 5 : Le groupe SFL ayant opté pour du régime SIIC, le secteur taxable résiduel est peu significatif en 2004. Les impôts différés n'ont donc pas été pris en compte dans la présentation de ce tableau.

Note 6 : La part des minoritaires correspond à 34 % de l'accroissement de valeur et à l'annulation des dotations aux amortissements sur l'immeuble Washington Plaza.



Les impacts sur le bilan clos au 31 décembre 2005 sont les suivants :

	31/12/2005		Note	31/12/2005
	Modèle du coût	Retraitements		Juste Valeur
<b>ACTIF</b>				
Immobilisations incorporelles	1 784			1 784
Immobilisations corporelles	18 228	34 635	1	52 863
Immeubles de placement	2 166 536	311 370	1	2 477 906
Participations mises en équivalence	10 123	11 734		21 857
Actifs financiers	37 070			37 070
Autres actifs long terme	3 837			3 837
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2 237 578</b>	<b>357 739</b>		<b>2 595 317</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	103 537	9 639	1	113 176
Stocks et en-cours	845			845
Clients et autres débiteurs	53 750			53 750
Autres actifs	3 805			3 805
Valeurs mobilières de placement	26 659			26 659
Disponibilités	2 272			2 272
<b>Total actifs courants</b>	<b>190 868</b>	<b>9 639</b>		<b>200 507</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 428 446</b>	<b>367 378</b>		<b>2 795 824</b>
<b>PASSIF</b>				
Capital	86 128			86 128
Réserves	1 203 117	180 277	3	1 383 394
Résultat de l'exercice	89 461	137 083	3	226 544
<b>Total capitaux propres, part du Groupe</b>	<b>1 378 706</b>	<b>317 360</b>		<b>1 696 066</b>
Intérêts minoritaires	46 480	18 926	3	65 406
<b>Total intérêts minoritaires</b>	<b>46 480</b>	<b>18 926</b>		<b>65 406</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 425 186</b>	<b>336 286</b>		<b>1 761 472</b>
Emprunts	803 293			803 293
Provisions non courantes	3 074			3 074
Impôts différés passifs	8 381	31 092	2	39 473
Dettes fiscales non courantes	5 112			5 112
Autres passifs non courants	16 186			16 186
<b>Total passifs non courants</b>	<b>836 046</b>	<b>31 092</b>		<b>867 138</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	18 261			18 261
Emprunts et concours bancaires - courants	84 146			84 146
Provisions courantes	3 777			3 777
Autres passifs courants	61 030			61 030
<b>Total passifs courants</b>	<b>167 214</b>			<b>167 214</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 428 446</b>	<b>367 378</b>		<b>2 795 824</b>

Les principaux impacts sur le Bilan au 31 décembre 2005 sont :

Note 1: Une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 311 370 milliers d'euros et des immeubles destinés à la vente de 9 639 milliers d'euros.

Note 2 : Une augmentation des impôts différés passifs au titre des retraitements effectués sur les actifs non SIIC.

Note 3 : Une progression des capitaux propres de 317 360 milliers d'euros, dont 137 083 milliers d'euros au titre du résultat de l'exercice 2005.

Les impacts sur le bilan clos au 31 décembre 2004 sont les suivants :

	31/12/2004			31/12/2004
	Modèle du coût	Retraitements	Note	Juste Valeur
<b>ACTIF</b>				
Immobilisations incorporelles	1 990			1 990
Immobilisations corporelles	15 878	25 972	1	41 850
Immeubles de placement	2 092 088	167 204	1	2 259 292
Participations mises en équivalence	12 999	6 971		19 970
Actifs financiers	42 016			42 016
Autres actifs long terme	2 763			2 763
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2 167 734</b>	<b>200 147</b>		<b>2 367 881</b>
Immeubles de placement	100 624	24 157	1	124 781
Stocks et en-cours	14 972			14 972
Clients et autres débiteurs	39 559			39 559
Autres actifs	0			0
Valeurs mobilières de placement	71 120			71 120
Disponibilités	5 514			5 514
<b>Total actifs courants</b>	<b>231 789</b>	<b>24 157</b>		<b>255 946</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 399 523</b>	<b>224 304</b>		<b>2 623 827</b>
<b>PASSIF</b>				
Capital	85 975			85 975
Réserves	1 225 227	59 881	3	1 285 108
Résultat de l'exercice	89 151	120 149	3	209 300
<b>Total capitaux propres, part du Groupe</b>	<b>1 400 354</b>	<b>180 029</b>		<b>1 580 383</b>
Intérêts minoritaires	45 656	10 250	3	55 906
<b>Total intérêts minoritaires</b>	<b>45 656</b>	<b>10 250</b>		<b>55 906</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 446 010</b>	<b>190 279</b>		<b>1 636 289</b>
Emprunts	556 279			556 279
Provisions non courantes	1 835			1 835
Impôts différés passifs	17 288	34 025	2	51 313
Dettes fiscales non courantes	48 855			48 855
Autres passifs non courants	17 316			17 316
<b>Total passifs non courants</b>	<b>641 573</b>	<b>34 025</b>		<b>675 598</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	15 191			15 191
Emprunts et concours bancaires - courants	276 494			276 494
Provisions courantes	2 725			2 725
Autres passifs courants	17 530			17 530
<b>Total passifs courants</b>	<b>311 940</b>	<b>0</b>		<b>311 940</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 399 523</b>	<b>224 304</b>		<b>2 623 827</b>

Les principaux impacts sur le bilan au 31 décembre 2004 sont :

Note 1 : Une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 193 176 milliers d'euros et des immeubles destinés à la vente de 24 157 milliers d'euros.

Note 2 : Une augmentation des impôts différés passifs au titre des retraitements effectués sur les actifs non SIIC.

Note 3 : Une progression des capitaux propres de 180 029 milliers d'euros, dont 120 149 milliers d'euros au titre du résultat de l'exercice 2004.

### **1-3) Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2006**

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007.

IFRIC 8 : Champs d'application d'IFRS 2, paiement fondé sur des actions (applicable aux exercices ouverts à compter du 01 mai 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 1<sup>er</sup> juin 2008). La SFL n'a pas de dérivés incorporés à ce jour.

IFRIC 10 : Dépréciation d'actifs et comptes intermédiaires (appliqué à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2006). La SFL n'est pas concernée par cette norme à ce jour.

IFRIC 11 : Options accordées au sein d'un groupe et actions propres acquises en couverture de plans d'options (appliqué à compter du 1<sup>er</sup> mars 2007). La SFL n'est pas concernée par cette norme à ce jour.

