

**SOCIETE FONCIERE LYONNAISE  
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2005**

**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**

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

|                                               | Notes<br>Partie E | 31/12/2005<br>Valeurs nettes | 31/12/2004<br>Valeurs nettes |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                  |                   |                              |                              |
| Immobilisations incorporelles                 | 6-1               | 1 784                        | 1 990                        |
| Immobilisations corporelles                   | 6-2               | 18 228                       | 15 878                       |
| Immeubles de placement                        | 6-3               | 2 166 536                    | 2 092 088                    |
| Participations mises en équivalence           | 6-4               | 10 123                       | 12 999                       |
| Actifs financiers                             | 6-5               | 37 070                       | 42 016                       |
| Autres actifs long terme                      | 6-6               | 3 837                        | 2 763                        |
| <b>Total Actifs non-courants</b>              |                   | <b>2 237 578</b>             | <b>2 167 734</b>             |
| Stocks et en-cours                            | 6-7               | 845                          | 14 972                       |
| Clients et autres débiteurs                   | 6-8               | 53 750                       | 39 559                       |
| Autres actifs                                 | 6-9               | 3 805                        | -                            |
| Valeurs mobilières de placements              | 6-10              | 26 659                       | 71 120                       |
| Disponibilités                                | 6-10              | 2 272                        | 5 514                        |
| <b>Total Actifs courants</b>                  |                   | <b>87 331</b>                | <b>131 165</b>               |
| Immeubles de placement                        | 6-11              | 103 537                      | 100 624                      |
| Actifs détenus via des participations         |                   | -                            | -                            |
| <b>Total Actifs destinés à la vente</b>       |                   | <b>103 537</b>               | <b>100 624</b>               |
| <b>Total Actif</b>                            |                   | <b>2 428 446</b>             | <b>2 399 523</b>             |
| <b>PASSIF</b>                                 |                   |                              |                              |
| Capital                                       |                   | 86 128                       | 85 975                       |
| Réserves                                      |                   | 1 203 117                    | 1 225 227                    |
| Résultat de l'exercice                        |                   | 89 461                       | 89 151                       |
| <b>Total Capitaux propres, part du groupe</b> |                   | <b>1 378 706</b>             | <b>1 400 353</b>             |
| Intérêts minoritaires                         |                   | 46 480                       | 45 656                       |
| <b>Total Intérêts minoritaires</b>            |                   | <b>46 480</b>                | <b>45 656</b>                |
| <b>Total des capitaux propres</b>             | <b>6-12</b>       | <b>1 425 186</b>             | <b>1 446 009</b>             |
| Emprunts                                      | 6-13              | 803 293                      | 556 279                      |
| Provisions non courantes                      | 6-14              | 3 074                        | 1 835                        |
| Impôts différés passifs                       | 6-15              | 8 381                        | 17 288                       |
| Dettes fiscales non courantes                 | 6-16              | 5 112                        | 48 855                       |
| Autres passifs non courants                   | 6-17              | 16 186                       | 17 316                       |
| <b>Total Passifs non courants</b>             |                   | <b>836 046</b>               | <b>641 573</b>               |
| Fournisseurs et autres créditeurs             | 6-18              | 18 261                       | 15 191                       |
| Emprunts et concours bancaires - courants     | 6-13              | 84 146                       | 276 494                      |
| Provisions courantes                          | 6-14              | 3 777                        | 2 725                        |
| Autres passifs courants                       | 6-19              | 61 030                       | 17 530                       |
| <b>Total Passifs courants</b>                 |                   | <b>167 214</b>               | <b>311 940</b>               |
| Passifs détenus via des participations        |                   | -                            | -                            |
| <b>Total Passifs destinés à la vente</b>      |                   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     |
| <b>Total Passif</b>                           |                   | <b>2 428 446</b>             | <b>2 399 523</b>             |

## B - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

|                                                            | Notes       |                |                |
|------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
|                                                            | Partie E    | 31/12/2005     | 31/12/2004     |
| Revenus locatifs                                           |             | 153 308        | 156 803        |
| Charges immobilières nettes de récupération                |             | -8 082         | -9 685         |
| <b>Loyers nets</b>                                         | <b>6-20</b> | <b>145 226</b> | <b>147 118</b> |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 6-21        | 2 430          | 2 379          |
| Autres produits d'exploitation                             | 6-22        | 5 920          | 7 846          |
| Dotations aux amortissements                               | 6-23        | -34 631        | -36 143        |
| Variation nette des provisions                             | 6-24        | -3 188         | -1 775         |
| Frais de personnel                                         | 6-25        | -10 800        | -14 811        |
| Autres frais généraux                                      | 6-26        | -11 976        | -20 746        |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                             |             | <b>92 981</b>  | <b>83 868</b>  |
| <b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>       | <b>6-27</b> | <b>27 647</b>  | <b>22 218</b>  |
| <b>Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente</b>   | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Résultat de cessions marchand de biens</b>              | <b>6-28</b> | <b>4 159</b>   | <b>4 251</b>   |
| <b>Résultat de cessions des autres actifs</b>              | <b>6-29</b> | <b>345</b>     | <b>-538</b>    |
| Dividendes et résultat des sociétés non consolidées        | 6-30        | 4 297          | 979            |
| Résultat des sociétés mises en équivalence                 | -           | 1 377          | 2 354          |
| Coût de l'endettement financier net                        | 6-31        | -35 282        | -37 893        |
| Ajustement de valeur des instruments financiers            | 6-32        | -1 073         | -              |
| Actualisation des dettes et créances                       | -           | -1 453         | -3 211         |
| Intérêts sur créances                                      | 6-33        | 2 495          | 1 354          |
| Variation nette des provisions financières                 | 6-34        | -3 795         | 21 652         |
| Autres charges et produits financiers                      | -           | -              | 51             |
| <b>Résultat avant impôts</b>                               |             | <b>91 698</b>  | <b>95 085</b>  |
| Impôts                                                     | 6-35        | 2 959          | -2 960         |
| <b>Résultat net</b>                                        |             | <b>94 658</b>  | <b>92 125</b>  |
| dont Part des minoritaires                                 |             | -5 196         | -2 974         |
| <b>Part du groupe</b>                                      |             | <b>89 462</b>  | <b>89 151</b>  |

  

|                                                                           | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires par action           | 2,08       | 2,07       |
| Résultat dilué attribuable aux actionnaires ordinaires par action         | 2,08       | 2,07       |
| Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pondéré par action   | 2,08       | 2,40       |
| Résultat dilué attribuable aux actionnaires ordinaires pondéré par action | 2,08       | 2,40       |

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

|                                                                         | Capital<br>Nominal | Prime<br>d'émission | Ecart de<br>réévaluation | Actions<br>d'autocontrôle | Autres<br>réserves | Part du<br>Groupe | Intérêts<br>minoritaires |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2003                        | 71 618             | 583 067             | 208 887                  | -35 406                   | 363 671            | 1 191 837         | 45 168                   |
| Dividendes versés par SFL                                               |                    |                     |                          |                           | -61 462            | -61 462           |                          |
| Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington                    |                    |                     |                          |                           |                    |                   | -3 699                   |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2004 après affectation     | 71 618             | 583 067             | 208 887                  | -35 406                   | 302 209            | 1 130 375         | 41 469                   |
| Résultat de l'exercice                                                  |                    |                     |                          |                           | 89 151             | 89 151            | 2 974                    |
| Imputation des actions propres                                          |                    |                     |                          | 4 990                     |                    | 4 990             |                          |
| Impact des plus-values et moins values sur actions propres              |                    |                     |                          | 610                       |                    | 610               |                          |
| Dotations aux amortissements sur immeubles de placements                |                    |                     |                          |                           | -1 213             | -1 213            | 1 213                    |
| Augmentation de capital par conversion des obligations                  | 13 856             |                     |                          |                           |                    | 13 856            |                          |
| Augmentation des primes liées au capital par conversion des obligations |                    | 195 274             |                          |                           |                    | 195 274           |                          |
| Augmentation de capital par souscription d'option                       | 501                |                     |                          |                           |                    | 501               |                          |
| Augmentation des primes liées au capital par souscription d'option      |                    | 6 505               |                          |                           |                    | 6 505             |                          |
| Correction des frais imputés sur le boni de fusion en N-1.              |                    |                     |                          |                           | 877                | 877               |                          |
| Ajustement de la réévaluation 2003 de Prony-Wagram                      |                    |                     |                          |                           | -4719              | -4 719            |                          |
| Ajustement de la réévaluation 2003 d'Edouard VII                        |                    |                     |                          |                           | -3181              | -3 181            |                          |
| Ajustement de la réévaluation 2003 du 89 rue de la Faisanderie          |                    |                     |                          |                           | -608               | -608              |                          |
| Ajustement de la réévaluation 2003 des titres Vendôme-Rome              |                    |                     |                          |                           | -1216              | -1 216            |                          |
| Autres ajustements sur la réévaluation 2003                             |                    |                     |                          |                           | -1280              | -1 280            |                          |
| Autres variations                                                       |                    | 205 694             | -164 414                 |                           | -41 531            | -251              |                          |
| Acompte sur le dividende versé                                          |                    |                     |                          |                           | -29 318            | -29 318           |                          |
| Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2004               | 85 975             | 990 540             | 44 473                   | -29 806                   | 309 171            | 1 400 353         | 45 656                   |
| Dividendes versés par SFL                                               |                    |                     |                          |                           | -57 851            | -57 851           |                          |
| Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington                    |                    |                     |                          |                           |                    |                   | -4 372                   |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2005 après affectation     | 85 975             | 990 540             | 44 473                   | -29 806                   | 251 320            | 1 342 502         | 41 284                   |
| Variations en cours d'exercice                                          |                    |                     |                          |                           |                    |                   |                          |
| Résultat de l'exercice                                                  |                    |                     |                          |                           | 89 462             | 89 462            | 5 196                    |
| 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                |                          |
| Acompte sur le dividende versé                                          |                    |                     |                          |                           | -30 019            | -30 019           |                          |
| Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2005               | 86 128             | 991 446             | 27 888                   | 2 580                     | 270 664            | 1 378 706         | 46 480                   |

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

|                                                                          | 31/12/2005      | 31/12/2004       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>                            |                 |                  |
| Résultat de l'exercice                                                   | 89 462          | 98 419           |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés | 35 338          | 26 999           |
| Dotations nettes aux provisions du passif                                | - 6 389         | - 16 904         |
| Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts                         | - 27 993        | - 25 935         |
| Actualisations et variations latentes sur instruments financiers         | 2 526           |                  |
| Part des intérêts minoritaires                                           | 5 196           | 4 199            |
| Subventions investies inscrites au compte de résultat                    | -               | -                |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>                                        | <b>98 141</b>   | <b>86 778</b>    |
| Stocks et en-cours                                                       | 14 127          | 15 162           |
| Créances Clients                                                         | - 10 869        | 3 808            |
| Autres créances d'exploitation                                           | - 5 329         | 3 425            |
| Dettes fournisseurs                                                      | 697             | - 10 568         |
| Autres dettes d'exploitation                                             | - 3 451         | - 44 425         |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                         | <b>- 4 825</b>  | <b>- 32 598</b>  |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</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 placement                   | - 189 972       | - 561 013        |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles              | - 313           | - 1 979          |
| Flux net affecté aux opérations sur actions propres                      | 32 154          | 6 006            |
| Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales                   | - 19 721        | -                |
| Cessions d'immeubles de placement                                        | 124 893         | 209 004          |
| Trésorerie nette provenant des cessions de filiales                      | -               | -                |
| Autres encaissements et décaissements                                    | - 2 113         | - 434            |
| <b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</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                               | 1 883           | 7 006            |
| Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise      | - 87 870        | - 90 780         |
| Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence                       | 6 104           | 767              |
| Encaissements provenant de nouveaux emprunts                             | 134 857         | 545 437          |
| Remboursements d'emprunts                                                | - 143 854       | - 253 204        |
| Autres variations financières                                            | - 1 735         | - 18 205         |
| <b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>         | <b>- 90 615</b> | <b>191 021</b>   |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                           | <b>- 52 371</b> | <b>- 103 215</b> |
| Trésorerie nette à l'ouverture                                           | 73 063          | 176 278          |
| Trésorerie nette à la clôture                                            | 20 692          | 73 063           |
| <b>Variation de trésorerie</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, ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon le même référentiel, à l'exception des normes IAS 32 et IAS 39, qui conformément à l'option offerte par la norme IFRS 1 ne sont appliquées par la société qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 (cf. note 6-42 sur la transition IFRS).