### **1-4) Principes et modalités de consolidation**

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales. 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, les immeubles acquis pour être restructurés en vue de leur utilisation ultérieure comme immeuble de placement 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. Les pertes de valeur éventuelles sont déterminées par comparaison entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'expertise.

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 immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de SFL.

SFL a choisi comme méthode comptable, le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40.30, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Jusqu'à l'achèvement d'un immeuble acquis en cours de construction, de rénovation ou d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, les dispositions de la norme IAS 16 s'appliquent. Après l'achèvement des travaux, l'immeuble est qualifié comptablement d'immeuble de placement, sous réserve de répondre aux définitions de la norme IAS 40.

Si un immeuble de placement est rénové ou restructuré, il reste soumis aux dispositions de la norme IAS 40.

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'Administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

### **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 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.

Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeurs éventuelles.

## **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**

Un actif immobilier classé en "actifs destinés à être cédés" est évalué au plus faible entre sa juste valeur nette des coûts de cession et sa valeur nette comptable à la date du classement dans cette catégorie. S'il était amorti précédemment (cas des immeubles d'exploitation), il cesse de l'être à compter de sa classification en « actifs destinés à être cédés ».

Lors de la classification initiale de l'actif comme détenu en vue de la vente, l'immeuble est comptabilisé pour la valeur comptable qu'il avait immédiatement avant la date de son transfert.

Le classement en "actifs destinés à être cédés" doit répondre aux critères suivants :

- une disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel ;
- une vente hautement probable formalisée par une décision du Conseil d'Administration ou un mandat de vente ;
- un programme de recherche actif d'un acquéreur ;
- une commercialisation active à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle ;
- des conditions de comptabilisation d'une vente attendue dans les douze mois à compter de la date de classement en "actifs destinés à être cédés" ;
- le caractère improbable de changements notables ou de retrait du plan, au vu des actions mises en œuvre.

## **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 paiements 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.

Les sorties de stock sont évaluées 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 ; une 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.

Dans le 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 créditeurs.

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.

L'actualisation des provisions pour risques et charges est considérée comme non significative au vue des montants et des échéances en jeux.

## **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 nette de tout remboursement dans le compte de résultat. 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.

Aucun autre avantage post-emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, le Groupe n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

## **2-15) Actions propres**

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres SFL réalisées par elle-même sont portées en diminution des 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<sup>er</sup> janvier 2005. Le plan d'attribution du 2 mars 2006 a été 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 immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur

## **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 cumulée 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 réalisés 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 80%.

## **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	Structure	Total
Revenus locatifs	51 887	62 301	31 142	16 208		161 538
Charges immobilières nettes de récupération	-3 302	-6 562	-2 503	4 133		-8 234
<b>Loyers nets</b>	<b>48 585</b>	<b>55 739</b>	<b>28 639</b>	<b>20 341</b>		<b>153 304</b>
<b>Variation de valeur des immeubles de placement</b>	<b>185 488</b>	<b>181 939</b>	<b>115 805</b>	<b>50 574</b>		<b>533 807</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		2	0	0	1 077	1 079
Autres produits d'exploitation	214	207	839	143	1 979	3 382
Dotation aux amortissements	0	-234	0	0	-869	-1 104
Variation nette des provisions	1 147	311	37	532	600	2 627
Frais de personnel					-14 626	-14 626
Autres frais généraux	-5	0	0	-1	-9 906	-9 912
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>235 429</b>	<b>237 963</b>	<b>145 321</b>	<b>71 588</b>	<b>-21 745</b>	<b>668 557</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>	<b>17 381</b>					<b>17 381</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement destinés à la vente</b>	<b>11 365</b>			<b>20 269</b>		<b>31 634</b>
<b>Résultat de cession marchand de biens</b>				<b>458</b>		<b>458</b>
<b>Résultat de cession des autres actifs</b>					<b>-5 117</b>	<b>-5 117</b>
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées					8	8
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 913		3 060			5 973
Coût de l'endettement financier net	-2 383	-1	-2 794	-4 454	-34 613	-44 244
Ajustement de valeur des instruments financiers					-8 915	-8 915
Actualisation des dettes et créances					-1 351	-1 351
Intérêts sur créances				7	2 963	2 970
Variation nette des provisions financières					2 033	2 033
Autres charges et produits financiers					1	1
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>264 706</b>	<b>237 962</b>	<b>145 587</b>	<b>87 869</b>	<b>-66 736</b>	<b>669 389</b>
<b>Impôts</b>	<b>-12 478</b>		<b>-6 158</b>	<b>-10 598</b>	<b>-3 584</b>	<b>-32 818</b>
<b>Résultat net</b>	<b>252 228</b>	<b>237 962</b>	<b>139 429</b>	<b>77 271</b>	<b>-70 320</b>	<b>636 571</b>
Part des minoritaires	-29 986					-29 986
<b>Part du Groupe</b>	<b>222 242</b>	<b>237 962</b>	<b>139 429</b>	<b>77 271</b>	<b>-70 320</b>	<b>606 585</b>

	Triangle d'or	Cité Financière	Croissant d'or - la défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	1 098 995	1 222 817	637 007	389 567	627	3 349 013
Actifs non affectés	0	0	0	0	104 071	104 071
Total des actifs	1 098 995	1 222 817	637 007	389 567	104 698	3 453 084

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs.

- Paris-Triangle d'or : marché comprenant une partie des 8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> 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, 2ème et 9ème arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Châteaudun, 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.

	Location immobilière	Marchands de biens	Structure	Total
Revenus locatifs	161 530	8	-	161 538
Résultat de cessions marchand de biens	-	458	-	458
Résultat net	676 356	549	-70 320	606 585

- 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 qui s'est achevé en 2006.

## IV – Faits caractéristiques

### 4-1) Opérations d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, la SFL a acquis et cédé des actifs immobiliers. Les cessions sont développées dans la note 6.28 du compte de résultat et les acquisitions dans la note 6.3 du bilan.

### 4-2) Financement

A l'exception d'un nouveau découvert autorisé de 20 000 milliers d'euros, aucune nouvelle ligne de financement n'a été mise en place en faveur de SFL au cours de l'exercice.

La dégradation du rating de SFL par Standard & Poor's à BB+ en décembre 2006 a entraîné la mise en œuvre du processus de remboursement anticipé de l'emprunt USPP dont les impacts comptables sont détaillés aux notes 6-13 et 6-33.

### 4-3) Opérations de restructuration

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

La restructuration de l'immeuble 5 rue Alfred de Vigny s'est achevée en décembre 2006.

Les travaux de restructuration du 104-110 boulevard Haussmann (part SFL 50%) sont en cours, la livraison de l'immeuble étant programmée pour la fin du premier semestre 2007.

Les études concernant la restructuration de la Galerie des Champs-Élysées (part SFL 50%) et de l'immeuble 92 avenue des Champs-Élysées, sont également en cours.

Les projets de restructuration des immeubles 103 Grenelle et 247 Saint-Honoré acquis en 2006 sont en cours de finalisation.

#### **4-4) Note sur les contrôles fiscaux**

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

##### **Provisions 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'impôts à 3 751 milliers d'euros. Le Groupe conteste la position de l'administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

##### **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 font l'objet d'une requête en vue d'en obtenir le remboursement. Une provision d'un montant de 451 milliers d'euros a été comptabilisée.

##### **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 certains immeubles. Des rehaussements en base pour un montant total de 2 611 milliers d'euros ont été notifiés au Groupe. Le Groupe conteste en partie la position de l'administration, une provision d'un montant de 1 000 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 correspondant à un impôt complémentaire de 12 478 milliers d'euros a été notifié. La société conteste formellement la position de l'Administration. En effet, l'expertise au 31 décembre 2002 qui a été reprise exactement pour le calcul de l'exit tax a été établie par des experts indépendants et externes au Groupe et s'inscrit dans le processus d'évaluation semestrielle du patrimoine du Groupe. Par ailleurs, la méthode d'évaluation retenue par les experts est conforme à la pratique de place. En conséquence, le Groupe considère que ces valeurs ne sont pas contestables. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

#### **4-5) Evénements postérieurs à la clôture**

SFL et Prédica ont conclu le 8 février 2007 un protocole d'accord prévoyant que Prédica apportera à SFL sa participation de 50% dans la SCI Paul Cézanne, dont SFL détient déjà l'autre moitié du capital, et cèdera les actions SFL émises en rémunération de cet apport à des investisseurs identifiés par Grupo Inmocaral et SFL.

La valorisation de l'apport sera de 198 millions d'euros, correspondant à 50% de l'actif net réévalué de la SCI Paul Cézanne après incorporation des comptes courants d'associés au 31 décembre 2006, à augmenter de la quote-part du résultat intercalaire de la SCI revenant à Prédica pour l'exercice 2007.

Les actions SFL remises en rémunération de l'apport seront émises au prix de 58 euros par action.

## V- Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% Intérêt	% Contrôle
<b>Société Mère :</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
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
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
<b>Sociétés en intégration proportionnelle :</b>			
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
SAS Parkleb	582 033 643	50	50
SCI Paul Cézanne	438 339 327	50	50
<b>Sociétés mises en équivalence :</b>			
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" qui est l'organe de décision. SFL assure également la gestion commerciale et technique des immeubles et la gestion administrative et financière des sociétés.

La SCI 103 Grenelle est entrée dans le périmètre le 20 juillet 2006. Cette SCI détient un immeuble de bureaux à restructurer situé 103 rue de Grenelle à Paris 7<sup>ème</sup>.

La SCI n°6 du Courcellor II qui ne détenait plus d'actif a été mise en liquidation le 15 novembre 2006.

La SC Parelys qui détenait l'immeuble du 118 Champs-Élysées a été vendue le 15 décembre 2006.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 89,7% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA, elle même détenue par la société de droit espagnol Grupo Inmocaral SA.

## VI – Eléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous. Les données chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

### 6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2005
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	2 568	311	-68	-7	-	2 804
Autres incorporelles	23	-	-23	-	-	-
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	-601	-524	65	40	-	-1 020
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Variation de juste valeur</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>1 990</b>	<b>-213</b>	<b>-26</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>1 784</b>

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Autres variations	31/12/2006
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	2 804	404	-	-	-	3 208
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	-1 020	-547	-	-	-	-1 567
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Variation de juste valeur</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>1 784</b>	<b>-143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 641</b>

### 6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2005
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	28 173	11 684	-664	81	-	39 274
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	-1 369	-235	-	-	-	-1 604
Autres corporelles	-988	-194	436	-95	-	-841
<b>Variation de juste valeur</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>41 850</b>	<b>11 255</b>	<b>-228</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>52 863</b>

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	39 274	114 945	-37	-1 300	124 257	277 139
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	-1 604	-235	-	-	-	-1 839
Autres corporelles	-841	-321	-	-396	-	-1 558
<b>Variation de juste valeur</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>52 863</b>	<b>114 389</b>	<b>-37</b>	<b>-1 696</b>	<b>124 257</b>	<b>289 776</b>

La valeur d'expertise relative à notre immeuble d'exploitation passe de 16 980 milliers d'euros au 31 décembre 2005 à 20 483 milliers d'euros au 31 décembre 2006. Elle correspond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le groupe SFL en tant que bureaux.

SFL a acquis en 2006 deux immeubles destinés à être restructurés, situés rue de Grenelle Paris 7ème et rue Saint Honoré Paris 1<sup>e</sup>

### 6-3) Immeubles de placement

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2005
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles de placement	2 081 700	150 922	-	-61 727	24 715	2 195 609
Immeubles de placement en cours	39 704	27 557	4	-41 389		25 876
<b>Amortissements</b>						
Immeubles de placement	-	-	-	-395	-	-395
<b>Variation de juste valeur</b>	137 888	128 137		-9 208	-	256 817
<b>Valeur nette</b>	<b>2 259 292</b>	<b>306 616</b>	<b>4</b>	<b>-112 719</b>	<b>24 715</b>	<b>2 477 906</b>
	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles de placement	2 195 609	41 593	-43 821	44 154	-	2 237 535
Immeubles de placement en cours	25 876	48 141	-841	-31 024	-	42 152
<b>Amortissements</b>						
Immeubles de placement	-395	-	-	395	-	-
<b>Variation de juste valeur</b>	256 817	533 807	-36 162	755	-	755 217
<b>Valeur nette</b>	<b>2 477 906</b>	<b>623 541</b>	<b>-80 824</b>	<b>14 280</b>	<b>-</b>	<b>3 034 904</b>

Les immeubles de placement, hors actifs destinés à la vente, sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon semestrielle.

SFL a acquis en 2006 un immeuble de bureaux entièrement loué situé à Issy les Moulineaux.

La part des frais financiers capitalisés au cours de l'exercice 2006 sur les immeubles en restructuration est de 4 124 milliers d'euros.