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

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

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

#### **1-3) Normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiées, non encore entrés en vigueur**

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

IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel, entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Cet amendement introduit une option alternative pour la comptabilisation des écarts actuariels. Il peut imposer des obligations supplémentaires pour la comptabilisation de régimes interentreprises lorsque les informations disponibles sont insuffisantes pour les comptabiliser comme des régimes à prestations définies. Cet amendement prévoit également la présentation de nouvelles informations. La SFL n'ayant pas l'intention de modifier la méthode comptable retenue pour la comptabilisation des écarts actuariels et n'ayant pas de participation à un régime interentreprises, l'adoption de cet amendement n'aura d'impact que sur la forme et le niveau de détail des informations présentées en annexe aux états financiers. Le Groupe appliquera cet amendement aux exercices démarrant le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures, entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Cet amendement permet de désigner comme un élément couvert le risque de change relatif à une transaction intragroupe future hautement probable, si la transaction est libellée dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle de l'entité concluant cette transaction et que le risque de change affectera le résultat consolidé. La SFL n'est pas concernée par cet amendement, car aux 31 décembre 2005 et 2004 elle n'a effectuée aucune transaction intra-groupe de ce type.

IAS 39 (Amendement), Option juste valeur, entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Cet amendement modifie la définition des instruments financiers classés comme étant en juste valeur en contrepartie du compte de résultat et restreint la possibilité de désigner des passifs financiers dans cette catégorie. La SFL, qui est à même de respecter les nouveaux critères de désignation des instruments financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat, estime que cet amendement ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la classification de ses instruments financiers. Il appliquera cet amendement à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

IAS 39 et IFRS 4 (Amendement), Garanties financières, entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Selon cet amendement, les garanties financières émises autres que celles déjà désignées par la SFL comme étant des contrats d'assurance, doivent être initialement comptabilisées à leur juste valeur et postérieurement évaluées au plus élevé des deux montants suivants : le solde non amorti des commissions reçues et reportées ou des dépenses requises pour dénouer l'engagement à la date de clôture. Après examen de cet amendement à IAS 39, il a été considéré qu'il ne s'appliquait pas à la SFL.

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. La SFL a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. La SFL appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007.



IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). Aux termes d'IFRIC 4, c'est la substance qui doit déterminer si un accord contient ou constitue un contrat de location. Selon IFRIC 4, il est nécessaire d'évaluer si l'exécution de l'accord est subordonnée à l'utilisation d'un ou de plusieurs actifs spécifiques et si l'accord comporte un droit d'utilisation de l'actif. La SFL procèdera à une évaluation de l'impact d'IFRS 4 sur ses activités de location et de vente.

Les normes suivantes ne s'appliquent pas aux activités de la SFL :

IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique : déchets d'équipements électriques et électroniques (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2005).

IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

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

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales au 31 décembre 2005. 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 coentreprise du groupe. Des provisions sont comptabilisées en cas de dépréciation durable.

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

#### **1-7) Conversion en monnaie étrangère**

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

#### **1-8) Impôts**

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

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

## **II - Méthodes d'évaluation**

### **2-1) Immobilisations corporelles**

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

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

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

### **2-2) Immeubles de placement**

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

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

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

SFL a choisi d'opter pour le modèle du coût, modèle choisi par son actionnaire majoritaire, la société Colonial. Si, dans le futur, SFL choisit le modèle de la juste valeur, elle devra comptabiliser ses immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat.

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 selon la norme IFRS 5 en actifs destinés à être cédés.

La détermination des valeurs de marché des actifs immobiliers est obtenue à partir d'expertises immobilières.

#### **Définition du modèle de la juste valeur (à titre d'information) :**

La juste valeur est le montant (sans déduire les coûts de transaction) pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale; qui 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 mais qui ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

#### **Définition du modèle du coût :**

Le modèle du coût consiste à évaluer les immobilisations au coût, diminué des amortissements et pertes de valeur cumulés.

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

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

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



## La décomposition des immeubles de placement :

L'approche par composants a été menée pour chacun des immeubles du patrimoine de SFL sur la base de fiches techniques établies par des experts indépendants et revues par le département technique de SFL. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants, y compris grosses réparations suivants :

- Bâti ;
- Clos et couverts ;
- Installations et aménagements ;
- Agencements et équipements.

Compte tenu de l'approche par composants, la provision pour grosses réparations préalablement constatée par la société a été reprise.

L'approche des experts techniques est fondée sur la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf. Pour chaque immeuble du patrimoine de SFL, les experts ont déterminé la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. A partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs réévaluées retenues au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Le coût historique des immeubles a ainsi été reconstitué. La durée résiduelle de chacun des composants permet de calculer les dotations aux amortissements suivant le mode linéaire.

Une revue des travaux des experts a été effectuée par la Direction technique de la société, qui, sur la base de sa connaissance approfondie des immeubles, et en vue d'harmoniser les approches des différents experts, a pu procéder à certains ajustements.

Ainsi, compte tenu des caractéristiques particulières du patrimoine de SFL : qualité, exigence technique, les durées d'utilité théorique des composants de structure ont pu être allongées pour être adaptée aux caractéristiques du patrimoine, alors que les durées d'utilité des composants des installations techniques ont été au contraire limitées pour refléter les niveaux élevés de maintenance et d'entretien habituels de SFL.

La société a été amenée à constater certains écarts entre la valorisation des constructions, telle que donnée par les experts techniques, et la valeur de la quote-part construction des immeubles telle que fournie par les évaluateurs. La SFL a donc dû revoir la répartition terrain/construction de quelques ensembles immobiliers, un montant de 67 108 milliers d'euros a ainsi été reclassé en terrain, ou constater qu'une part du bâti pouvait garder à l'issue de la période d'amortissement et comme le prévoit la norme, une valeur non nulle qui est valorisée à 414 454 milliers d'euros. L'impact sur la dotation aux amortissements n'est pas significatif.

## Amortissement des immeubles de placement :

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

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

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

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

L'amortissement est calculé sur la base :

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

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

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

### **2-3) Immobilisations incorporelles**

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

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

### **2-4) Valeur recouvrable des actifs non courants**

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

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

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

Le groupe procède à une évaluation semestrielle de ses actifs. Dès lors, la valeur recouvrable de l'actif correspond à sa valeur de marché hors droits. Une expertise du patrimoine immobilier du Groupe a ainsi été effectuée au 31 décembre 2005 par CBRE.

### **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 être cédés**

IFRS 5 traite des actifs destinés à être cédés.

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

Le classement en « actifs destinés à 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 »,
- des changements significatifs ou abandon du plan rendus improbables par les 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 paiement déterminés ou déterminables et dont l'échéance est fixe sont classés en « placements détenus jusqu'à l'échéance » quand le groupe a l'intention manifeste et la capacité de les

conserver jusqu'à leur échéance. Ils sont évalués selon la méthode du coût amorti. Les investissements prévus pour être conservés pour une période indéfinie ne font pas partie de cette classification.

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

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

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

## **2-8) Stocks**

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

Le stock est constitué du coût d'acquisition de l'immeuble du 39, rue de Rome (achetés par la SA SEGPIM en régime marchand de biens) et de l'ensemble immobilier de la place Vauban augmenté, le cas échéant, des travaux réalisés au cours de la période. Dans le cas des immeubles vendus à la découpe, les sorties de stock sont évaluées à leur coût de production au prorata des tantièmes vendus.

## **2-9) Créances locataires et clients**

Elles sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu à 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.

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

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

## **2-11) Prêts et emprunts portant intérêts**

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

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

## **2-12) Actualisation des passifs non courants**

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

SFL a chiffré l'impact de l'actualisation des dépôts de garantie au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Ce montant étant jugé non significatif au regard du groupe, les dépôts de garantie n'ont pas été retraités.

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

## **2-13) Provisions**

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

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

## **2-14) Avantages au personnel**

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. 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 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 ;
- Indemnité de révocation : certains cadres dirigeants bénéficient d'un accord qui prévoit le versement d'une indemnité en cas de révocation, qui peut être assimilée à une clause d'« indemnité de licenciement » de sorte qu'il est nécessaire de constater une provision.

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

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

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

Le groupe bénéficie des dispositions transitoires d'IFRS 2 concernant les transactions réglées en instruments de capitaux propres et n'a appliqué IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Chez SFL, aucun plan ne nécessite de manière obligatoire une comptabilisation selon la norme.

## **2-17) Contrats de location-financement**

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

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

## **2-18) Instruments financiers dérivés**

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



Pour les besoins de la comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue. Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

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

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

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

SFL a choisi d'appliquer les normes IAS 32 et 39 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. SFL utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Courant décembre 2004, SFL a procédé à la restructuration d'un swap contracté auprès de JP Morgan. Ce réaménagement effectué dans un contexte de faible volatilité des marchés sécurise le swap en réduisant le risque volatilité de sa valorisation. Cet instrument étant qualifié de couverture au regard de la norme IAS 39, les variations de juste valeur sont enregistrées en capitaux propres pour la part efficace et en résultat pour la part non efficace.

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

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

- de la maîtrise de la liquidité où SFL cherche à maintenir une maturité de sa dette longue et dont les échéances sont remboursables de façon étalée dans le temps ;
- des risques de contrepartie où toutes les opérations financières y compris les placements sont réalisées avec des institutions financières de premier plan ;
- de la gestion des risques de marché avec un risque de change totalement couvert et un risque de taux réduit par un pourcentage de couverture globale de notre dette de 77% en accord avec les objectifs du Groupe. De plus, dans le cadre des nouvelles normes IFRS, l'ensemble des instruments est qualifié de couverture et permet de réduire la volatilité du résultat liée à des différences de valorisations.

## **2-20) Produits des activités ordinaires**

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

### **Revenus locatifs**

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

### **Conditions spécifiques des baux**

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

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

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



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

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

### Ventes d'actifs

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

### Intérêts

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

### Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque l'actionnaire est en droit de percevoir le paiement.