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

	% d'intérêt	31/12/2004	31/12/2005	Distribution	Résultat	Sortie de périmètre	31/12/2006
SCI n° 6 du Courcellor II	38	4 222	947		-2	-945	0
SAS Iéna	25	-14	-177	479	375		677
SAS La Défense	25	-7	-111	289	111		289
SAS Roosevelt	25	-2	-	-	-	-	-
SNC Iéna 1	25	3 584	4 643	-319	1 795		6 119
SNC Iéna 2	25	799	1 439	-160	743		2 022
SNC La Défense	25	2 476	4 633	-290	1 577		5 920
SNC Roosevelt	25	536					
SNC Amarante	15	-9	-723	-947	-1 475		-3 145
SNC Péridot	15	3 744	5 010	230	986		6 226
SNC Lazuli	15	4 611	6 197	446	1 187		7 830
<b>Total</b>		<b>19 970</b>	<b>21 858</b>	<b>-272</b>	<b>5 297</b>	<b>-945</b>	<b>25 938</b>

La SCI n°6 du Courcellor II a été liquidée en date du 15 novembre 2006.

## 6-5) Actifs financiers

	31/12/2004	31/12/2005	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2006
Participations non consolidées	6 345	6 027			-4 949		1 078
Provisions sur participations	-432	-4 255				4 255	
<b>Participations non consolidées nettes</b>	<b>5 913</b>	<b>1 772</b>			<b>-4 949</b>	<b>4 255</b>	<b>1 078</b>
JV Teachers à 25%	8 579	10 039			-7 411		2 628
JV Teachers à 15%	8 725	8 725					8 725
Avance preneur à la SCI Champvernier	15 245	15 245					15 245
Dépôts et cautionnements versés	1 032	1 032	8		-652		388
Autres créances immobilisées	2 522	257					257
<b>Créances rattachées aux participations</b>	<b>35 298</b>	<b>35 298</b>	<b>8</b>		<b>-8 063</b>		<b>27 243</b>
<b>Total</b>	<b>42 016</b>	<b>37 070</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-13 012</b>	<b>4 255</b>	<b>28 321</b>

## 6-6) Autres actifs long terme

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Impôts différés actif	3 647	3 582	467
Autres créances - non courantes	5 270	255	
Paiements d'avance - non courants			2 296
<b>Total</b>	<b>8 917</b>	<b>3 837</b>	<b>2 763</b>

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note 6-36.

## 6-7) Actifs destinés à être cédés

Au 31 décembre 2006, il reste seulement quelques parkings destinés à être cédés.

## 6-8) Stock

Leur montant représente la valeur des immeubles détenus en régime marchand de biens par la SA Segpim. Le stock passe de 14 972 milliers d'euros à fin 2004 à 845 milliers d'euros à fin 2005 et a un montant nul à fin 2006, l'opération de vente de l'immeuble VAUBAN s'étant achevée au cours de l'exercice 2006.

## 6-9) Clients et autres débiteurs :

	31/12/2006			31/12/2005	31/12/2004
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	28 223	7 330	20 893	31 075	18 645
Provisions clients et comptes rattachés	-1 631	N/A	N/A	-2 546	-1 837
<b>Clients</b>	<b>26 592</b>	<b>7 330</b>	<b>20 893</b>	<b>28 529</b>	<b>16 808</b>
Fournisseurs : avances & acomptes versés	26	26	-	1 628	2 064
Personnel et comptes rattachés	45	45	-	1 517	28
Créances fiscales – hors IS – part courante	10 053	10 053	-	14 785	17 815
Autres créances d'exploitation	353	353	-	6 352	2 660
Autres créances	147	147	-	939	183
<b>Autres débiteurs</b>	<b>10 624</b>	<b>10 624</b>	<b>-</b>	<b>25 221</b>	<b>22 750</b>
<b>Total</b>	<b>37 216</b>	<b>17 954</b>	<b>20 893</b>	<b>53 750</b>	<b>39 559</b>

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Dotations aux provisions	-476	-1 344	-738
Reprises de l'exercice	1 391	702	894
Pertes créances irrécouvrables	-765	-587	-282
Total	150	-1 229	-126
Loyers	161 538	153 308	156 803
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>-0,09%</b>	<b>0,80%</b>	<b>0,08%</b>

## 6-10) Autres actifs

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	559		
Paiements d'avance	1 859	3 805	-
<b>Total</b>	<b>2 418</b>	<b>3 805</b>	

## 6-11) Trésorerie et dépôts court terme

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Fonds bancaires et caisses	2 137	2 272	5 514
Valeurs mobilières de placement	21 416	26 659	71 120
<b>Total</b>	<b>23 553</b>	<b>28 931</b>	<b>76 634</b>

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

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Sicav monétaire Société Générale	148	6 770	48 965
Sicav monétaire Crédit Lyonnais	0	0	423
Sicav monétaire HSBC	9 194	3 008	7 592
Sicav monétaire Crédit Agricole	12 074	16 881	14 140
<b>Total</b>	<b>21 416</b>	<b>26 659</b>	<b>71 120</b>

## 6-12) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 86 152 milliers d'euros divisé en 43 075 952 actions de nominal 2 €. Au cours de l'exercice, le capital social a été augmenté de 24 milliers d'euros par la création de 12 164 actions ordinaires de nominal de 2 € chacune. Corrélativement la prime d'émission a augmenté de 312 milliers d'euros.

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

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	31/12/2005	Augmentation	Diminution	31/12/2006
Nombre de titres	1 004 774		825 207	179 567	134 500	184 000	130 067
Prix moyen en euros	30,27 €		30,27 €	30,27 €	48,11 €	30,26 €	32,39 €
<b>Total</b>	<b>30 418</b>		<b>24 981</b>	<b>5 435</b>	<b>6 471</b>	<b>5 568</b>	<b>4 214</b>

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		
			31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>Engagements sur contrats de location financement et contrats de location avec option d'achat :</b>								
131, Wagram	Euribor 3M+0.75%	15-juin-09	62 201	63 153	64 105	952	952	951
Quai le Gallo	Euribor 3M+0.75%	28-févr.-12	69 308	72 627	75 806	3 318	3 179	3 046
6, Hanovre	Euribor 3M+0.80%	18-déc.-10		-	5 763		-	286
Rives de Seine	Euribor 6M+0.75%	29-oct.-13	105 934	115 127	123 941	9 194	8 814	8 450
3, Boétie	Euribor 6M+0.70%	08-avr.-12			17 539			690
63, Haussmann	Euribor 6M+0.70%	31-juil.-12			10 489			402
62, Beaubourg	Euribor 6M+0.80%	16-janv.-12			10 689			418
82, Beaubourg	Euribor 6M+0.80%	13-mars-12			5 958			232
12, Capucines	Euribor 6M+0.80%	18-déc.-11			14 080			572
11, Prony	Euribor 6M+0.80%	16-janv.-12			9 402			368
Sébastopol	Euribor 6M+0.80%	16-janv.-12			15 454			605
Pavillon Henry IV	Euribor 6M+0.80%	16-janv.-12			4 205			165
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts :</b>			-1 377	-2 008		-449	-280	
OECA	4%	01-janv.-05						238
<b>Emprunts bancaires :</b>								
Emprunt syndiqué Natexis	Euribor 3M+0.40%	26-janv.-12	416 000	296 000	-	187	39	-
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0.90%	29-déc.-09	69 282	73 409	73 848	26	1 521	1 519
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0.40%	29-mars-08	1 577	737	-	1	0	-
Emprunt syndiqué Société Générale	Euribor 3M+0.60%	25-janv.-05						162 539
Emprunt Société Générale	3,89%	09-févr.-05						253
Paul Cézanne	Euribor 3M+0.50%	15-juil.-05						30 063
<b>Placements privés US 100 MS :</b>	6,27%	10-déc.-12	0	83 493	100 000	76 212	317	365
<b>Placements privés US 25 MS :</b>	5,67%	10-déc.-09	0	20 873	25 000	19 047	71	83
<b>Comptes courants passifs :</b>	Euribor 3M+0.60%		0	0		60 185	61 293	61 678
<b>Valeurs de marché des opérations de couvertures :</b>								
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc.-09	-188	1 920		1	0	
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,56%	29-juin-09	-41	81		0	0	
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,13%	29-déc.-09	-373	20		-1	0	
Swap Barclays sur USPP	6,47%	10-déc.-12	0	30 374		32 706	0	
Swap Barclays sur USPP	6,09%	10-déc.-09	0	6 373		7 199	0	
Swap JPMorgan de 400 M€	E12M+1.4150%	03-janv.-14	33 881	41 114		1 868	0	
Swap Calyon	3,79%	23-mai-11	-861	0		20	0	
<b>Découverts bancaires</b>	Euribor 3M+ marge		0	0		20 383	8 240	3 571
<b>Total</b>			<b>755 343</b>	<b>803 293</b>	<b>556 279</b>	<b>230 849</b>	<b>84 146</b>	<b>276 494</b>

La trésorerie est présentée net des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

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

	31/12/2006	A un an au plus	> à 1 an et <= à 5 ans	> à 5 ans
Emprunt syndiqué	416 187	187	216 000	200 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	70 886	27	70 859	0
Engagement location financement	250 907	13 464	117 902	119 541
Placements privés US	95 259	95 259	0	0
Comptes courants passifs	60 185	60 185	0	0
Etalement des commissions	-1 826	-449	-1 367	-10
Swap n°1 CALYON-HSBC	-187	1	-188	0
Swap n°2 CALYON-HSBC	-41	0	-41	0
Swap n°3 CALYON-HSBC	-374	-1	-373	0
Swap Barclays sur USPP 100M	32 706	32 706	0	0
Swap Barclays sur USPP 25M	7 199	7 199	0	0
Swap JPMorgan de 400 M€	35 749	1 868	0	33 881
Swap Calyon	-841	20	-861	0
Découverts bancaires	20 383	20 383	0	0
<b>Total</b>	<b>986 192</b>	<b>230 849</b>	<b>401 931</b>	<b>353 412</b>

### Commentaires (hors intérêts courus)

Le placement privé US : compte tenu du taux de change EUR/USD au 31 décembre 2006 le montant initial de 125 milliers de dollars est réévalué à 94 913 milliers d'euros.

Suite à la dégradation de notre rating Standard & Poor's à BB + et conformément aux termes du contrat USPP, nous avons proposé à tous nos investisseurs un remboursement anticipé de notre dette pour un paiement effectif le 6 mars 2007.

Tous les investisseurs ayant accepté le remboursement anticipé, la dette USPP et sa couverture ont été classés en dette courante.

L'indemnité de remboursement anticipé contractuellement due dans cette circonstance a été provisionnée au 31 décembre 2006 pour un montant de 2 221 milliers d'euros (cf note 6-14). Par ailleurs, la juste valeur de cet emprunt et de sa couverture représente un impact qui se traduit par une perte de 9 697 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

L'emprunt syndiqué indique un nominal tiré de 416 000 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

Les emprunts bancaires du sous-groupe Parholding, part SFL 70 859 milliers d'euros sont indexés sur l'euribor 3 mois.

Suite à la cession de la société Parelys le 15 décembre dernier, le remboursement trimestriel de la dette a été suspendu jusqu'au 29 juin 2008.

Les comptes courants passifs représentent la part Prédica dans la SCI Washington.

### 6-14) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2004	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2006
<b>Non courantes</b>							
Provisions sur immeubles et locataires	250	187		-187	-187		
Provisions sur impôts et taxes						1 000	1 000
Provisions relatives au personnel	1 519	2 887		-1 408	-625		1 479
Autres provisions pour risques et charges	66						
<b>Total</b>	<b>1 835</b>	<b>3 074</b>		<b>-1 595</b>	<b>-812</b>	<b>1 000</b>	<b>2 479</b>
<b>Courantes</b>							
Provisions sur immeubles et locataires	1 520	1 992		-640	-640	200	1 552
Provisions sur impôts et taxes			275				275
Provisions relatives au personnel		310	1 045	-100	-		1 255
Autres provisions pour risques et charges	1 205	1 475	2 221	-275	-275	-1 200	2 221
<b>Total</b>	<b>2 725</b>	<b>3 777</b>	<b>3 541</b>	<b>-1 015</b>	<b>-915</b>	<b>-1 000</b>	<b>5 303</b>
<b>Total</b>	<b>4 560</b>	<b>6 851</b>	<b>3 541</b>	<b>-2 610</b>	<b>-1 727</b>		<b>7 782</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 479 milliers d'euros.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non courantes) s'élève à 1 796 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

La provision sur immeubles et locataires correspond principalement 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 en note 6-36.

#### **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 selon l'échéancier suivant :

Date d'échéance	2008	2009	Total
Montant à payer	1 202	1 143	2 345

#### **6-17) Autres passifs non courants**

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

#### **6-18) Fournisseurs et autres créditeurs**

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Dettes fournisseurs	6 826	8 325	8 413
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	13 818	9 936	6 778
<b>Total</b>	<b>20 644</b>	<b>18 261</b>	<b>15 191</b>

#### **6-19) Autres passifs courants**

Les autres passifs courants s'articulent de la manière suivante :

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Clients - avances & acomptes reçus	1 052	4 344	1 092
Dettes sociales	7 484	6 820	4 603
Dettes fiscales	10 027	39 184	9 734
Autres dettes	3 442	8 283	2 045
Comptes de régularisations-passif	44	2 399	56
<b>Total</b>	<b>22 049</b>	<b>61 030</b>	<b>17 530</b>

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance d'exit tax 2007 d'un montant de 1 281 milliers d'euros, ainsi que l'impôt sur les bénéfices d'un montant de 4 370 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2005 l'échéance d'exit tax 2006 d'un montant de 27 174 milliers d'euros.