## III – Information sectorielle

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

|                                                     | Triangle d'or  | Cité financière | Croissant d'or La Défense | Autres         | Structures     | Total            |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Revenus locatif                                     | 49 587         | 60 584          | 23 372                    | 19 765         | -              | 153 308          |
| Charges immobilières nettes de récupération         | -2 766         | -2 855          | -886                      | -1 576         | -              | -8 082           |
| <b>Loyers nets</b>                                  | <b>46 821</b>  | <b>57 729</b>   | <b>22 486</b>             | <b>18 190</b>  | <b>-</b>       | <b>145 226</b>   |
| Revenus de gestion et des autres activités          | -              | 50              | -                         | -              | 2 380          | 2 430            |
| Autres produits d'exploitation                      | 3 092          | 989             | 1                         | 269            | 1 570          | 5 920            |
| Dotation aux amortissements                         | -9 845         | -13 851         | -6 612                    | -3 453         | -870           | -34 631          |
| Variation nette des provisions                      | -15            | -326            | -37                       | -736           | -2 074         | -3 188           |
| Frais de personnel                                  | -              | -               | -                         | -              | -10 800        | -10 800          |
| Autres frais généraux                               | -13            | -               | 6                         | -33            | -11 936        | -11 976          |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                      | <b>40 040</b>  | <b>44 590</b>   | <b>15 844</b>             | <b>14 237</b>  | <b>-21 730</b> | <b>92 981</b>    |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement       | 22 426         | 2 192           | -                         | 3 031          | -2             | 27 647           |
| Résultat de cessions marchand de biens              | -              | -               | -                         | 4 159          | -              | 4 159            |
| Résultat de cession des autres actifs               | -              | -               | -                         | -              | 345            | 345              |
| Dividendes et résultat des sociétés non consolidées | -              | -               | -                         | -              | 4 297          | 4 297            |
| Résultat des sociétés mises en équivalence          | -              | -               | -                         | -              | 1 378          | 1 378            |
| Coût de l'endettement financier net                 | -1 831         | 10              | -2 281                    | -3 999         | -27 181        | -35 282          |
| Ajustement de valeur des instruments financiers     | -              | -               | -                         | -              | -1 073         | -1 073           |
| Actualisation des dettes et créances                | -              | -               | -                         | -              | -1 453         | -1 453           |
| Intérêts sur créances                               | 6              | -               | -                         | -              | 2 489          | 2 495            |
| Variation nette des provisions financières          | -              | -               | -                         | -              | -3 795         | -3 795           |
| Autres charges et produits financiers               | -              | -               | -                         | -              | -              | -                |
| <b>Résultat avant impôt</b>                         | <b>60 641</b>  | <b>46 792</b>   | <b>13 564</b>             | <b>17 427</b>  | <b>-46 725</b> | <b>91 698</b>    |
| Impôts                                              | 3 271          | 6 168           | -424                      | 596            | -6 652         | 2 959            |
| <b>Résultat net</b>                                 | <b>63 912</b>  | <b>52 960</b>   | <b>13 139</b>             | <b>18 023</b>  | <b>-53 377</b> | <b>94 658</b>    |
| dont Part des minoritaires                          | -              | -               | -                         | -              | -5 196         | -5 196           |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>                   | <b>63 912</b>  | <b>52 960</b>   | <b>13 139</b>             | <b>18 023</b>  | <b>-58 573</b> | <b>89 462</b>    |
|                                                     | Triangle d'or  | Cité financière | Croissant d'or La Défense | Autres         | Structures     | Total            |
| Actifs sectoriels                                   | 779 182        | 840 736         | 423 464                   | 248 143        |                | 2 291 526        |
| Actifs non affectés                                 |                |                 |                           |                | 136 920        | 136 920          |
| <b>Total des actifs</b>                             | <b>779 182</b> | <b>840 736</b>  | <b>423 464</b>            | <b>248 143</b> | <b>136 920</b> | <b>2 428 446</b> |

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

- 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 Chateaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.
- Croissant d'or/La Défense : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre coté 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 Marchands de biens. L'activité "bureaux et commerces" représente 97,3% de l'activité location immobilière.

|                                         | Location immobilière | Marchands de biens | Structure | Total   |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------|---------|
| Revenus locatif                         | 153 199              | 109                | -         | 153 308 |
| Résultat de cessions Marchands de biens | -                    | 4 159              | -         | 4 159   |
| Résultat net                            | 144 682              | 3 353              | -58 573   | 89 462  |

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

## IV – Faits caractéristiques

### 4-1) Opérations d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, la SFL a acquis et cédé des actifs immobiliers. Les cessions sont développées dans la note 24 du compte de résultat et les acquisitions dans la note 3 du bilan.

### 4-2) Financement

Une nouvelle ligne syndiquée à échéance 2012 a été mise en place le 26 janvier 2005. Cette ligne d'un montant nominal maximum de 600 000 milliers d'euros sera amortissable par tiers à partir de la cinquième année.

Neufs contrats de crédits-bails immobiliers ont fait l'objet de levées d'options anticipées en début d'année. La dette relative à ces contrats s'élevait à 97 000 milliers d'euros dans les comptes consolidés au 31 décembre 2004.

Une ligne de crédit travaux a été mise en place le 29 novembre 2005 entre CALYON-HSBC-CFF et Parhaus pour la réhabilitation des immeubles de la société pour un nominal maximum de 25 825 milliers d'euros (part SFL à 50%).

Un nouveau découvert autorisé de 15 000 milliers d'euros a été mis en place en faveur de SFL par la CADIF.

### 4-3) Opérations de restructuration

La dernière tranche de la restructuration de l'ensemble Cézanne Saint-Honoré a été livrée et mise en service au cours du premier semestre.

La restructuration du 104-110 boulevard Haussmann (détenu dans la société Parhaus (50 % SFL) ) a démarré au cours du premier semestre.

SFL a acquis la société COFIMMO qui détient l'immeuble du 5, rue Alfred de Vigny en septembre 2005. La société va procéder à une rénovation de cet immeuble en vue de sa relocation au premier semestre 2007.

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

**SNC François 1<sup>er</sup>** : suite à un contrôle fiscal sur les années 2001 et 2002, l'Administration, jugeant la méthode de calcul retenue pour la provision pour grosses réparations non conforme au CGI, a notifié à la société un redressement en base de 1 349 milliers d'euros (hors intérêts et majorations de retard). La société envisage de déposer une réclamation contentieuse et donc aucune provision n'a été comptabilisée.

**SAS 10 Nicolo :** Le contrôle fiscal sur les années 2001 et 2002 n'a donné lieu à aucune rectification.

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

**SA SEGPIM :** Suite à un contrôle fiscal sur les années 2001, 2002 et 2003 l'Administration a notifié un rappel de cotisation minimale de taxe professionnelle de 458 milliers d'euros (intérêts et majorations compris). Ce rappel a été réglé par la société.

**SNC FIPARIM :** Le contrôle fiscal sur les années 2001, 2002 et 2003 n'a donné lieu à aucune rectification.

**SAS European Prime Properties :** L'Administration fiscale a notifié un rappel de TVA de 27 milliers d'euros, qui a été réglé par SFL.

**SAS Neuilly :** Suite à un contrôle fiscal sur les exercices 2001, 2002 et 2003, un redressement de 68 milliers d'euros d'impôts a été notifié et réglé par SFL.

**SAS Montaigne :** Suite à un contrôle fiscal sur les exercices 2002 et 2003, l'Administration fiscale a remis en cause la répartition entre terrain et construction de l'immeuble. Un rehaussement en base de 1 794 milliers d'euros a été notifié. La société envisage de contester la position de l'Administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

**SAS Saint-Augustin :** Suite à un contrôle fiscal sur les exercices 2002 et 2003, l'Administration fiscale a remis en cause la quote-part amortissable de l'ensemble immobilier. A ce titre, elle a une rectification en base de 627 milliers d'euros. La société conteste la position de l'Administration. De ce fait, aucune provision n'a été comptabilisée.

**SAS Cirque :** Suite à un contrôle fiscal sur les exercices 2002 et 2003, l'Administration fiscale a remis en cause la répartition entre terrain et construction de l'immeuble ; un rehaussement en base de 303 milliers d'euros a été notifié. La société conteste la position de l'Administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

**SA Cirgec :** Suite à un contrôle fiscal sur les exercices 2002 et 2003, l'Administration a remis en cause la méthode de calcul retenue pour la provision pour grosses réparations, et a notifié à la SA CIRGEC un redressement en base de 274 milliers d'euros (hors intérêts et majorations de retard). L'administration remet également en cause les valeurs vénale des immeubles retenues pour le calcul de l'exit tax (IS au taux de 16,50%), et a notifié un rehaussement de plus-values latentes de 43 897 milliers d'euros. La société conteste la position de l'Administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

**SAS Lyonnaise Marengo 1 :** Suite à un contrôle fiscal sur l'exercice 2003, l'Administration fiscale a remis en cause les valeurs vénale des immeubles retenues pour le calcul de l'exit tax (IS au taux de 16,50%) ; un rehaussement de plus-values latentes de 31 726 milliers d'euros a été notifié. La société conteste la position de l'Administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

A noter que la plupart de ces sociétés a été absorbée par SFL.

## 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        |
| <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         |
| SC Parelys                                       | 414 960 096 | 50          | 50         |
| SAS Parkleb                                      | 582 033 643 | 50          | 50         |
| SCI Paul Cézanne                                 | 438 339 327 | 50          | 50         |
| <b>Sociétés mises en équivalence :</b>           |             |             |            |
| SCI n° 6 du Courcellor II                        | 446 207 850 | 38          | 38         |
| SAS Iéna                                         | 434 564 357 | 25          | 25         |
| SAS La Défense                                   | 434 583 100 | 25          | 25         |
| SNC Iéna 1                                       | 434 756 904 | 25          | 25         |
| SNC Iéna 2                                       | 434 756 987 | 25          | 25         |
| SNC La Défense                                   | 434 756 425 | 25          | 25         |
| SNC Amarante                                     | 444 670 996 | 15          | 15         |
| SNC Péridot                                      | 444 959 456 | 15          | 15         |
| SNC Lazuli                                       | 444 991 806 | 15          | 15         |

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

La SAS Roosevelt et la SNC Roosevelt, sa filiale, sont sorties du périmètre suite à la cession des participations de SFL dans la SAS Roosevelt. La SCI COFIMMO est entrée dans le périmètre à compter du 1<sup>er</sup> octobre.

## VI – Eléments détaillés

Seules les données clés seront analysées ci-dessous. Les comparatifs sont effectués par rapport au 31 décembre 2004 pour le bilan ainsi que pour le compte de résultat. Les données chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

### 6-1) Immobilisations incorporelles

|                            | 31/12/2004   | 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>Perte de valeur</b>     | -            | -            | -          | -            | -                       | -            |
| <b>Valeur nette</b>        | <b>1 990</b> | <b>-213</b>  | <b>-26</b> | <b>33</b>    |                         | <b>1 784</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       | 2 201         | 3 022        | -664        | 81           | -                       | 4 639         |
| <b>Amortissements</b>    |               |              |             |              |                         |               |
| Immeubles d'exploitation | -1 369        | -235         | -           | -            | -                       | -1 604        |
| Autres corporelles       | -988          | -194         | 436         | -95          | -                       | -841          |
| <b>Perte de valeur</b>   | -             | -            | -           | -            | -                       | -             |
| <b>Valeur nette</b>      | <b>15 878</b> | <b>2 593</b> | <b>-228</b> | <b>-15</b>   |                         | <b>18 228</b> |

La valeur d'expertise relative à notre immeuble d'exploitation passe de 15 457 milliers d'euros à 16 980 milliers d'euros. Elle correspond à la part du centre d'Affaire du Louvre utilisée par la SFL en tant que bureaux.

### 6-3) Immeubles de placement

|                        | 31/12/2004       | Augmentation   | Diminution | Reclassement   | Acquisition de filiales | 31/12/2005       |
|------------------------|------------------|----------------|------------|----------------|-------------------------|------------------|
| <b>Valeur brute</b>    |                  |                |            |                |                         |                  |
| Immeuble de placement  | 2 107 672        | 150 922        | -          | -63 623        | 24 715                  | 2 219 687        |
| En cours               | 39 704           | 36 219         | 4          | -39 493        | -                       | 36 434           |
| <b>Amortissements</b>  |                  |                |            |                |                         |                  |
| Immeuble de placement  | -55 288          | -33 689        | -          | 3 971          | -4 578                  | -89 584          |
| <b>Perte de valeur</b> | -                | -              | -          | -              | -                       | -                |
| <b>Valeur nette</b>    | <b>2 092 088</b> | <b>153 452</b> | <b>4</b>   | <b>-99 145</b> | <b>20 137</b>           | <b>2 166 536</b> |

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2005 par CB Richard Ellis Valuation.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE, du RAPPORT C.O.B. de février 2000 (C.O.B est devenue A.M.F. depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA et aux principes de « THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS » (RICS).



## Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite « du revenu » qui consiste à capitaliser les loyers nets de l'immeuble et à actualiser les flux futurs.

Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005, l'Expert a mis en évidence les écarts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatée par rapport aux valeurs locatives observées durant le quatrième trimestre 2005 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les travaux prévus à très court terme ont été pris en compte selon les informations fournies par notre mandant.

A titre de recoupement, CB Richard Ellis Valuation a effectué une approche par comparaison directe avec les prix au m<sup>2</sup> relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

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

Les méthodes d'évaluations employées en 2005 sont identiques à celles de campagnes d'évaluation précédentes.

Les immeubles de placement, hors actifs destinés à la vente, sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon semestrielle. Ainsi, leur valeur de marché passe de 2 279 049 milliers d'euros, en valeur nette, à 2 530 372 milliers d'euros et se résume de la manière suivante :

|                                     | Biens en crédit-bail | Biens propres    | Total            |
|-------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Valeur à l'ouverture</b>         | <b>358 018</b>       | <b>1 921 031</b> | <b>2 279 049</b> |
| Augmentations                       |                      | 166 571          | 166 571          |
| Cessions                            |                      |                  | 0                |
| Transferts en disponible à la vente |                      | -86 581          | -86 581          |
| Changement de valeur                | 18 744               | 152 590          | 171 334          |
| <b>Balance à la clôture</b>         | <b>376 761</b>       | <b>2 153 611</b> | <b>2 530 372</b> |

SFL a acquis un immeuble de 20 500m<sup>2</sup> à la Défense pour un prix de 140 246 milliers d'euros, un immeuble de 2 700 m<sup>2</sup> au 5, rue Alfred de Vigny pour 20 137 milliers d'euros.

La part des frais financiers capitalisé sur les immeubles est de 1 234 milliers d'euros et concerne les projets de rénovations de la SCI Paul Cézanne et la SC Parhaus.

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

|                           | % d'intérêt | 31/12/2004    | Distribution  | Résultat     | Sortie de périmètre | 31/12/2005    |
|---------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|
| SCI n° 6 du Courcellor II | 38          | 4 222         | -3 243        | -32          |                     | 947           |
| SAS Iéna                  | 25          | -14           |               | -163         |                     | -177          |
| SAS La Défense            | 25          | -7            |               | -104         |                     | -111          |
| SAS Roosevelt             | 25          | -2            |               |              | 2                   |               |
| SNC Iéna 1                | 25          | 2 194         |               | 297          |                     | 2 491         |
| SNC Iéna 2                | 25          | 489           |               | 117          |                     | 606           |
| SNC La Défense            | 25          | 1 736         |               | 197          |                     | 1 933         |
| SNC Roosevelt             | 25          | 300           |               |              | -300                |               |
| SNC Amarante              | 15          | -9            | -714          | -1           |                     | -723          |
| SNC Péridot               | 15          | 1 841         |               | 517          |                     | 2 358         |
| SNC Lazuli                | 15          | 2 249         |               | 550          |                     | 2 800         |
| <b>Total</b>              |             | <b>12 999</b> | <b>-3 957</b> | <b>1 378</b> | <b>-298</b>         | <b>10 123</b> |

La sortie de périmètre correspond à la cession de notre participation dans les sociétés Roosevelt. La plus-value réalisée est analysée en note 29 relative au compte de résultat.

La SCI n°6 du Courcellor II est en liquidation. La valorisation de la SCI au 31 décembre 2005 est supérieure à sa valeur comptable.

## 6-5) Actifs financiers

|                                        | Ouverture     | Augmentation | Dotation      | Diminution    | Reprise    | Clôture       |
|----------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| Participations non consolidées         | 6 345         |              |               | -318          |            | 6 027         |
| Provisions sur participations          | -432          |              | -4 135        |               | 312        | -4 255        |
| Participations non consolidées nettes  | 5 913         |              | -4 135        | -318          | 312        | 1 772         |
| Créances rattachées aux participations | 2 147         |              |               | -2 147        |            | -             |
| JV Teachers à 25%                      | 8 579         | 2 598        |               | -1 138        |            | 10 039        |
| JV Teachers à 15%                      | 8 725         |              |               |               |            | 8 725         |
| Avance preneur à la SCI Champvernier   | 15 245        |              |               |               |            | 15 245        |
| Dépôts et cautionnements versés        | 1 032         |              |               |               |            | 1 032         |
| Autres créances immobilisées           | 375           | 4            |               | -122          |            | 257           |
| <b>Total</b>                           | <b>42 015</b> | <b>2 602</b> | <b>-4 135</b> | <b>-3 725</b> | <b>312</b> | <b>37 069</b> |

La diminution des prêts aux JV teachers correspond au remboursement effectué lors de la cession des sociétés Roosevelt. L'augmentation est liée au financement de l'acquisition du 24<sup>ème</sup> étage de la Tour Aréva dans la SCI La Défense.

|                                      | Groupe<br>Vendôme Rome<br>S.C.A. | SCI Le<br>Courcellor | SCI Tour<br>Horizon | SCI Parmentier<br>2 | Autres     | Total        |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------|--------------|
| Valeur brute à l'ouverture           | 1 071                            | 4 830                | 312                 | 120                 | 12         | 6 345        |
| Provision à l'ouverture              |                                  |                      | -312                | -120                |            | -432         |
| <b>Valeur nette à l'ouverture</b>    | <b>1 071</b>                     | <b>4 830</b>         |                     |                     | <b>12</b>  | <b>5 913</b> |
| Augmentation                         |                                  |                      |                     |                     |            |              |
| Diminution                           |                                  |                      | -312                |                     | -6         | -318         |
| Dotation                             |                                  | -4 135               |                     |                     |            | -4 135       |
| Reprise                              |                                  |                      | 312                 |                     |            | 312          |
| Valeur brute à la clôture            | 1 071                            | 4 830                |                     | 120                 | 6          | 6 027        |
| Provision à la clôture               |                                  | -4 135               |                     | -120                |            | -4 255       |
| <b>Valeur nette à la clôture</b>     | <b>1 071</b>                     | <b>695</b>           |                     |                     | <b>6</b>   | <b>1 772</b> |
|                                      | Note 1                           | Note 2               |                     | Note 3              |            |              |
| Nombres de titre                     | 79 546                           | 1 296                | -                   | 818                 | N/A        |              |
| Pourcentage de détention             | 2,44%                            | 19,98%               | -                   | 74,63%              | N/A        |              |
| Capitaux propres                     | 50 158                           | 1 978                | -                   | 411                 | N/A        |              |
| Résultat                             | 7                                | 3 331                | -                   | -5                  | N/A        |              |
| <b>Quote-part de situation nette</b> | <b>1 224</b>                     | <b>1 061</b>         | <b>-</b>            | <b>303</b>          | <b>N/A</b> |              |

Note 1 : Données au 31 décembre 2004

Note 2 : Données au 31 décembre 2004, en déduisant du résultat un acompte sur le dividende de 20 698 milliers d'euros. L'immeuble a été cédé en 2004 pour une valeur de 29 226 milliers d'euros, expertisé 28 200 milliers d'euros lors de la réévaluation de 2003.

Note 3 : Bilan de liquidation au 31 août 2005. La SCI n'est pas consolidée en raison de son impact non significatif dans les comptes du groupe.

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

## 6-6) Autres actifs long terme

|                                             | 31/12/2005   | 31/12/2004   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Impôts différés actif                       | 3 582        | 467          |
| Autres créances - non courants              | 255          |              |
| Charges constatées d'avance - non courantes |              | 2 296        |
| <b>Total</b>                                | <b>3 837</b> | <b>2 763</b> |

L'analyse des impôts différés actifs sont présentés à la note 35 du compte de résultat.

## 6-7) Stock

Leur montant représente la valeur des immeubles détenus en régime marchand de biens par la SA Segpim. Le stock passe de 14 972 milliers d'euros à fin 2004 à 845 milliers d'euros à fin 2005, soit une variation de 14 127 milliers d'euros qui correspond essentiellement aux ventes à la découpe réalisées sur la période pour un montant de 18 070 milliers d'euros.

## 6-8) Clients et autres débiteurs :

|                                             | 31/12/2005    |               |               | 31/12/2004    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             | Total         | < 1 an        | > 1 an        | Total         |
| Clients et comptes rattachés                | 31 075        | 16 547        | 14 528        | 18 645        |
| Provisions clients et comptes rattachés     | -2 546        | N/A           | N/A           | -1 837        |
| <b>Clients</b>                              | <b>28 529</b> | <b>16 547</b> | <b>14 528</b> | <b>16 808</b> |
| Fournisseurs : avances & acomptes versés    | 1 628         | 1 628         | -             | 2 064         |
| Personnel et comptes rattachés              | 1 517         | 1 517         | -             | 28            |
| Créances fiscales – hors IS – part courante | 14 785        | 14 785        | -             | 17 815        |
| Autres créances d'exploitation              | 6 352         | 6 352         | -             | 2 660         |
| Autres créances                             | 939           | 939           | -             | 183           |
| <b>Autres débiteurs</b>                     | <b>25 221</b> | <b>25 221</b> | <b>-</b>      | <b>22 750</b> |
| <b>Total Clients et autres débiteurs</b>    | <b>53 750</b> | <b>41 768</b> | <b>14 528</b> | <b>39 559</b> |

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

|                                                | 31/12/2005  | 31/12/2004  |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dotations aux provisions                       | -1 344      | -738        |
| Reprises de l'exercice                         | 702         | 894         |
| Pertes créances irrécouvrables                 | -587        | -282        |
| Total                                          | -1 229      | -126        |
| Loyers                                         | 156 803     | 153 308     |
| <b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b> | <b>0,8%</b> | <b>0,1%</b> |

## 6-9) Autres actifs

Ce poste n'appelle pas de commentaire particulier.

## 6-10) Trésorerie et dépôts court terme

|                                 | 31/12/2005    | 31/12/2004    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Fonds bancaires et caisses      | 2 272         | 5 514         |
| Valeurs Mobilières de Placement | 26 659        | 71 120        |
| <b>Total</b>                    | <b>28 931</b> | <b>76 634</b> |

Les fonds bancaires et caisses ne sont pas rémunérés. La juste valeur de la trésorerie et équivalent de trésorerie est de 28 931 milliers d'euros au 31 décembre 2005 (contre 76 634 milliers d'euros au 31 décembre 2004).

Au 31 décembre 2005, le groupe dispose également d'une autorisation de découvert de 45 000 milliers d'euros utilisée à hauteur de 8 240 milliers d'euros.

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

|                                                           | 31/12/2005    | 31/12/2004    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Valeurs mobilières de placement Société Générale          | 6 770         | 48 965        |
| Valeurs mobilières de placement Crédit Lyonnais           | 0             | 423           |
| Valeurs mobilières de placement HSBC                      | 3 008         | 7 592         |
| Valeurs mobilières de placement Crédit Agricole et CALYON | 16 881        | 14 140        |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>26 659</b> | <b>71 120</b> |

## 6-11) Actifs destinés à être cédés

Ils se montent à 100 624 milliers d'euros au 31 décembre 2004 et 103 537 milliers d'euros au 31 décembre 2005 et représentent les immeubles de placement destinés à être cédés.