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

#### **6-20) Loyers nets**

La principale activité du groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 95,3% des revenus locatifs. Les loyers nets de la période comprennent un montant de 7 584 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme du bail.

## 6-21) Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en note 1-2 des présentes annexes.

## 6-22) 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 1 079 milliers d'euros au 31 décembre 2006 d'euros contre 2 430 milliers d'euros au 31 décembre 2005 et 2 379 milliers d'euros au 31 décembre 2004.

## 6-23) Autres produits d'exploitation

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Production immobilisée	1 807	1 327	6 216
Autres produits	1 575	4 593	1 630
<b>Total</b>	<b>3 382</b>	<b>5 920</b>	<b>7 846</b>

Les autres produits correspondent à la facturation de travaux et d'honoraires de maîtrise d'ouvrage.

## 6-24) Dotations aux amortissements

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-548	- 611	-405
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-556	-331	- 1645
<b>Total</b>	<b>-1 104</b>	<b>-942</b>	<b>-2 050</b>

## 6-25) Variation nette des provisions

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 320	-2 079	-1 800
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-476	-1 344	-738
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-	-1 000	-1 210
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 745	239	1 079
Reprises de provisions sur actif circulant	1 391	702	894
Reprises de provisions pour autres risques et charges	287	294	-
<b>Total</b>	<b>2 627</b>	<b>-3 188</b>	<b>-1 775</b>

L'exercice 2006 a notamment été impacté par une reprise de provision sur indemnités de fin de carrière de 1 408 milliers d'euros.

## 6-26) Frais de personnel

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Rémunérations du personnel	-8 642	-6 482	-6 545
Charges de sécurité sociale	-4 332	-2 512	-6 467
Charges de prévoyance	-64	-64	-74
Autres charges sociales	-649	-524	-680
Participation et intéressement	-939	-1 218	-1 045
<b>Total</b>	<b>-14 626</b>	<b>-10 800</b>	<b>-14 811</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 94 personnes en 2006, de 97 en 2005 et de 95 en 2004, et pour le personnel d'immeubles de 4 personnes en 2006, de 11 en 2005 et de 18 en 2004.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction s'élève à 5 333 milliers d'euros au 31 décembre 2006 contre 2 549 milliers d'euros au 31 décembre 2005.

## 6-27) Autres frais généraux

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Achats	-140	-351	-1 506
Sous-traitance	-628	-799	-624
Locations	-878	-942	-857
Entretien/Maintenance	-158	-293	-306
Honoraires	-2 963	-3 924	-2 025
Publications/Relations publiques	-786	-960	-954
Services bancaires	-395	-636	-878
Impôts et taxes	-1 742	-1 452	-2 669
Frais de déplacement et réceptions	-378	-347	-279
Charges non récurrentes	- 1 085	-1 595	-9 834
Autres	-759	-677	-824
<b>Total</b>	<b>-9 912</b>	<b>-11 976</b>	<b>-20 746</b>

## 6-28) Résultat de cessions d'immeubles de placement

Les cessions suivantes ont été réalisées au cours de l'exercice 2006 :

	Prix de vente HT / HD	V.N.C.	Plus/moins- value de cession	Date de cession
<b>Immeubles cédés</b>				
87/89, rue de la Faisanderie	20 000	16 896	3 104	14/02/06
Rome - Vienne	4 827	3 963	864	28/02/06
82, rue Beaubourg	12 300	10 387	1 913	06/09/06
Ilot Sébastopol	51 500	37 112	14 388	05/12/06
12/14 Grande Armée	42 000	30 635	11 365	12/12/06
3 Boetie	53 250	43 858	9 392	15/12/06
118 Champs-Élysées (SC Parellys)	34 218	26 007	8 211	15/12/06
Autres		222	(222)	
<b>Total</b>	<b>218 095</b>	<b>169 080</b>	<b>49 015</b>	

## 6-29) Résultat des cessions de marchand de biens

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Ventes Marchand de biens	1 182	18 070	19 973
Production stockée	-724	-13 911	-15 722
<b>Total</b>	<b>458</b>	<b>4 159</b>	<b>4 251</b>

L'opération de vente en Marchand de Biens de l'immeuble VAUBAN a été achevée au cours de l'exercice.

## 6-30) Résultat des cessions des autres actifs

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Liquidation SCI Tour Horizon		-314	
Liquidation SCI Courcellor	-3 947		
Liquidation SC Parmentier	-62		
Débouclage de l'opération VVH			-538
Cession des titres SAS Roosevelt		681	
Moins-value sur titres Colonial acquis en couverture	-1 106		
Autres	-2	-22	
<b>Total</b>	<b>-5 117</b>	<b>345</b>	<b>-538</b>

La perte sur la liquidation de la SCI Courcellor est couverte par la reprise de provision pour risques et charges financière (cf note 6-35)

### 6-31) Dividendes et résultat des sociétés non consolidées

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Dividendes reçus SCI Courcellor I	8	4257	601
Dividendes reçus SCI Tour Horizon	-	40	378
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>4 297</b>	<b>979</b>

### 6-32) Coût de l'endettement financier net

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Intérêts des emprunts bancaires	-18 187	-8 746	-7 215
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-9 636	-8 366	-13 033
Intérêts de l'Obligation Convertible	0	0	-4 154
Intérêts du placement privé	-5 896	-6 336	-6 067
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-4 234	-3 638	-2 652
Frais de swaps	-11 664	-9 520	-9 729
Autres charges financières	-94	-50	-364
<b>Total charges</b>	<b>-49 711</b>	<b>-36 656</b>	<b>-43 214</b>
Produits d'intérêts	9	46	0
Produits nets sur cessions de VMP	986	772	3 731
Transferts de charges financières	4124	221	
Autres produits financiers	348	335	1 590
<b>Total produits</b>	<b>5 467</b>	<b>1 374</b>	<b>5 321</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-44 244</b>	<b>-35 282</b>	<b>-37 893</b>

### 6-33) 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	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Placement privés US	94 913	0	0	0	0	0	94 913
Swap sur placement US	39 785	0	0	0	0	0	39 785
Swap N°1 Calyon-HSBC à 3,85%	0	0	-188	0	0	0	-188
Swap N°2 Calyon-HSBC à 3,56%	0	0	-41	0	0	0	-41
Swap N°3 Calyon-HSBC à 3,1250%	0	0	-373	0	0	0	-373
Swap Calyon à 3,7850%	0	0		-861	0	0	-861
<b>Total</b>	<b>134 698</b>	<b>0</b>	<b>-602</b>	<b>-861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133 235</b>