## 6-12) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 86 128 milliers d'euros divisé en 43 063 788 actions de nominal 2 €. Au cours de l'exercice, le capital social a été augmenté de 153 milliers d'euros par la création de 76 601 actions ordinaires de nominal de 2 € chacune. Corrélativement la prime d'émission a augmenté de 1 968 milliers d'euros.

En application des recommandations de l'AMF et pour être en accord avec la note de rachat d'actions du 25 mars 2005, SFL a déduit par dérogation les actions propres des capitaux propres dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

|                                  | 31/12/2004    | Augmentation | Diminution    | 31/12/2005   |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Nombre de titres                 | 1 004 774     |              | 825 207       | 179 567      |
| Prix moyen en euros              | 30,27         |              | 30,27         | 30,27        |
| <b>Total en milliers d'euros</b> | <b>30 418</b> |              | <b>24 981</b> | <b>5 435</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

|                                                                                                       |                  |            | Part non courante |            | Part courante |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|-------------------|------------|---------------|------------|
|                                                                                                       | TIE %            | Échéance   | 31/12/2005        | 31/12/2004 | 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 | 63 153            | 64 105     | 952           | 951        |
| Quai le Gallo                                                                                         | Euribor 3M+0.75% | 28-févr-12 | 72 627            | 75 806     | 3 179         | 3 046      |
| 6, Hanovre                                                                                            | Euribor 3M+0.80% | 18-déc-10  | -                 | 5 763      | -             | 286        |
| Rives de Seine                                                                                        | Euribor 6M+0.80% | 29-oct-13  | 115 127           | 123 941    | 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 Henri IV                                                                                     | Euribor 6M+0.80% | 16-janv-12 | -                 | 4 205      | -             | 165        |
| <b>Etalement des commissions sur emprunts :</b>                                                       |                  |            | -2 008            | -          | -280          | -          |
| <b>Emprunt obligataire convertible en actions :</b>                                                   |                  |            |                   |            |               |            |
| OECA                                                                                                  | 4%               | 01-janv-05 | -                 | -          | -             | 238        |
| <b>Emprunts bancaires :</b>                                                                           |                  |            |                   |            |               |            |
| Emprunt syndiqué Société Générale                                                                     | Euribor 3M+0.60% | 26-janv-05 | -                 | -          | -             | 162 539    |
| Emprunt syndiqué Natexis                                                                              | Euribor 3M+0.40% | 26-janv-12 | 296 000           | -          | 39            | -          |
| Emprunt Société Générale                                                                              | 3,89%            | 09-févr-05 | -                 | -          | -             | 253        |
| Emprunt HSBC-CALYON-CFF                                                                               | Euribor 3M+0.90% | 29-déc-09  | 73 409            | 73 848     | 1 521         | 1 519      |
| Emprunt HSBC-CALYON-CFF                                                                               | Euribor 3M+0.40% | 29-mars-08 | 737               | -          | -             | -          |
| Paul Cézanne                                                                                          | Euribor 3M+0.50% | 15-juil-05 | -                 | -          | -             | 30 063     |
| <b>Placement privé US 100 M\$ :</b>                                                                   |                  |            |                   |            |               |            |
|                                                                                                       | 6,27%            | 10-déc-12  | 83 493            | 100 000    | 317           | 365        |
| <b>Placement privé US 25 M\$ :</b>                                                                    |                  |            |                   |            |               |            |
|                                                                                                       | 5,67%            | 10-déc-09  | 20 873            | 25 000     | 71            | 83         |
| <b>Comptes courants passifs :</b>                                                                     |                  |            |                   |            |               |            |
|                                                                                                       | Euribor 3M+0.60% |            | -                 | -          | 61 293        | 61 678     |

Suite du tableau de la page 22

Suite du tableau de la page 22

|                                                          |                  |            | Part non courante |                | Part courante |                |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|-------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                          | TIE %            | Échéance   | 31/12/2005        | 31/12/2004     | 31/12/2005    | 31/12/2004     |
| <b>Valeurs de marché des opérations de couvertures :</b> |                  |            |                   |                |               |                |
| Swap n°1 CALYON-HSBC                                     | 3,85%            | 29-déc-09  | 1 920             | -              | -             | -              |
| Swap n°2 CALYON-HSBC                                     | 3,56%            | 29-juin-09 | 81                | -              | -             | -              |
| Swap n°3 CALYON-HSBC                                     | 3,13%            | 29-déc-09  | 20                | -              | -             | -              |
| Swap Barclays sur USPP                                   | 6,47%            | 10-déc-12  | 30 374            | -              | -             | -              |
| Swap Barclays sur USPP                                   | 6,09%            | 10-déc-09  | 6 373             | -              | -             | -              |
| Swap JPMorgan (400 M€)                                   | E12M+1.4150%     | 03-janv-14 | 41 114            | -              | -             | -              |
| Découverts bancaires                                     | Euribor 3M+0.50% |            | -                 | -              | 8 240         | 3 571          |
| <b>Total emprunts dettes courants et non courants :</b>  |                  |            | <b>803 293</b>    | <b>556 279</b> | <b>84 146</b> | <b>276 494</b> |

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

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

|                                  | 31/12/2005     | A un an au plus | > 1 an et < 5 ans | > 5 ans        | 31/12/2004     |
|----------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
| Emprunt obligataire convertible  |                |                 |                   |                | 238            |
| Emprunt syndiqué                 | 296 039        | 39              |                   | 296 000        | 162 539        |
| Emprunt Société Générale         |                |                 |                   |                | 253            |
| Emprunt HSBC-CALYON-CFF          | 75 667         | 1 521           | 74 146            |                | 75 367         |
| Engagements location financement | 263 852        | 12 945          | 116 544           | 134 363        | 373 616        |
| Concours bancaires courants      |                |                 |                   |                | 30 063         |
| Placements privés US             | 104 754        | 388             | 20 873            | 83 493         | 125 448        |
| Comptes courants passifs         | 61 293         | 61 293          |                   |                | 61 678         |
| Etalement des commissions        | -2 288         | -280            | -1 112            | -896           |                |
| Swap n°1 CALYON-HSBC-CFF         | 1 920          |                 | 1 920             |                | -              |
| Swap n°2 CALYON-HSBC-CFF         | 81             |                 | 81                |                | -              |
| Swap n°3 CALYON-HSBC-CFF         | 20             |                 | 20                |                | -              |
| Swap Barclays sur USPP 100M      | 30 374         |                 |                   | 30 374         | -              |
| Swap Barclays sur USPP 25M       | 6 373          |                 | 6 373             |                | -              |
| Swap JPMorgan (400 M€)           | 41 114         |                 |                   | 41 114         | -              |
| Découverts bancaires             | 8 240          | 8 240           |                   |                | 3 571          |
| <b>Total</b>                     | <b>887 439</b> | <b>84 146</b>   | <b>218 845</b>    | <b>584 448</b> | <b>832 773</b> |

### Commentaires (hors intérêts courus)

Le placement privé US : compte tenu du taux de change EUR/USD au 31 décembre 2005 le montant initial de 125 000 milliers de dollars est réévalué à 104 366 milliers d'euros.

Un nouvel emprunt syndiqué a été conclu début 2005 pour une période de 7 ans avec un amortissement par tiers à partir de la cinquième année permettant un tirage de 400 000 milliers d'euros la première année et 600 000 milliers d'euros ensuite. Le tirage au 31 décembre 2005 était de 296 000 milliers d'euros.

Le total des crédits-bails est en diminution à 263 852 milliers d'euros après la levée d'options d'achat exercée sur neuf crédits-bails en début d'année 2005.

Les emprunts bancaires du sous-groupe Parholding, part SFL 75 646 milliers d'euros, sont indexés sur l'Euribor 3 mois et sont remboursables par tranches jusqu'au 29 mars 2008 et 29 décembre 2009.

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

|                                                          | 31/12/2004   | Augmentation | Diminution  | Variation de périmètre | 31/12/2005   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|--------------|
| <b>Non courantes</b>                                     |              |              |             |                        |              |
| Prime de remboursement de l'Obligation Convertible       | 26           |              | -26         |                        | 0            |
| Risque de moins-value sur les attributions d'actions SFL | 40           |              | -40         |                        | 0            |
| Litiges                                                  | 250          |              | -63         |                        | 187          |
| Avantages au personnel                                   | 1 519        | 1 368        |             |                        | 2 887        |
| <b>Total</b>                                             | <b>1 835</b> | <b>1 368</b> | <b>-129</b> | <b>-</b>               | <b>3 074</b> |



Suite du tableau de la page 23

|                                                            | 31/12/2004   | Augmentation | Diminution  | Variation de périmètre | 31/12/2005   |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|--------------|
| <b>Courantes</b>                                           |              |              |             |                        |              |
| Risque de non-recouvrement locataires sur immeubles vendus | 242          |              | -40         |                        | 202          |
| Risque de non-récupération des charges locatives           | 453          | 187          |             |                        | 640          |
| Provisions sur travaux                                     | 825          | 525          | -200        |                        | 1 150        |
| Autres provisions pour risques et charges courantes        | 1 205        | 1 000        | -421        | 0                      | 1 785        |
| <b>Total</b>                                               | <b>2 725</b> | <b>1 713</b> | <b>-661</b> | <b>-</b>               | <b>3 777</b> |
| <b>Total</b>                                               | <b>4 560</b> | <b>3 081</b> | <b>-791</b> | <b>-</b>               | <b>6 851</b> |

Les avantages au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 2 262 milliers d'euros ainsi que la provision pour indemnité versable au du Président pour un montant de 625 milliers d'euros. L'accord d'entreprise concernant les indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'un avenant plus favorable au personnel au cours de l'exercice, la provision a été en conséquence augmentée.

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

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

#### 6-15) Impôts différés

Voir analyse en note 35, relative au compte de résultat.

#### 6-16) Dettes fiscales non courantes

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de l'exit tax qui fait l'objet d'une actualisation. Une échéance d'un montant de 25 951 euros a été payée en décembre 2005, et l'échéance de 2006 d'un montant de 25 951 euros a été classée avec les autres passifs courants. Le solde correspond au solde du montant de l'exit tax à payer dont l'échéance est la suivante :

| Date d'échéance | 2007  | 2008  | 2009  | Total |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| Montant à payer | 2 205 | 1 486 | 1 421 | 5 112 |

#### 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

Ce poste concerne les fournisseurs pour un montant de 8 325 milliers d'euros et les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés pour un montant de 9 936 milliers d'euros.

#### 6-19) Autres passifs courants

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

|                                    | 31/12/2005    | 31/12/2004    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Clients - avances & acomptes reçus | 4 344         | 1 092         |
| Dettes sociales                    | 6 820         | 4 603         |
| Dettes fiscales                    | 39 184        | 9 734         |
| Autres dettes                      | 8 283         | 2 045         |
| Comptes de régularisations-passif  | 2 399         | 56            |
| <b>Autres passifs courants</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 2006 d'un montant de 27 174 milliers d'euros.

Les comptes de régularisation-passifs correspondent aux produits constatés d'avance.

## 6-20) Loyers nets

La principale activité du groupe est la location de bureaux et commerce qui représente 97,3% de la location immobilière. Le montant relatif à l'étalement des franchises et des paliers de loyers est de 8 463 milliers d'euros pour la période.

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

Les autres produits d'exploitation se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 2 430 milliers d'euros contre 2 379 milliers d'euros au 31 décembre 2004.

## 6-22) Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation se composent principalement de la production immobilisée pour 1 327 milliers d'euros et de facturations de travaux et d'honoraires de maîtrise d'ouvrage pour 4 593 milliers d'euros contre 6 216 et 1 630 milliers d'euros au 31 décembre 2004.

## 6-23) Dotations aux amortissements

|                                                                                        | 31/12/2005     | 31/12/2004     | Variation  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles                         | -611           | -405           | 51%        |
| Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement | -34 020        | -35 738        | -5%        |
| <b>Total Dotations aux amortissements</b>                                              | <b>-34 631</b> | <b>-36 143</b> | <b>-4%</b> |

## 6-24) Provisions

|                                                                  | 31/12/2005    | 31/12/2004    | Variation  |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation  | -2 079        | -1 800        | 16%        |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants | -1344         | -738          | 82%        |
| Dotations aux provisions pour risques et charges exceptionnels   | -1 000        | -1 210        | -17%       |
| Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation    | 239           | 1079          | -78%       |
| Reprises de provisions sur actif circulant                       | 702           | 894           | -21%       |
| Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels     | 294           | -             |            |
| <b>Dotations aux provisions</b>                                  | <b>-3 188</b> | <b>-1 775</b> | <b>80%</b> |

## 6-25) Frais de personnel

|                                | 31/12/2005     | 31/12/2004     | Variation |
|--------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| Rémunérations du personnel     | -6 482         | -6 545         | -1%       |
| Charges de sécurité sociale    | -2 512         | -2 149         | 17%       |
| Charges de prévoyance          | -64            | -74            | -14%      |
| Autres charges sociales        | -524           | -680           | -23%      |
| Participation et intéressement | -1 218         | -1 045         | 17%       |
| <b>Total</b>                   | <b>-10 800</b> | <b>-10 493</b> | <b>3%</b> |

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

## 6-26) Autres frais généraux

|                                    | 31/12/2005     | 31/12/2004     | Variation   |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Achats                             | -351           | -1 506         | -77%        |
| Sous-traitance                     | -799           | -624           | 28%         |
| Locations                          | -942           | -857           | 10%         |
| Entretien/Maintenance              | -293           | -306           | -4%         |
| Honoraires                         | -3924          | -2 025         | 94%         |
| Publications/Relations publiques   | -960           | -954           | 1%          |
| Services bancaires                 | -636           | -878           | -28%        |
| Impôts et taxes                    | -1452          | -2 669         | -46%        |
| Frais de déplacement et réceptions | -347           | -279           | 24%         |
| Résultat non récurrent             | -1595          | -14 142        | -89%        |
| Autres                             | -677           | -824           | -18%        |
| <b>Total</b>                       | <b>-11 976</b> | <b>-25 064</b> | <b>-52%</b> |

## 6-27) Résultat des cessions d'immeubles de placement

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

|                                                | Prix de vente  | V.N.C.         | Plus/moins-value de cession | Date de cession |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Immeubles cédés</b>                         |                |                |                             |                 |
| Cession immeuble 80, Grande Armée              | 18 907         | -15 639        | 3 268                       | 16/02/2005      |
| Cession immeuble Rome-Vienne                   | 27 054         | -24 117        | 2 937                       | 15/06/2005      |
| Cession immeuble Saint-Augustin                | 55 210         | -39 124        | 16 086                      | 15/06/2005      |
| Cession immeuble Saint-Florentin               | 11 784         | -9 592         | 2 192                       | 15/06/2005      |
| Cession immeuble 132, Haussmann                | 12 792         | -9 720         | 3 072                       | 30/09/2005      |
| Cession Parking Bugeaud                        | 35             | 29             | 64                          | 25/04/2005      |
| Cession Parking Stockholm                      | 37             | -26            | 11                          | 28/09/2005      |
| Ajustement cession sur exercice antérieur      |                | 17             | 17                          | n/a             |
| <b>Total des immeubles de placements cédés</b> | <b>125 819</b> | <b>-98 172</b> | <b>27 647</b>               |                 |

## 6-28) Résultat des cessions de marchand de biens

|                                                | 31/12/2005   | 31/12/2004   | Variation  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Ventes Marchand de biens                       | 18 070       | 19 973       | -10%       |
| Production immobilisée                         | -13 911      | -15 722      | -12%       |
| <b>Total des cessions de marchand de biens</b> | <b>4 159</b> | <b>4 251</b> | <b>-2%</b> |

## 6-29) Résultat des cessions des autres actifs

Le poste se compose principalement du résultat de cessions des titres de la société Roosevelt d'un montant de 681 milliers d'euros, qui de ce fait sort de notre périmètre de consolidation du groupe, de la liquidation des sociétés Tour Horizon et Roger Salengro pour un montant de -314 milliers d'euros et diverses mises aux rebus pour -22 milliers d'euros.

## 6-30) Dividendes et résultat des sociétés non consolidées

Dividendes reçus de la SCI Courcellor pour un montant de 4 257 milliers d'euros et de la SCI Tour Horizon pour un montant de 40 milliers d'euros.

## 6-31) Coût de l'endettement financier net

|                                              | 31/12/2005     | 31/12/2004     | Variation   |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Intérêts des emprunts bancaires              | -8 746         | -7 215         | 21%         |
| Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails | -8 366         | -13 033        | -36%        |
| Intérêts de l'Obligation Convertible         | 0              | -4 154         | -100%       |
| Intérêts du placement privé                  | -6 336         | -6 067         | -4%         |
| Intérêts des comptes courants hors Groupe    | -3 638         | -2 652         | 37%         |
| Frais de swaps                               | -9 520         | -9 729         | -2%         |
| Autres charges financières                   | - 50           | -364           | -86%        |
| <b>Total charges</b>                         | <b>-36 656</b> | <b>-43 214</b> | <b>-15%</b> |
| Produits d'intérêts                          | 46             | 0              |             |
| Produits nets sur cessions de VMP            | 772            | 3 731          | -79%        |
| Transferts de charges financières            | 221            | -              |             |
| Autres produits financiers                   | 335            | 1 590          | -79%        |
| <b>Total produits</b>                        | <b>1 374</b>   | <b>5 321</b>   | <b>-74%</b> |
| <b>Coût de l'endettement net</b>             | <b>-35 282</b> | <b>-37 893</b> | <b>-7%</b>  |

## 6-32) Instruments financiers

### Risque de taux d'intérêts

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

| Taux fixes                          | < 1 an | 1-2 ans | 2-3 ans | 3-4 ans       | 4-5 ans | > 5 ans        | Total          |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------------|---------|----------------|----------------|
| Placements privés US                |        |         |         | 20 873        |         | 83 493         | 104 366        |
| Swaps sur placement US 125 millions |        |         |         | 6 373         |         | 30 374         | 36 747         |
| Swap n°1 CALYON-HSBC à 3.85%        |        |         |         | 1 920         |         |                | 1 920          |
| Swap n°2 CALYON-HSBC à 3.56%        |        |         |         | 81            |         |                | 81             |
| Swap n°3 CALYON-HSBC à 3.1250%      |        |         |         | 20            |         |                | 20             |
| <b>Total</b>                        | -      | -       | -       | <b>29 267</b> | -       | <b>113 867</b> | <b>143 134</b> |

  

| Taux variable                                    | < 1 an        | 1-2 ans       | 2-3 ans       | 3-4 ans        | 4-5 ans       | > 5 ans        | Total          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Découverts bancaires                             | 8 240         |               |               |                |               |                | 8 240          |
| Ligne de crédit revolving SFL                    |               |               |               |                |               | 296 000        | 296 000        |
| Emprunt HSBC/CALYON/CFF                          | 1 500         | 1 500         | 2 175         | 70 471         |               |                | 75 646         |
| Comptes courants passifs                         | 61 293        |               |               |                |               |                | 61 293         |
| Engagements sur contrats de location financement | 12 945        | 13 464        | 14 005        | 74 868         | 14 207        | 134 363        | 263 852        |
| Swap JP Morgan                                   |               |               |               |                |               | 41 114         | 41 114         |
| <b>Total</b>                                     | <b>83 974</b> | <b>14 964</b> | <b>16 180</b> | <b>145 339</b> | <b>14 207</b> | <b>471 477</b> | <b>746 141</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. Barclays et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 5 novembre 2007. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Compte tenu en particulier du niveau actuel du cours de change de l'EUR/USD, la valeur de marché de cette opération est, au 31 décembre 2005, de 36 747 milliers d'euros en défaveur de SFL. Toutefois, s'agissant d'une couverture parfaitement adossée, l'essentiel de cette valeur est compensé par une baisse de valeur de la dette sous-jacente en faveur de SFL.

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

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : Couvertures de Flux. La première couverture restructurée le 4 avril 2005 en allongeant sa maturité jusqu'au 29 décembre 2009 fait ressortir un taux fixe de 3.85% pour un nominal de 57 820 milliers d'euros. Une seconde couverture réalisée en date de valeur du 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros à un taux fixe de 3.56% et avec une maturité fixée au 29 juin 2009. Une troisième couverture réalisée en date de valeur du 29 décembre 2005 liée au nouveau crédit revolving travaux sur Parhaus avec un nominal progressif indique un nominal de 6 500 milliers d'euros au 31/12/05 avec un taux qui restera fixe de 3.1250%. L'échéance de cette dernière couverture est le 29 décembre 2009.

Au 31 décembre 2005, la valeur de marché de ces trois opérations est de 2 021 milliers d'euros en défaveur de SFL. Il s'agit de couvertures adossées et qui n'ont pas pour vocation à être désolidarisées du sous-jacent.

#### Couverture globale 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. Ce réaménagement, fait dans un contexte économique favorable de volatilité basse des marchés, nous permet de supprimer l'impact négatif d'une hausse de la volatilité ou des taux américains sur la valorisation de notre couverture, bienvenu dans le cadre de la mise en place des nouvelles normes comptables sur les instruments de couverture. 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 2005, la valeur de marché de cette opération est 41 114 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 restructuré.

La juste valeur des instruments financiers inscrite au bilan s'établit de la manière suivante : réserves pour 58 176 milliers d'euros, résultat - 1 073 milliers d'euros, passif non courant pour 59 249 milliers d'euros.

### 6-33) Intérêts sur créances

|                             | 31/12/2005   | 31/12/2004   | Variation   |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Revenu du prêt Champvernier | 428          | 422          | -1%         |
| Revenus des prêts Teachers  | 908          | 932          | 3%          |
| Autres produits financiers  | 1159         | -            |             |
| <b>Total produits</b>       | <b>2 495</b> | <b>1 354</b> | <b>-46%</b> |

### 6-34) Variation nette des provisions financières

|                                                                       | 31/12/2005    | 31/12/2004    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dotations aux provisions de la prime de remboursement des obligations |               | -2 393        |
| Dotation aux provisions pour dépréciation sur titres Courcellor 1     | -4 135        |               |
| Transferts de charges financières                                     |               | 635           |
| Reprises provisions pour risques et charges financières               | 340           | 23 410        |
| <b>Total Variation nette des provisions financières</b>               | <b>-3 795</b> | <b>21 652</b> |

### 6-35) 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. L'option pour le régime SIIC d'une partie des opérations de crédits-bails après l'exercice d'une levée d'option anticipée a entraîné la reprise des impôts différés passifs y afférents. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable au 31 décembre est principalement composée de :

| <b>Base des impôts différés</b>                       | Bilan<br>31/12/2004 | Variation<br>de périmètre | Capitaux<br>propres | Résultat<br>31/12/2005 | Bilan<br>31/12/2005 |
|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Retraitement des crédits-bails                        | 51 928              | -                         | -                   | -33 645                | 18 283              |
| Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC | -4 569              | -                         | -                   | -920                   | -5 489              |
| Retraitement des amortissements                       | 1 384               | -                         | -                   | -586                   | 798                 |
| Retraitement des loyers                               | -                   | -                         | -                   | 454                    | 454                 |
| Activations des frais financiers et d'acquisition     | -                   | -                         | -                   | 171                    | 171                 |
| Plus-values latentes internes                         | -163                | -                         | -                   | 163                    | -                   |
| Réintégrations et déductions diverses                 | -1 223              | -                         | -                   | 943                    | -280                |
| <b>Total net</b>                                      | <b>47 357</b>       | <b>-</b>                  | <b>-</b>            | <b>-33 420</b>         | <b>13 937</b>       |

| <b>Impôts différés</b>                                | Bilan<br>31/12/2004 | Variation<br>de périmètre | Capitaux<br>propres | Résultat<br>31/12/2005 | Bilan<br>31/12/2005 |
|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Retraitement des crédits-bails                        | -18 396             | -                         | -                   | 12 101                 | -6 295              |
| Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC | 1 596               | -                         | -                   | 293                    | 1 890               |
| Retraitement des amortissements                       | -491                | -                         | -                   | 215                    | -275                |
| Retraitement des loyers                               | -                   | -                         | -                   | -156                   | -156                |
| Activations des frais financiers et d'acquisition     | -                   | -                         | -                   | -59                    | -59                 |
| Plus-values latentes internes                         | 35                  | -                         | -                   | -35                    | -                   |
| Charges non déductibles temporairement                | 433                 | -                         | -                   | -336                   | 96                  |
| <b>Total net</b>                                      | <b>-16 821</b>      | <b>-</b>                  | <b>-</b>            | <b>12 022</b>          | <b>-4 799</b>       |
| Dont impôts différés - Actif                          | 467                 | -                         | -                   | 3 115                  | 3 582               |
| Dont impôts différés - Passif                         | 17 288              | -                         | -                   | -8 907                 | 8 381               |



La charge d'impôt sur les sociétés se monte, quant à elle, à 9 063 milliers d'euros.

### 6-36) Activité abandonnée

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

### 6-37) Résultat par action

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

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

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

|                                                                                          | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pour le résultat de base par action | 89 462     | 89 151     |
| Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pour le résultat dilué par action   | 89 462     | 89 151     |
| Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture             | 43 064     | 43 053     |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action            | 43 034     | 37 114     |
| Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action                      | 40         | 50         |
| Nombre d'actions ordinaires dilué                                                        | 43 103     | 43 104     |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué                                          | 43 074     | 37 164     |
| Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires par action                          | 2,08       | 2,07       |
| Résultat dilué attribuable aux actionnaires ordinaires par action                        | 2,08       | 2,07       |
| Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires pondéré par action                  | 2,08       | 2,40       |
| Résultat dilué attribuable aux actionnaires ordinaires pondéré par action                | 2,08       | 2,40       |

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

### 6-38) Dividendes payés et proposés

|                                   | 31/12/2005    | 31/12/2004    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Dividendes N-1 décidés            | 88 124        | 64 457        |
| Acompte payé N-1                  | 29 317        |               |
| Dividendes N-1 payés en N         | 57 851        | 61 482        |
| <b>Total dividendes N-1 payés</b> | <b>87 168</b> | <b>61 482</b> |

Un dividende de 2,10 euros par action sera proposé. Un acompte de 30 019 milliers d'euros a été payé en 2005.

## 6-39) Engagements hors Bilan :

### Nantissements et hypothèques

|                                                                          | Maturité | Montant       | Total<br>poste bilan | En % du<br>poste bilan |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------------------|------------------------|
| <b>Sur immobilisations corporelles</b>                                   |          | <b>71 000</b> |                      |                        |
| Hypothèques sur immeubles détenus dans les sociétés du Groupe Parholding | déc-09   | 71 000        | 2 250 633            | 3,2%                   |
| <b>Sur immobilisations financières (1)</b>                               |          | <b>8 009</b>  | <b>231 193</b>       | <b>3,5%</b>            |
| Nantissement 50 000 titres Parchamps pour CALYON (50% Capital)           | déc-09   | 750           |                      |                        |
| Nantissement 687 titres Parchar pour CALYON (48% Capital)                | déc-09   | 10            |                      |                        |
| Nantissement 59 156 titres Parelys pour CALYON (50% Capital)             | déc-09   | 887           |                      |                        |
| Nantissement 30 000 titres Pargal pour CALYON (50% Capital)              | déc-09   | 4 560         |                      |                        |
| Nantissement 31 211 titres Parkleb pour CALYON (50% Capital)             | déc-09   | 468           |                      |                        |
| Nantissement 50 000 titres Parhaus pour CALYON (50% Capital)             | déc-09   | 750           |                      |                        |
| Nantissement 38 955 titres Parsherbes pour CALYON (50% Capital)          | déc-09   | 584           |                      |                        |

(1) Nous avons rajouté au total du poste bilan la valeur des titres avant élimination des titres des sociétés consolidées.

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

### Cautions et autres :

|                                                                                                                                | Total   | < 1 an | De 1 à 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 | 4 615   | 4 615  |              |           |
| Cautionnement de la SA Segpim vis-à-vis du Crédit Lyonnais dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970         | 365     | 365    |              |           |
| Cautions en faveur du Trésor Public                                                                                            | 874     | 874    |              |           |
| Garantie à première demande Natexis                                                                                            | 3 000   |        | 3 000        |           |
| <b>Engagements reçus</b>                                                                                                       |         |        |              |           |
| Cautions reçues des locataires et fournisseurs                                                                                 | 36 488  | 3 916  | 22 492       | 10 080    |
| Ligne de crédit revolving SFL                                                                                                  | 304 000 |        |              | 304 000   |
| Ligne de crédit revolving Parhaus Réhabilitation                                                                               | 21 441  |        | 21 441       |           |
| Ligne de crédit revolving Parhaus TVA                                                                                          | 2 588   |        | 2 588        |           |
| Découvert autorisé                                                                                                             | 36 760  | 36 760 |              |           |

### Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2005 :

|                                                     |            |               |               |               |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Date d'assemblée                                    | 17/10/1997 | 17/10/1997    | 17/10/1997    | 16/05/2002    |
| Date du Conseil d'Administration                    | 25/02/1999 | 06/04/2000    | 21/03/2002    | 25/04/2003    |
| Actions pouvant être souscrites/achetées            | 60 968     | 280 952       | 309 000       | 346 000       |
| Point de départ d'exercice des options              | 25/02/2002 | 06/04/2005    | 21/03/2002    | 25/04/2003    |
| Date d'expiration                                   | 24/02/2009 | 05/04/2010    | 20/03/2012    | 24/04/2013    |
| Prix de souscription en euro                        | 30,83      | 27,59         |               |               |
| Prix d'achat en euro                                |            |               | 27,78         | 26,41         |
| Nombre d'actions souscrites/achetées                | 58 910     | 214 217       | 241 000       | 281 000       |
| Options de souscription/d'achat annulées au         | 1 808      | 27 148        | 0             | 0             |
| <b>Nombre d'actions restant à souscrire/acheter</b> | <b>250</b> | <b>39 587</b> | <b>68 000</b> | <b>65 000</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.

## Engagements envers le personnel

Attribution en cas de cessation de son mandat de Président d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 1 000 milliers d'euros en cas de révocation par le Conseil de son mandat ou de modification profonde dans la structure du capital de la Société Foncière Lyonnaise (en particulier en cas d'OPA, d'OPE, fusion etc...) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Monsieur MANSION et rendant difficile la poursuite de ses activités et l'exercice normal de ses prérogatives. La levée des restrictions d'application de la convention au 30 juin 2004 rendant le versement quasi-certain pour le Président, SFL a comptabilisé une provision de 527 milliers d'euros au 31 décembre 2004 et un complément de 98 milliers d'euros en 2005.

Attribution en cas de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 800 milliers d'euros en cas de révocation par le Conseil ou de modification profonde dans la structure du capital de la Société Foncière Lyonnaise (en particulier en cas d'OPA, l'OPE, fusion, etc...) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Monsieur EMMOTT et rendant difficile la poursuite de ses activités, et l'exercice normal de ses prérogatives.

Trois salariés, non mandataires sociaux bénéficient également d'une protection représentant un montant global de 1 170 milliers d'euros.

Ces conventions ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 9 février 2004. Les conventions couvrant le Directeur Général Délégué ainsi que les trois salariés non mandataires sont incertaines et ne font donc pas l'objet de provisions dans les comptes.

## Promesse d'acquisition

Signature le 20/10/2005 d'une promesse d'acquisition au 103, rue de Grenelle (Paris VII<sup>ème</sup>) sous condition d'obtention d'un permis de construire. L'acquisition probable est prévue mi-2006 et sera suivie d'un projet de restructuration à livrer fin 2008 portant sur 14 500 m<sup>2</sup> de bureaux.

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

|                                                                                          | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :</b>                          |            |            |
| Prix d'acquisition des titres                                                            | - 21 415   | -          |
| Trésorerie acquise des filiales                                                          | 1 694      | -          |
| Remboursement des comptes courants groupe                                                | -          | -          |
| Créances sur cessions d'immobilisations financières                                      | -          | -          |
| <b>Détail des actifs et passifs acquis :</b>                                             |            |            |
| Actifs immobilisés acquis                                                                | 20 137     | -          |
| Actifs circulants                                                                        | 1 699      | -          |
| Capitaux propres                                                                         | - 21 415   | -          |
| Passifs circulants                                                                       | - 420      | -          |
| <b>Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :</b>                         |            |            |
| Prix de cession                                                                          | 125 390    | 211 237    |
| Frais décaissés sur cessions                                                             | - 497      | - 2 233    |
| Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations                                           | -          | -          |
| Suite du tableau de la page 31                                                           |            |            |
|                                                                                          | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
| <b>Impact du retraitement des crédits-bails dans le tableau des flux de trésorerie :</b> |            |            |
| Remboursements d'emprunts                                                                | 109 748    | 15 479     |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles                              |            |            |
| Valeur de l'ensemble immobilier activé à l'actif                                         | -          | 171 239    |
| Montant de la dette du crédit-bail Rives de Seine enregistrée au passif                  | -          | - 140 492  |
| <b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>                                      |            |            |
| Valeurs mobilières de placements                                                         | 26 659     | 71 120     |
| Disponibilités                                                                           | 2 272      | 5 514      |
| Trésorerie passive                                                                       | - 8 240    | - 3 571    |

## Renseignements divers :

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

## 6-41)Modèle de la juste valeur

IAS 40 permet de choisir soit le modèle de la juste valeur soit le modèle du coût pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

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

|                                                            | 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>            |
| Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement  |                | 305 627        | 1    | 305 627                   |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 2 430          |                |      | 2 430                     |
| Autres produits d'exploitation                             | 5 920          |                |      | 5 920                     |
| Dotation 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 d'exploitation</b>                             | <b>238 207</b> | <b>339 316</b> |      | <b>577 523</b>            |
| <b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>       | <b>27 647</b>  | <b>-24 198</b> | 3    | <b>3 449</b>              |
| <b>Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>       |      | <b>-</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                 | 1 378          |                |      | 1 378                     |
| Coût de l'endettement financier net                        | -35 282        |                |      | -35 282                   |
| 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>236 924</b> | <b>315 118</b> |      | <b>552 042</b>            |
| Impôts                                                     | 2 959          | -              |      | 2 959                     |
| <b>Résultat net</b>                                        | <b>239 884</b> | <b>315 118</b> |      | <b>555 002</b>            |
| dont Part des minoritaires                                 | -5 196         | -10 475        | 4    | -15 671                   |
| <b>Part du groupe</b>                                      | <b>234 687</b> | <b>304 643</b> |      | <b>539 330</b>            |

**Note 1 :** Le retraitement consiste à comptabiliser en résultat l'accroissement de valeur constaté sur la période. Le calcul prend en compte l'accroissement de la juste valeur de l'exercice sur les immeubles présents à la clôture de l'exercice auquel il convient de retrancher les travaux capitalisés sur la période.

**Note 2 :** Les immeubles de placement étant évalués à la juste valeur, la dotation aux amortissements de l'exercice est neutralisée en totalité, soit pour 33 689 milliers d'euros.

**Note 3 :** La valeur nette comptable des actifs cédés au 31 décembre 2005 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, 125 819 milliers d'euros moins la valeur nette comptable des actifs cédés soit 122 370 (juste valeur au 31 décembre 2004).

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

**Note 4 :** La part des minoritaires correspond à 34 % de l'accroissement de valeur et de l'économie d'amortissement sur l'immeuble Washington Piazza.

## 6-42) Transition aux IFRS

### Passage du bilan consolidé des normes françaises aux normes IFRS 31/12/2003

|                                               | 31/12/2003           |               |                    |              |                 |                     | 01/01/2004       |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|--------------|-----------------|---------------------|------------------|
|                                               | Référentiel français |               | Retraitements IFRS |              |                 |                     | Référentiel IFRS |
|                                               | Valeurs nettes       | déconso VVH   | IAS 40             | IAS 17       | Autres IFRS     | Total retraitements | Valeurs nettes   |
| <b>ACTIF</b>                                  |                      |               |                    |              |                 |                     |                  |
| Immobilisations incorporelles                 | 5 762                | -566          | -3 188             |              |                 | -3 188              | 2 008            |
| Immobilisations corporelles                   | 2 158 700            | -279 132      | -1 865 725         |              |                 | -1 865 725          | 13 843           |
| Immeubles de placement                        |                      |               | 1 861 164          |              | -182 877        | 1 678 287           | 1 678 287        |
| Actifs financiers                             | 22 075               | 274 962       |                    |              |                 |                     | 329 586          |
| Autres actifs long terme                      | 4 913                |               |                    |              | 180             | 180                 | 5 093            |
| <b>Total Actifs non-courants</b>              | <b>2 191 450</b>     | <b>-4 736</b> | <b>-7 749</b>      |              | <b>-182 697</b> | <b>-190 446</b>     | <b>2 028 817</b> |
| Stocks et en-cours                            | 30 134               |               |                    |              |                 |                     | 30 134           |
| Clients et autres débiteurs                   | 38 126               | -1 024        |                    | 4 038        |                 | 4 038               | 41 139           |
| Actifs courants                               | 34 174               | 6 500         |                    |              | -1 625          | -1 625              | 6 500            |
| Disponibilités                                | 211 854              | -399          |                    |              | -35 406         | -35 406             | 176 049          |
| <b>Total Actifs courants</b>                  | <b>314 287</b>       | <b>5 077</b>  |                    | <b>4 038</b> | <b>-37 031</b>  | <b>-32 993</b>      | <b>253 821</b>   |
| Actifs destinés à la vente                    |                      |               |                    |              |                 |                     |                  |
| <b>Total Actifs destinés à la vente</b>       |                      |               |                    |              |                 |                     |                  |
| <b>Total Actif</b>                            | <b>2 505 736</b>     | <b>341</b>    | <b>-7 749</b>      | <b>4 038</b> | <b>-219 728</b> | <b>-223 439</b>     | <b>2 282 638</b> |
| <b>PASSIF</b>                                 |                      |               |                    |              |                 |                     |                  |
| Capital                                       | 71 618               |               |                    |              |                 |                     | 71 618           |
| Réserves                                      | 1 095 427            | -824          | -965               | 4 038        | -32 341         | -29 268             | 1 065 335        |
| Résultat de l'exercice                        | 54 883               |               |                    |              |                 |                     | 54 883           |
| <b>Total Capitaux propres, part du groupe</b> | <b>1 221 928</b>     | <b>-824</b>   | <b>-965</b>        | <b>4 038</b> | <b>-32 341</b>  | <b>-29 268</b>      | <b>1 191 837</b> |
| Intérêts minoritaires                         | 44 629               |               |                    |              | 539             | 539                 | 45 168           |
| <b>Total Intérêts minoritaires</b>            | <b>44 629</b>        |               |                    |              | <b>539</b>      | <b>539</b>          | <b>45 168</b>    |
| <b>Total des capitaux propres</b>             | <b>1 266 558</b>     | <b>-824</b>   | <b>-965</b>        | <b>4 038</b> | <b>-31 802</b>  | <b>-28 729</b>      | <b>1 237 005</b> |
| Emprunts et dettes portant intérêts           | 1 006 368            | 13 508        |                    |              |                 |                     | 797 476          |
| Provisions non courantes                      | 31 842               | -4 013        | -6 785             |              | 1 029           | -5 755,50           | 22 073           |
| Impôts différés                               | 15 433               | -795          |                    |              | 180             | 180                 | 14 818           |
| Dettes fiscales                               | 95 869               | -3 505        |                    |              | -6 258          | -6 258              | 86 106           |
| Autres passifs non courants                   | 24 951               | -2 583        |                    |              |                 |                     | 22 368           |
| <b>Total Passifs non courants</b>             | <b>1 174 462</b>     | <b>2 612</b>  | <b>-6 785</b>      |              | <b>-5 049</b>   | <b>-11 834</b>      | <b>942 840</b>   |
| Fournisseurs et autres créditeurs             | 20 765               | -1 193        |                    |              |                 |                     | 19 572           |
| Emprunts et concours bancaires - courant      | 20 601               |               |                    |              |                 |                     | 243 001          |
| Provisions courantes                          | 1 580                |               |                    |              |                 |                     | 1 580            |
| Autres passifs courants                       | 21 772               | -254          |                    |              |                 |                     | 21 518           |
| <b>Total Passifs courants</b>                 | <b>64 717</b>        | <b>-1 447</b> |                    |              |                 |                     | <b>285 670</b>   |
| <b>Total Passif</b>                           | <b>2 505 736</b>     | <b>341</b>    | <b>-7 749</b>      | <b>4 038</b> | <b>-36 851</b>  | <b>-40 562</b>      | <b>2 465 515</b> |



## Passage du bilan consolidé des normes françaises aux normes IFRS 31/12/2004

|                                          | 31/12/2004              |                    |            |           |             | 31/12/2004             |                |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------|-----------|-------------|------------------------|----------------|
|                                          | Référentiel<br>français | Retraitements IFRS |            |           |             | Référentiel<br>IFRS    |                |
|                                          | Valeurs nettes          | Déconso<br>.VVH    | IAS 40     | IAS<br>17 | Autres IFRS | Total<br>retraitements | Valeurs nettes |
| ACTIF                                    |                         |                    |            |           |             |                        |                |
| Immobilisations incorporelles            | 6 267                   |                    | -4 277     |           |             | -4 277                 | 1 990          |
| Immobilisations corporelles              | 2 221 331               |                    | -2 205 452 |           |             | -2 205 452             | 15 878         |
| Immeubles de placement                   |                         |                    | 2 192 712  |           | -100 625    | 2 092 088              | 2 092 088      |
| Actifs financiers                        | 54 988                  |                    |            | 26        |             | 26                     | 55 015         |
| Autres actifs long terme                 | 2 296                   |                    |            |           | 467         | 467                    | 2 763          |
| Total Actifs non-courants                | 2 284 882               |                    | -17 017    | 26        | -100 158    | -117 148               | 2 167 734      |
| Stocks et en-cours                       | 14 972                  |                    |            |           |             |                        | 14 972         |
| Clients et autres débiteurs              | 33 495                  |                    |            | 6 064     |             | 6 064                  | 39 559         |
| Actifs courants                          | 1 625                   |                    |            |           | -1 625      | -1 625                 |                |
| Disponibilités                           | 107 050                 |                    |            |           | -30 416     | -30 416                | 76 634         |
| Total Actifs courants                    | 157 142                 |                    |            | 6 064     | -32 041     | -25 977                | 131 165        |
| Actifs destinés à la vente               |                         |                    |            |           | 100 625     | 100 625                | 100 625        |
| Total Actifs destinés à la vente         |                         |                    |            |           | 100 625     | 100 625                | 100 625        |
| Total Actif                              | 2 442 024               |                    | -17 017    | 6 091     | -31 574     | -42 501                | 2 399 523      |
| PASSIF                                   |                         |                    |            |           |             |                        |                |
| Capital                                  | 85 975                  |                    |            |           |             |                        | 85 975         |
| Réserves                                 | 1 250 647               | -538               | -965       | 4 038     | -28 492     | -25 419                | 1 225 228      |
| Résultat de l'exercice                   | 98 418                  | 538                | -9 382     | 2 053     | -1 938      | -9 267                 | 89 151         |
| Total Capitaux propres, part du groupe   | 1 435 040               |                    | -10 347    | 6 091     | -30 430     | -34 686                | 1 400 354      |
| Intérêts minoritaires                    | 45 129                  |                    |            |           | 527         | 527                    | 45 656         |
| Total Intérêts minoritaires              | 45 129                  |                    |            |           | 527         | 527                    | 45 656         |
| Total des capitaux propres               | 1 480 169               |                    | -10 347    | 6 091     | -29 903     | -34 159                | 1 446 010      |
| Emprunts et dettes portant intérêts      | 556 279                 |                    |            |           |             |                        | 556 279        |
| Provisions non courantes                 | 7 597                   |                    | -6 671     |           | 909         | -5 762                 | 1 835          |
| Impôts différés                          | 16 821                  |                    |            |           | 467         | 467                    | 17 288         |
| Dettes fiscales                          | 51 902                  |                    |            |           | -3 047      | -3 047                 | 48 855         |
| Autres passifs non courants              | 17 316                  |                    |            |           |             |                        | 17 316         |
| Total Passifs non courants               | 649 914                 |                    | -6 671     |           | -1 671      | -8 342                 | 641 573        |
| Fournisseurs et autres créditeurs        | 15 192                  |                    |            |           |             |                        | 15 192         |
| Emprunts et concours bancaires - courant | 276 494                 |                    |            |           |             |                        | 276 494        |
| Provisions courantes                     | 2 725                   |                    |            |           |             |                        | 2 725          |
| Autres passifs courants                  | 17 530                  |                    |            |           |             |                        | 17 530         |
| Total Passifs courants                   | 311 940                 |                    |            |           |             |                        | 311 940        |
| Total Passif                             | 2 442 024               |                    | -17 017    | 6 091     | -31 574     | -42 501                | 2 399 523      |

## Passage du résultat 31/12/2004 des normes françaises aux normes IFRS

|                                                                                            | Détail     | Sous total | Total             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| <b>Résultat en normes françaises</b>                                                       |            |            | <b>98 418 351</b> |
| IAS 40                                                                                     |            | -8 156 746 |                   |
| Retraitement des immeubles de placements                                                   | -9 381 957 |            |                   |
| Quote-part des minoritaires dans le retraitement des immeubles de placement                | 1 225 211  |            |                   |
| IAS 17                                                                                     |            | 2 052 615  |                   |
| Baux : étalement des franchises et paliers                                                 | 2 052 615  |            |                   |
| Autres IFRS                                                                                |            | -3 163 000 |                   |
| Avantages du personnel                                                                     | -490 000   |            |                   |
| Actualisation des paiements différés                                                       | -3 211 000 |            |                   |
| Neutralisation de la moins-value consolidée réalisée sur VVH déconsolidée fin 2003 en IFRS | 538 000    |            |                   |
| <b>Total retraitements IFRS</b>                                                            |            |            | <b>-9 267 130</b> |
| <b>Résultat en normes IFRS</b>                                                             |            |            | <b>89 151 221</b> |