  

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Découverts bancaires	20 345	0	0	0	0	0	20 345
Emprunt syndiqué Natexis	0	0	0	16 000	200 000	200 000	416 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	0	6 550	64 309	0	0	0	70 859
Comptes courants passifs	60 185	0	0	0	0	0	60 185
Engagements sur contrats de							0
Location financement	13 464	14 005	74 868	14 207	14 822	119 541	250 907
Swap JPMorgan	0	0	0	0	0	33 881	33 881
<b>Total</b>	<b>93 994</b>	<b>20 555</b>	<b>139 177</b>	<b>30 207</b>	<b>214 822</b>	<b>353 422</b>	<b>852 177</b>

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 de fin d'année. Opération réalisée en date de valeur du 10 décembre 2002 à 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.

Suite à la dégradation de notre rating Standard & Poor's sous « Investment Grade », nous avons proposé à nos investisseurs américains un remboursement anticipé de notre placement privé US en date du 6 mars 2007. Nous allons clôturer notre couverture le 6 mars 2007. La valeur de marché de cette opération est, au 31 décembre 2006, de 39 785 milliers d'euros en défaveur de SFL. Nous avons donc enregistré la totalité de ce montant en perte au 31 décembre 2006. Cette perte est en partie compensée par un profit lié au gain de change sur la dette sous jacente libellée en dollars américain. L'impact net de ces deux éléments sur le résultat au 31 décembre 2006 se traduit par une perte de 9 697 milliers d'euros.

### Couvertures de taux sur le refinancement du portefeuille Parholding.

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : Couvertures de Flux. La première couverture restructurée le 29 juin 2005 est un swap à 3,85% pour un nominal de 44 640 milliers d'euros avec une échéance au 29 décembre 2009. Un second swap réalisé le 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros a un taux fixe de 3,56% et une maturité fixée au 29 juin 2009. Un troisième swap au taux de 3,1250% réalisé le 29 décembre 2005 lié au crédit revolving travaux sur Parhaus a un nominal progressif et indique un nominal de 13 500 milliers d'euros au 31 décembre 2006. L'échéance de cette dernière couverture est le 29 décembre 2009.

Au 31 décembre 2006, la valeur de marché de ces trois opérations est de 602 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.

Contrepartie : JP Morgan. 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. Cette opération sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. JP Morgan 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 31 décembre 2006, la valeur de marché de cette opération est 33 881 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.

Contrepartie : CALYON. Nature : Couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour une durée de 5 ans à 3,7850% adossée à une ligne de bilan identifiée. Cette nouvelle opération a, au 31 décembre 2006, une valeur de marché de 861 milliers d'euros en faveur de SFL.

## 6-34) Intérêts sur créances

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Revenu du prêt Champvernier	552	428	422
Revenus des prêts Teachers	991	908	932
Autres produits financiers	1427	1159	-
<b>Total</b>	<b>2 970</b>	<b>2 495</b>	<b>1 354</b>

### 6-35) Variation nette des provisions financières

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Dotations aux provisions de la prime de remboursement des obligations			-2 393
Dotations aux provisions des frais liés au déboucement de l'emprunt USPP	-2 221		
Dotation aux provisions pour dépréciation sur titres Courcellor I		-4 135	
Transferts de charges financières			635
Reprises provisions pour risques et charges financières	4 254	340	23 410
<b>Total</b>	<b>2 033</b>	<b>-3 795</b>	<b>21 652</b>

La reprise de provision pour risques et charges financières pour l'année 2006 d'un montant de 4 254 milliers d'euros couvre le mali de liquidation de la société Courcellor I.

### 6-36) Impôts

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels 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 31 décembre est principalement composée de :

Impôts différés	Bilan	Variation	Capitaux	Résultat	Bilan
	31/12/2005	de périmètre	propres	31/12/2006	31/12/2006
Variation de valeur des immeubles de placement	-26 431		-	-23 935	-50 366
Retraitement des crédit-bails	-10 956	-	-	-4 457	-15 413
Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC	1 890	200	-		2 090
Complément d'impôt différé sur le groupe Parhoding		200	-1 982		-1 782
Instruments de couverture			-504		-504
Retraitement des amortissements	-275	-	-	-198	-472
Retraitement des loyers	-156	-43	-	-774	-973
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-	-		-59
Autres charges	96	-	-		96
<b>Total net</b>	<b>-35 891</b>	<b>357</b>	<b>-2 486</b>	<b>-29 364</b>	<b>-67 383</b>
Dont impôts différés - Actif	3 582	-35	155	-55	3 647
Dont impôts différés - Passif	39 473	-392	2 641	29 308	71 030

La charge d'impôt sur les sociétés se monte, quant à elle, à 3 454 milliers d'euros.

La loi de finance rectificative pour 2006, adoptée le 30 décembre 2006, intègre une série de dispositions concernant les SIIC dites « SIIC 4 »

L'une de ces dispositions prévoit qu'en cas de distribution par une SIIC à une société détenant au moins 10% de son capital et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt, la société distributrice devra acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des sommes distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés. Les produits perçus ne sont pas considérés comme soumis à l'impôt lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

Ces dispositions s'appliqueront aux distributions mises en paiement à compter du 1er juillet 2007.

Compte tenu d'une part des incertitudes existantes sur la nature juridique et le traitement comptable de ce prélèvement et d'autre part des décisions des actionnaires pouvant intervenir et avoir un impact sur ce prélèvement, SFL n'a constaté aucune incidence au titre de ces nouvelles dispositions dans les comptes de l'exercice 2006.

### 6-37) Activité abandonnée

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

### 6-38) 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 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 :

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net pour le résultat de base par action	606 585	226 544	209 300
Résultat net pour le résultat dilué par action	606 585	226 544	209 300
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	43 075 952	43 063 788	42 987 187
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	43 068 717	43 034 466	37 113 770
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	27 673	39 837	122 094
Nombre d'actions ordinaires dilué	43 103 625	43 103 625	43 109 281
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	43 096 390	43 074 303	37 235 864
Résultat net par action	14,08 €	5,26 €	4,87 €
Résultat dilué par action	14,07 €	5,26 €	4,86 €
Résultat net pondéré par action	14,08 €	5,26 €	5,64 €
Résultat dilué pondéré par action	14,08 €	5,26 €	5,62 €

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.

### 6-39) Dividendes payés et proposés

	31/12/2006		31/12/2005		31/12/2004	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	90 434	2,10 €	88 124	2,05 €	64 457	1,80 €
Acompte payé N-1	30 019	0,70 €	29 317	0,70 €		
Dividendes N-1 payés en N	60 018	1,40 €	57 851	1,35€	61 482	1,80 €
<b>Total</b>	<b>90 037</b>	<b>2,10 €</b>	<b>87 168</b>	<b>2,05 e</b>	<b>61 482</b>	<b>1,80 €</b>

Un acompte sur dividende de l'exercice 2006 de 29 976 milliers d'euros a été payé en novembre 2006, soit 0.70€ par action.

### 6-40) Engagements hors Bilan :

#### Nantissements et hypothèques

##### Sur immobilisations corporelles

Hypothèques sur immeubles détenus dans les sociétés du Groupe Parholding au profit de Calyon :	Échéance	Montants de l'inscription (principal + frais et accessoires)
1/ Parchamps	29-déc.-09	11 000
2/ Parchar	29-déc.-09	2 750
3/ Pargal	29-déc.-09	25 300
4/ Parhaus	29-déc.-09	12 100
5/ Parsherbes	29-déc.-09	6 600
<b>Total</b>	<b>29-déc.-09</b>	<b>57 750</b>

## Sur immobilisations financières

Nantissements des parts de SCI et des actions Parkleb consentis au terme d'un notarié en date du 29/12/02	Échéance	Nombre parts ou actions	Valeur unitaire	Valeur totale part SFL
1/ Parchamps	29-déc.-09	100 000	15	750
2/ Parchar	29-déc.-09	1 374	15	10
3/ Pargal	29-déc.-09	60 000	152	4 560
4/ Parhaus	29-déc.-09	100 000	15	750
5/ Parsherbes	29-déc.-09	77 910	15	584
6/ Parkleb	29-déc.-09	62 422	15	468
<b>Total</b>	<b>29-déc.-09</b>			<b>7 123</b>

A noter que les sociétés en joint-venture avec Teachers (part SFL 25%) ont contracté des emprunts pour un montant total de 83 931 milliers d'euros, dont 73 400 milliers avec une hypothèque (principale + complémentaire) sur immeubles et que les sociétés en joint-venture avec Teachers (part SFL 15%) ont contracté des emprunts pour un montant total de 217 096 milliers d'euros, dont 156 000 milliers d'euros assortis de garantie de privilège de prêteurs de deniers et 16 000 milliers d'euros d'hypothèque complémentaire.

### Cautions et autres :

	Total	<= 1 an	>1 an et <= à 5 ans	> à 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
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	0	0
Caution donnée par la SAS Parkleb en faveur de la Société FLOVIEX	54	54	0	0
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions reçus des locataires et des fournisseurs	37 141	2 724	21 545	12 872
Ligne de crédit revolving SFL	184 000	0	184 000	0
Ligne de crédit revolving Parhaus réhabilitation	10 943	0	10 943	0
Ligne de crédit revolving Parhaus TVA	1 748	0	1 748	0
Découverts autorisés	44 655	44 655	0	0

### Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2006 :

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	24/11/2006	01/09/2006
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
Options à l'ouverture de l'exercice	39 587	68 000	65 000		
Options attribuées dans l'exercice				134 500	134 500
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	11 914	65 000	0	119 000	122 000
Options annulées dans l'exercice				15 500	12 500
<b>Nombre d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>27 673</b>	<b>3 000</b>	<b>65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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<sup>er</sup> janvier 2005 sont évalués et comptabilisés lors du bilan d'ouverture IFRS. Les plans antérieurs ne sont pas retraités.

Au cours de l'année 2006, le montant constaté au titre des options attribuées et des options exercées s'élèvent à 2 713 milliers d'euros.

## Engagements envers le personnel

Le Conseil d'Administration du 26 octobre 2006 a mis fin au mandat de Président de Monsieur Mansion, et a approuvé l'attribution à ce dernier de l'indemnité brute de dommages et intérêts de 1 000 milliers d'euros dont le principe avait été arrêté lors du Conseil d'Administration du 09 février 2004.

Attribution à Monsieur Emmott en cas de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 800 milliers d'euros. Cette indemnité est comptabilisée en provision pour risques et charges.

Sept salariés, non mandataires sociaux bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de modification significative de leurs responsabilités consécutives à un changement de contrôle de SFL. Le montant global de cette protection s'élève à 2 431 milliers d'euros.

Ces conventions ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 26 octobre 2006. Les conventions couvrant les sept salariés non mandataires ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

### 6-41) Détail de certains postes du tableau de trésorerie

	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
<b>Trésorerie nette affecté aux acquisitions de filiales :</b>			
Prix d'acquisition des titres	- 1975	- 21 415	
Trésorerie acquise des filiales	-	1 694	
Remboursement des comptes courants groupe	-122 630	-	
Créances sur cessions d'immobilisations financières	-	-	
<b>Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :</b>			
Actif immobilisé acquis	124 257	20 137	
Actifs circulants	517	1 699	
Capitaux propres	- 1 975	- 21 415	
Passifs circulants	- 122 799	- 420	
<b>Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :</b>			
Prix de cession	188 167	125 390	211 237
Frais décaissés sur cessions	- 2 997	- 497	- 2 233
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-3 345	-	-
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>			
Valeurs mobilières de placements	21 416	26 659	71 120
Disponibilités	2 137	2 272	5 514
Trésorerie passive	- 20 345	- 8 240	- 3 571

### Renseignements divers :

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

### 6-42) Informations sur les parties liées

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation.

Les transactions effectuées avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle et selon la méthode de la mise en équivalence.

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>Groupe Parholding</b>			
Prestations de services :	217	231	494
Revenus des prêts et créances :	338	108	-
Autres produits financiers :	-	-	510
<b>Prédica</b>			
Prestations de services :	264	476	84
Revenus des prêts et créances :	1 061	648	-
Autres produits :	-	147	379
<b>Teachers Joint-venture</b>			
Prêt à long terme :	11 353	18 764	17 304
Prestations de services :	555	921	644
Revenus des prêts et créances :	991	904	-

### Rémunérations des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Avantages court terme hors charges patronales (1)	3 045	2 741	2 410
Avantages court terme : charges patronales	1 195	1 203	1 079
Avantages postérieurs à l'emploi (2)			
Autres avantages à long terme (3)			
Rémunération en actions (4)	2 209		4 318
<b>Total</b>	<b>6 449</b>	<b>3 944</b>	<b>7 807</b>

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, jetons de présence et avantages en nature versés au cours de l'exercice.

(2) Coûts de services rendus.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(4) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés