

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2007

ETATS FINANCIERS

Sommaire

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

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2008.

A – Bilan consolidé

	Notes	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Partie E				
ACTIF				
Immobilisations incorporelles	6-1	1 099	1 641	1 784
Immobilisations corporelles	6-2	281 564	289 776	52 863
Immeubles de placement	6-3	3 745 775	3 034 904	2 477 906
Participations dans les entreprises associées	6-4	-	25 937	21 857
Actifs financiers	6-5	5 524	28 321	37 070
Autres actifs	6-6	11 535	8 917	3 837
Total Actifs non courants		4 045 498	3 389 496	2 595 317
Immeubles de placement	6-7	401	401	113 176
Stocks et en-cours		-	-	845
Clients et autres débiteurs	6-8	52 870	37 216	53 750
Autres actifs	6-9	4 032	2 418	3 805
Valeurs mobilières de placements	6-10	14 920	21 416	26 659
Disponibilités	6-10	1 025	2 137	2 272
Total Actifs courants		73 248	63 588	200 507
Total Actif		4 118 746	3 453 084	2 795 824
PASSIF				
Capital		93 005	86 152	86 128
Réserves		2 154 183	1 543 944	1 383 394
Résultat de l'exercice		416 451	606 585	226 544
Total Capitaux propres, part du groupe		2 663 639	2 236 681	1 696 066
Intérêts minoritaires		121 879	90 721	65 406
Total Intérêts minoritaires		121 879	90 721	65 406
Total des capitaux propres	6-11	2 785 518	2 327 402	1 761 472
Emprunts	6-12	1 098 942	755 343	803 293
Provisions	6-13	1 913	2 479	3 074
Impôts différés passifs	6-14	117 797	71 030	39 473
Dettes fiscales	6-15	1 197	2 345	5 112
Autres passifs	6-16	16 584	15 640	16 186
Total Passifs non courants		1 236 432	846 837	867 138
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	22 117	20 644	18 261
Emprunts et concours bancaires	6-12	44 825	230 849	84 146
Provisions	6-13	3 195	5 303	3 777
Autres passifs	6-18	26 659	22 049	61 030
Total Passifs courants		96 796	278 845	167 214
Total Passif		4 118 746	3 453 084	2 795 824

B - Compte de résultat consolidé

	Notes	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
	Partie E			
Revenus locatifs		170 395	161 538	153 308
Charges immobilières nettes de récupération		-8 138	-8 234	-8 082
Loyers nets	6-19	162 257	153 304	145 226
Variation de valeur des immeubles de placement	6-20	365 109	533 807	128 137
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-21	824	1 079	2 430
Autres produits d'exploitation	6-22	6 407	3 382	5 920
Dotations aux amortissements	6-23	-1 208	-1 104	-942
Variation nette des provisions	6-24	710	2 627	-3 188
Frais de personnel	6-25	-13 201	-14 626	-10 800
Autres frais généraux	6-26	-8 473	-9 912	-11 976
Résultat opérationnel		512 425	668 557	254 807
Résultat de cessions d'immeubles de placement	6-27	-93	17 381	-
Résultat de cessions d'immeubles destinés à la vente	6-27	-	31 635	3 461
Résultat de cession marchand de biens	6-28	-	458	4 159
Résultat de cession des autres actifs	6-29	3 424	-5 117	345
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	6-30	-	8	4 297
Résultat dans les entreprises associées	6-31	15 450	5 973	6 140
Charges financières	6-32	-60 968	-49 711	-36 656
Produits financiers	6-32	12 905	5 467	1 374
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-33	338	-8 915	-1 073
Actualisation des dettes et créances		-139	-1 351	-1 453
Intérêts sur créances	6-34	2 272	2 970	2 495
Variation nette des provisions financières	6-35	2 221	2 033	-3 795
Autres charges et produits financiers		-	1	-
Résultat avant impôts		487 836	669 389	234 102
Impôts	6-36	-36 442	-32 818	6 315
Résultat net		451 394	636 571	240 418
Part du Groupe		416 451	606 585	226 544
Part des minoritaires		34 942	29 986	13 872
		31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net par action		8,96 €	14,08 €	5,26 €
Résultat dilué par action		8,95 €	14,07 €	5,26 €

C – État de variation des capitaux propres consolidés

	Capital nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2005	86 128	991 446	27 888	2 580	361 481	226 544	1 696 066	65 406
Dividendes versés par SFL					-60 018		-60 018	
Part remontée aux minoritaires								-4 673
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2006 après affectation	86 128	991 446	27 888	2 580	301 463	226 544	1 636 048	60 733
Variations en cours d'exercice								
Affectation du résultat					226 544	-226 544		
Résultat de l'exercice						606 585	606 585	29 986
Augmentation de capital	24						24	
Augmentation des primes liées au capital		312					312	
Imputation des actions propres				1 221			1 221	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				-553			-553	
Impact des Instruments Financiers					26 049		26 049	
Correction des immobilisations en cours					-586		-586	
Correction des impôts différés sur le groupe Parholding					-1 982		-1 982	
Autres variations			-5 858		5 396		-462	
Acompte sur le dividende versé					-29 976		-29 976	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2006	86 152	991 758	22 030	3 248	526 908	606 585	2 236 681	90 721
Dividendes versés par SFL					-115 928		-115 928	
Part remontée aux minoritaires								-3 784
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2007 après affectation	86 152	991 758	22 030	3 248	410 980	606 585	2 120 753	86 936
Variations en cours d'exercice								
Affectation du résultat					606 585	-606 585		
Résultat de l'exercice						416 451	416 451	34 942
Augmentation de capital	6 853						6 853	
Augmentation des primes liées au capital		191 845					191 845	
Imputation des actions propres				-21 491			-21 491	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres			343			343		
Impact des Instruments Financiers					8 275		8 275	
Impact impôts différés des instruments Financiers					-839		-839	
Impact de l'avantage consenti aux personnels				541		541		
Correction des impôts différés sur le groupe Parholding					-8 373		-8 373	
Autres variations					14		14	
Acompte sur le dividende versé					-50 733		-50 733	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2007	93 005	1 183 603	22 030	-17 900	966 450	416 451	2 663 639	121 879

D – Tableau des flux de trésorerie

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Flux de trésorerie liés à l'activité :			
Résultat de l'exercice	416 451	606 585	226 544
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	2 901	-4 121	2 292
Dotations nettes aux provisions du passif	33 154	29 928	-9 745
Variation de valeur des immeubles de placement	-365 109	-533 807	-128 137
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	-6 869	-41 647	-3 807
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	-199	10 267	2 526
Etalement des franchises de loyers	-1 579	-7 584	-8 463
Part des intérêts minoritaires	19 492	24 013	7 732
Autres variations	539	-239	-
Capacité d'autofinancement	98 783	83 395	88 943
Stocks et en-cours	-	845	14 127
Créances Clients	6 518	7 508	-3 049
Autres créances d'exploitation	723	9 941	-3 951
Dettes fournisseurs	-3 905	4 038	697
Autres dettes d'exploitation	-7 661	-38 566	-3 067
Variation du besoin en fonds de roulement	-4 325	-16 234	4 756
Flux net de trésorerie généré par l'activité	94 458	67 161	93 698
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placements	-17 923	-90 468	-189 972
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-49 492	-113 144	-313
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	-42 601	-124 605	-19 721
Cessions d'immeubles de placements	-	182 754	124 893
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	50 619	30 903	-
Autres encaissements et décaissements	11 457	8 812	-2 113
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-47 940	-105 748	-87 226
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :			
Variations de capital et primes d'émission	2	337	1 883
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	-21 148	860	32 154
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	-166 661	-89 995	-87 870
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-3 784	-4 671	-4 372
Dividendes reçus des entreprises associées	127	947	6 104
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	285 420	152 800	134 857
Remboursements d'emprunts	-150 689	-38 105	-143 854
Autres variations financières	-3 400	-1 108	2 254
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-60 134	21 066	-58 844
Variation de trésorerie	-13 616	-17 521	-52 371
Trésorerie nette à l'ouverture	3 170	20 692	73 063
Trésorerie nette à la clôture	-10 446	3 170	20 692
Variation de trésorerie	-13 616	-17 521	-52 371

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

E – Notes annexes

I - Méthodes comptables

1-1) Référentiel Comptable

Les états financiers consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

1-2) Principes de préparation des états financiers

Le Groupe SFL a opté au modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. § 2-2). Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

La norme IFRS 7, relative aux informations à fournir sur les instruments financiers est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007 et a été appliquée pour la première fois par SFL sur cet exercice.

Les nouvelles normes et amendements obligatoires adoptés, entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2007, qui ne sont pas applicables ou qui portent sur des éléments non significatifs dans les comptes au 31 décembre 2007 sont les suivants :

IAS 1 : Amendements - Présentation des états financiers : Informations à fournir sur le capital

IFRIC 7 : Information financière dans les économies hyperinflationnistes

IFRIC 8 : Champs d'application d'IFRS 2

IFRIC 9 : Réévaluation des dérivés incorporés

IFRIC 10 : Information financière intermédiaire et perte de valeur (dépréciation)

1-3) Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2007

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

IAS 1 révisée : Présentation des états financiers (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009).

IFRS 8 : Segments opérationnels (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009).

IFRIC 11 : Options accordées au sein d'un groupe et actions propres acquises en couverture de plans d'options (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} mars 2007).

1-4) Principes et modalités de consolidation

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

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

Les acquisitions d'immeubles à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

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

1-5) Participation dans les co-entreprises

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

1-6) Participation dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées par mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale ni une co-entreprise du Groupe.

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. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

1-8) Impôts

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

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

II - Méthodes d'évaluation

2-1) Immobilisations corporelles

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

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeur éventuelles sont déterminées par comparaison entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'expertise.

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

2-2) Immeubles de placement

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

SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et à une décote de 1,80% pour les immeubles soumis au régime de la TVA.

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

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

La juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2007 par CBRE, Jones Lang Lasalle et Atisreal.

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

La méthode principale utilisée est celle des cash flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacances et l'évolution de l'indice du coût de la construction. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissements prévues à l'exception des dépenses d'investissement futurs qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses (pour conformité avec le paragraphe 51 de la norme IAS 40).

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,20 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

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

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux actifs financiers et aux « goodwill ». SFL n'a pas de « goodwill » non affecté.

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

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

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

2-5) Coût des emprunts

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

2-6) Immeuble de placement courant

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

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.

Les justes valeurs de nos lignes de crédit sont proches de leur valeur comptable, compte tenu de l'indexation variable de la dette et de la stabilité des marges de crédit.

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.

Nos valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur.

2-8) Créances locataires 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, le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

2-9) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2-10) 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 charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

2-11) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non-courants à échéance certaines sont actualisés.

Ce poste comprend la dette fiscale liée à « l'exit-tax », qui est payable sur les 4 ans à partir de l'exercice de l'option au régime SIIC.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non courants 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 le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

2-12) Provisions

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

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

2-13) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite et les médailles du travail.

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

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les prestations de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un Groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

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

2-14) Actions propres

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres SFL réalisées par elle-même sont portées en diminution des capitaux propres.

2-15) 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 l'IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1^{er} janvier 2005.

Les options sont valorisées au moment de leur attribution avec la méthode Black and Scholes. SFL comptabilise les avantages ainsi calculés sur la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

2-16) Contrat de location-financement

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

Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

2-17) 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.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché.

Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en 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 de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

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

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu

en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

2-18) 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 capitalisées 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 loyer. 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.

2-19) Estimations et jugements comptables déterminants

SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. § 2-2).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-17).

III - Information sectorielle

Le premier niveau d'information sectorielle vise à présenter le compte de résultat et le bilan selon le secteur géographique.

Au niveau du compte de résultat :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Revenus locatifs	58 138	64 884	33 993	13 381	-	170 395
Charges immobilières nettes de récupération	-4 112	-6 584	-1 315	3 873	-	-8 138
Loyers nets	54 026	58 300	32 678	17 254	-	162 257
Variation de valeur des immeubles de placement	217 413	88 485	49 599	9 613	-	365 109
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	1	-	-	823	824
Autres produits d'exploitation	2 065	2 642	435	-1	1 266	6 407
Dotations aux amortissements	0	-234	-	-	-974	-1 208
Variation nette des provisions	22	-27	-	-940	1 656	710
Frais de personnel	-	-	-	-	-13 201	-13 201
Autres frais généraux	-	-	-	-	-8 473	-8 473
Résultat opérationnel	273 526	149 167	82 712	25 926	-18 903	512 425
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-93	-	-	-	-	-93
Résultat de cessions d'immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession marchand de biens	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des autres actifs	-	-	3 417	-	7	3 424
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
Résultat dans les entreprises associées	2 952	-	12 498	-	-	15 450
Charges financières	-	-	-	-	-60 968	-60 968
Produits financiers	-	-	-	-	12 905	12 905
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	338	338
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-139	-139
Intérêts sur créances	-	-	-	-	2 272	2 272
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	2 221	2 221
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	276 384	149 167	98 626	25 925	-62 266	487 836
Impôts	-22 696	-	-4 359	-5 747	-3 640	-36 442
Résultat net	253 688	149 167	94 267	20 178	-65 906	451 394
Part du Groupe	218 746	149 167	94 267	20 178	-65 906	416 451
Part des minoritaires	34 942	-	-	-	-	34 942

Au niveau du bilan :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	1 599 565	1 328 868	671 736	433 922	3 687	4 037 779
Actifs non affectés	-	-	-	-	80 967	80 967
Total des actifs	1 599 565	1 328 868	671 736	433 922	84 654	4 118 746

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

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

Le deuxième niveau d'information est lié aux activités de location immobilière et de ventes en régime Marchand de biens.

	Location immobilière	Marchands de biens	Structures	Total
Revenus locatifs	170 395	-	-	170 395
Résultat de cessions marchand de biens	-	-	-	-
Résultat net	482 357	-	-65 906	416 451

- Les prestations liées à l'activité locative concernent les loyers.
- Les prestations liées à l'activité Marchand de biens consistent en la gestion d'un immeuble détenu en régime Marchand de biens sur lequel est engagé un programme de cession qui s'est achevé en 2006. A ce titre il n'y a pas de résultat sur cette activité en 2007.

IV - Faits caractéristiques

4-1) Opération d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, SFL a acquis deux actifs immobiliers en 2007 et en a cédé également deux. Ces cessions et acquisitions sont développées dans la note 6-3 du bilan.

4-2) Financement

La dégradation du rating de SFL par Standard & Poor's à BB+ en décembre 2006 (SFL a décidé par la suite de se retirer de la notation Standard & Poor's) a entraîné la mise en œuvre du processus de remboursement anticipé de l'emprunt USPP pour un montant nominal de 125 000 milliers d'euros (couverture incluse). Ce remboursement a été effectué en date de valeur du 6 mars 2007.

En parallèle, trois nouvelles lignes de crédit revolving ont été mises en place :

- un emprunt de la banque BancoSabadell de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans indexé sur l'euribor 3 mois plus un spread de 0.60%.
- un emprunt de la banque BECM (Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique) pour un montant maximum de 150 000 milliers d'euros signé le 4 mai 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'euribor 1 mois plus un spread de 0.40% au niveau de LTV actuel. L'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de proroger la date d'échéance finale du contrat de un ou de deux ans. Au 31 décembre 2007, nous avons utilisé 65 000 milliers d'euros sur les 150 000 milliers disponibles.
- un emprunt de la banque Deutsche Hypothekbank (sans hypothèques ou nantissements) pour un montant maximum de 50 000 milliers d'euros signé le 23 octobre 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'euribor 1 ou 3 mois plus un spread de 0.55%. Pour ce nouveau contrat, l'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de reconduire le contrat pour cinq autres années. Au 31 décembre 2007, nous n'avons pas utilisé cette nouvelle ligne de crédit.

4-3) Opérations

L'immeuble 5 rue Alfred de Vigny, a été livré, après restructuration, en janvier 2007.

Les travaux de restructuration du 104-110 boulevard Haussmann (part SFL 50%) sont achevés et l'immeuble a été livré à la fin du mois de juillet 2007.

La restructuration de la Galerie des Champs-Élysées (part SFL 50 %) a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire le 21 décembre 2007.

Le projet de restructuration de l'immeuble 92 avenue des Champs-Élysées, est en cours de finalisation.

Le projet de restructuration de l'immeuble 103 Grenelle progresse conformément au planning. Les travaux ont démarré en vue d'une livraison à fin 2008 d'un immeuble de bureaux aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale).

Le projet de restructuration de l'immeuble 247 rue Saint-Honoré est en cours de finalisation, l'autorisation de la CDEC pour l'exploitation en hôtel de l'immeuble ayant été obtenue. Cet immeuble accueillera le premier palace Mandarin Oriental de Paris dont l'ouverture est programmée pour la fin 2010.

La Société Foncière Lyonnaise a signé le 26 octobre 2007 avec la SEMAPA, le protocole portant sur l'acquisition des droits à construire T8. Cet ensemble sera composé de bureaux, commerces et logements sur une surface de 34 500 m² shon. Le groupe Nexity se verra confier un contrat de promotion immobilière par SFL, investisseur sur la totalité de l'opération. La livraison est prévue pour fin 2012.

4-4) Notes sur les contrôles fiscaux

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

Provisions pour grosses réparations

L'Administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour le calcul de ses provisions. Les notifications en cours se montent en base d'impôts à 3 751 milliers d'euros. Le Groupe conteste la position de l'Administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

TVA

Suite au contrôle de TVA sur l'année 2002, un montant complémentaire de TVA déductible de 2 551 milliers d'euros a été récupéré au cours de l'exercice 2006. Par ailleurs, les redressements relatifs à la mise à disposition à titre gratuit et aux indemnités d'éviction pour un montant de TVA de 451 milliers d'euros font l'objet d'une requête en vue d'en obtenir le remboursement. Néanmoins ce montant a été provisionné au cours de l'exercice 2006.

Répartition entre la valeur du terrain et de la construction

L'Administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles. Des rehaussements en base pour un montant total de 2 611 milliers d'euros ont été notifiés au Groupe. Le Groupe conteste en partie la position de l'Administration. Une provision comptabilisée au cours de l'exercice 2005 a été maintenue dans les comptes à hauteur de 800 milliers d'euros.

Valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de « l'exit-tax »

L'Administration fiscale (DIRCOFI) a remis en cause les valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de « l'exit tax » au taux de 16,50 % lors de l'option au régime SIIC exercée en 2003 par deux filiales de SFL. Un rehaussement de plus-values latentes de 75 623 milliers d'euros correspondant à un impôt complémentaire de 12 478 milliers d'euros a été initialement notifié. Ce montant a été ramené à 11 521 milliers d'euros suite à l'acceptation partielle en novembre 2007 de l'Administration à la réclamation formulée par la Société. SFL conteste formellement la position de l'Administration. En effet, les expertises au 31 décembre 2002 qui ont été reprises exactement pour le calcul de « l'exit tax » ont été établies par des experts indépendants et externes au Groupe et s'inscrivent dans le processus d'évaluation semestrielle du patrimoine du Groupe. Par ailleurs, la méthode d'évaluation retenue par les experts est conforme à la pratique de la place. Enfin, un contrôle fiscal diligenté depuis lors par la DVNI sur SFL maison mère qui portait sur 80% du patrimoine du Groupe au moment de l'option au régime SIIC n'a donné lieu à aucun redressement au titre du calcul de « l'exit tax » qui avait été effectué en appliquant strictement les mêmes méthodes que sur les deux filiales en redressement.

En conséquence, le Groupe considère que ces valeurs ne sont pas contestables et a procédé à la saisine du Tribunal Administratif en janvier 2008.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

4-5) Evènements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur au 31 décembre 2007.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% Intérêt	% Contrôle
Société Mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale :			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 5 de Vigny (ex SCI Cofimmo)	327 469 607	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Iéna	434 564 357	100	100
SNC Iéna 1	434 756 904	100	100
SNC Iéna 2	434 756 987	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	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

En application du protocole d'accord du 8 février 2007, Prédica a apporté à SFL sa participation de 50 % dans la SCI Paul Cézanne dont SFL détenait déjà l'autre moitié du capital. La SCI Paul Cézanne passe de ce fait d'intégration proportionnelle en intégration globale.

La SC Pargrin a fait l'objet d'une transmission universelle de son patrimoine dans la SAS Parholding en date du 5 mai 2007.

La SAS Parkleb qui détenait l'immeuble du 46 Kléber a été vendue le 26 octobre 2007.

Les SNC Amarante, Péridot et Lazuli, détenues à 15 %, les SAS et SNC La Défense, détenues à 25 %, étaient mises en équivalence, compte tenu de l'influence notable de SFL sur ces sociétés, illustrée par la présence de deux représentants de SFL sur cinq membres du « management committee » qui est l'organe de décision. SFL assurait également la gestion commerciale et technique des immeubles et la gestion administrative et financière des sociétés. Suite à un accord d'échange passé avec le Groupe Teacher's, à effet au 1^{er} octobre 2007, SFL a cédé ces participations minoritaires dans les filiales propriétaires, de 30 étages dans la Tour AREVA à la Défense et a repris en contrepartie l'intégralité des sociétés, Iéna, Iéna 1 et Iéna 2 propriétaires de l'immeuble situé au 96 avenue d'Iéna, Paris 16^{ème}. Les filiales détenant cet immeuble passent de ce fait de la mise en équivalence en intégration globale à cette date.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 84,56 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2007.

VI - Éléments détaillés

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

6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
Valeur brute						
Applications informatiques	2 804	404	-	-	-	3 208
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements						
Applications informatiques	-1 020	-547	-	-	-	-1 567
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 784	-143	-	-	-	1 641

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Valeur brute						
Applications informatiques	3 208	76	-18	-	-	3 267
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements						
Applications informatiques	-1 567	-618	18	-	-	-2 168
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 641	-542	-	-	-	1 099

6-2) Immobilisation corporelles

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

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	277 139	41 315	-1	-48 938	-	269 515
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-1 839	-234	-	-	-	-2 073
Autres corporelles	-1 558	-356	1	-	-	-1 912
Valeur nette	289 776	40 725	-	-48 938	-	281 564

La valeur d'expertise relative à notre immeuble d'exploitation passe de 20 483 milliers d'euros au 31 décembre 2006 à 22 786 milliers d'euros au 31 décembre 2007. On rappelle que notre immeuble d'exploitation correspond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le Groupe SFL en tant que bureaux.

La part des frais financiers capitalisés au cours de l'exercice 2007 sur les immeubles en restructuration qui figurent en autres immobilisations corporelles est de 10 799 milliers d'euros.

L'immeuble 104-110 boulevard Haussmann, a fait l'objet d'un reclassement depuis les immobilisations corporelles vers les immeubles de placement, à la suite de sa livraison fin juillet 2007.

6-3) Immeubles de placement

	31/12/2005	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
Juste valeur								
Immeubles de placement	2 477 906	89 734	533 807	-77 617	-3 207	14 280	-	3 034 904
Total	2 477 906	89 734	533 807	-77 617	-3 207	14 280	-	3 034 904

	31/12/2006	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 034 904	17 931	371 257	-20 490	-6 148	48 938	299 383	3 745 775
Total	3 034 904	17 931	371 257	-20 490	-6 148	48 938	299 383	3 745 775

	31/12/2006	31/12/2007
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 057 016	3 773 266
Ajustements provenant des prises en comptes des conditions locatives spécifiques	- 22 112	- 27 491
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	3 034 904	3 745 775

Les immeubles de placement, sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon trimestrielle.

SFL a acquis le 30 mars 2007, auprès de Prédica sa quote-part de 50 % dans l'immeuble Cézanne Saint Honoré. Grâce à cette opération, SFL détient désormais 100% de cet immeuble de bureaux qui comporte également quelques commerces, en pied d'immeuble. Cette acquisition a été réalisée sous forme d'apport rémunéré par augmentation de capital de SFL.

SFL et Teacher's ont mis fin le 1^{er} octobre 2007 à leur partenariat mis en place en 2001. En conséquence de cet accord, SFL a cédé les participations minoritaires qu'elle détenait dans l'immeuble de la tour AREVA à La-Défense et acquis en contre partie l'intégralité de l'immeuble du 96 avenue d'Iéna à Paris, jusqu'alors détenu à 25%.

Enfin, SFL et son partenaire à 50 % IDF ont cédé le 29 octobre 2007 la société Parkleb propriétaire de l'immeuble du 46, avenue Kleber à Paris.

6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2005	31/12/2006	Distribution	Résultat	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2007
SCIN° 6 DU COURCELLOR II	38	947	-	-	-	-	-	-
SAS IENA	25	-177	678	-94	-83	-558	57	-
SAS LA DEFENSE	25	-111	289	-117	-65	-158	51	-
SNC IENA 1	25	4 643	6 119	-370	1 619	-	-7 368	-
SNC IENA 2	25	1 439	2 021	-189	1 417	-	-3 249	-
SNC LA DEFENSE	25	4 633	5 920	-158	1 394	-	-7 156	-
SNC AMARANTE	15	-724	-3 146	799	-64	-	2 411	-
SNC PERIDOT	15	5 010	6 227	-	4 979	264	-11 470	-
SNC LAZULI	15	6 197	7 829	-	6 254	466	-14 549	-
Total		21 857	25 937	-129	15 450	14	-41 273	-

Suite à l'accord du 1^{er} octobre 2007, passé avec Teacher's (cf. note 6-3), il n'y a plus de participation dans les entreprises associées au 31 décembre 2007.

6-5) Actifs financiers

	31/12/2005	31/12/2006	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Reclassement	31/12/2007
Participations non consolidées	6 027	1 078	-	-	-7	-	-	1 071
Provisions sur participations	-4 255	-	-	-	-	-	-	-
Participations non consolidées nettes	1 772	1 078	-	-	-7	-	-	1 071
JV Teachers à 25%	10 039	2 628	-	-	-2 628	-	-	-
JV Teachers à 15%	8 725	8 725	-	-	-8 725	-	-	-
Avance preneur à la SCI Champvernier *	15 245	15 245	-	-	-	-	-15 245	-
Dépôts et cautionnements versés	1 032	388	151	-	-	-	-	539
Autres créances	257	257	-	-	-257	-	-	-
Instrumentés dérivés de couverture	-	-	3 914	-	-	-	-	3 914
Créances rattachées aux participations	35 298	27 243	4 065	-	-11 610	-	-15 245	4 453
Total	37 070	28 321	4 065	-	-11 617	-	-15 245	5 524

* Cette avance a été compensée avec la dette en crédit bail immobilier à laquelle elle se rapporte.

Au 31 décembre 2007, la valorisation positive des opérations de couverture qui représente un montant de 3 914 milliers d'euros figure à l'actif du bilan.

Valeurs de marché positives des opérations de couvertures	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,850%	29-déc-09	464	-	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,560%	29-juin-09	50	-	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	371	-	-
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	1 879	-	-
Swap RBOS	3,89%	31-oct-13	1 151	-	-
Total			3 914	-	-

6-6) Autres actifs non-courants

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Impôts différés actif	2 440	3 647	3 582
Autres créances – non courantes	1 580	5 270	255
Paiements d'avance – non courants	7 515	-	-
Total	11 535	8 917	3 837

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

Les paiements d'avance ont été versés au titre de la restructuration de l'immeuble situé 103 rue de Grenelle à Paris 7^{ème}.

6-7) Actifs destinés à être cédés

Au 31 décembre 2007, il reste seulement quelques parkings destinés à être cédés.

6-8) Clients et autres débiteurs

	31/12/2007			31/12/2006	31/12/2005
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	37 630	13 099	24 531	28 223	31 075
Provisions clients et comptes rattachés	-2 451	-2 451	-	-1 631	-2 546
Clients	35 179	10 648	24 531	26 592	28 529
Fournisseurs : avances & acomptes versés	4 776	4 776	-	26	1 628
Personnel et comptes rattachés	20	20	-	45	1 517
Créances fiscales – hors IS – part courante	11 171	11 171	-	10 053	14 785
Autres créances d'exploitation	1 576	1 576	-	353	6 352
Autres créances	148	148	-	147	939
Autres débiteurs	17 691	17 691	-	10 624	25 221
Total	52 870	23 339	24 531	37 216	53 750

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions	-208	-476	-1344
Reprises de l'exercice	239	1 391	702
Pertes sur créances irrécouvrables	-57	-765	-587
Total	-26	150	-1 229
Loyers	170 395	161 538	153 308
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,02%	-0,09%	0,80%

6-9) Autres actifs courants

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Intérêts courus sur instruments dérivés	97	-	-
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 435	559	-
Paiements d'avance	2 500	1 859	3 805
Total	4 032	2 418	3 805

La décomposition des intérêts courus sur les instruments de couverture se présente de la manière suivante :

	TIE %	Échéance	Part courante		
			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,850%	29-déc-09	1	-	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,560%	29-juin-09	0	-	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	0	-	-
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	94	-	-
Swap RBOS	3,89%	31-oct-13	1	-	-
Total			97	-	-

6-10) Trésorerie et dépôts court terme

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Valeurs mobilières de placement	14 920	21 416	26 659
Fonds bancaires et caisses	1 025	2 137	2 272
Total	15 945	23 553	28 931

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Sicav monétaire Rothschild	665	-	-
Sicav monétaire Société Générale	3 393	148	6770
Sicav monétaire HSBC	5 580	9 194	3 008
Sicav monétaire Crédit Agricole	5 282	12 074	16 881
Total	14 920	21 416	26 659

6-11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 005 milliers d'euros divisé en 46 502 301 actions de nominal 2 €.

Au cours de l'exercice 2007, le capital social a été augmenté de 3 426 349 actions ordinaires de nominal de 2 € chacune. Corrélativement, la prime d'émission a augmenté de 191 843 milliers d'euros.

Cette augmentation de capital est intervenue en rémunération de l'apport par Prédica de sa participation de 50 % dans la SCI Paul Cézanne, société propriétaire de l'immeuble Cézanne Saint-Honoré. Cet apport, intervenu le 30 mars 2007 a été valorisé 198,7 millions d'euros.

Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres,

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	31/12/2007
Nombre de titres	130 067	418 281	86 774	461 574
Prix moyen en euros	32,39 €	59,32 €	38,26 €	55,69 €
Total en milliers d'euros	4 214	24 812	3320	25 705

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

6-12) Emprunts portants intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Engagements sur contrats de location financement :								
131, Wagram	Euribor 3M+0,75% (fin de trimestre civil)	15-juin-09	46 005	62 201	63 153	952	952	952
Quai le Gallo	Euribor 3M+0,75% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	65 845	69 308	72 627	3 463	3 318	3 179
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	96 343	105 934	115 127	9 590	9 194	8 814
Impact étalement des commissions sur emprunts :			-1 219	-1 377	-2 008	-533	-449	-280
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS	Euribor 1M+0,40% (fin de tirage)	26-janv-12	574 000	416 000	296 000	341	187	39
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0,90% (29 de chaque trimestre)	29-déc-09	77 663	69 282	73 409	1 852	26	1 521
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 1M+0,40% (29 de chaque mois)	29-mars-08	-	1 577	737	1 215	1	-
Revolving BANCOSABADELL (50M€)	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	50 000	-	-	8	-	-
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 1M+0,40% (fin de tirage)	4-mai-12	65 000	-	-	174	-	-
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+0,56% (fin de trimestre civil)	31-oct-13	40 800	-	-	6	-	-
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M+0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	-	-	-	-	-	-
Placements privés :								
US 100 M\$:	6,27% (10 juin - 10 décembre)	10-déc-12	-	-	83 493	-	76 212	317
US 25 M\$:	5,67% (10 juin - 10 décembre)	10-déc-09	-	-	20 873	-	19 047	71
Comptes courants passifs :	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)		56 785	-	-	-	60 185	61 293
Valeurs de marché négatives des opérations de couvertures :								
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,850%	29-déc-09	-	-188	1 920	-	1	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,560%	29-juin-09	-	-41	81	-	-	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	-	-373	20	-	-1	-
Swap Barclays sur USPP	6,470%	10-déc-12	-	-	30 374	-	32 706	-
Swap Barclays sur USPP	6,090%	10-déc-09	-	-	6 373	-	7 199	-
Swap JPMorgan de 400 M	Euribor 12M (CAP 5,085%) +1.4150%	3-janv-14	27 412	33 881	41 114	1 369	1 868	-
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	-	-861	-	-	20	-
Swap RBOS sur SNC IENA 1	3,89%	31-oct-13	-	-	-	-	-	-
Swap RBOS sur SNC IENA 2	3,89%	31-oct-13	-	-	-	-	-	-
Swap Natixis	3,4325%	31-déc-10	308	-	-	-3	-	-
Découverts bancaires :	EONIA + 0,35% ou 0,30% (fin de mois ou trimestre civil)		-	-	-	26 391	20 383	8 240
Total			1 098 942	755 343	803 293	44 825	230 849	84 146

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

	31/12/2007	A un an au plus	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt syndiqué	574 341	341	574 000	-
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	80 730	3 067	77 663	-
Emprunt revolving BancoSabadell	50 008	8	50 000	-
Emprunt revolving BECM	65 174	174	65 000	-
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 806	6	-	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	-	-	-	-
Engagement location financement	222 198	14 005	154 525	53 668
Placements privés US	-	-	-	-
Comptes courants passifs	56 785	-	56 785	-
Etalement des commissions	-1 752	-533	-1 219	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	-	-	-	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	-	-	-	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	-	-	-	-
Swap Barclays sur USPP 100M	-	-	-	-
Swap Barclays sur USPP 25M	-	-	-	-
Swap JPMorgan de 400 M€	28 781	1 369	-	27 412
Swap CALYON	-	-	-	-
Swap RBOS	-	-	-	-
Swap Natixis	305	-3	308	-
Découverts bancaires	26 391	26 391	-	-
Total	1 143 767	44 825	977 062	121 880

En 2007, la société a contracté trois crédits revolving. Le premier avec la Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique (BECM) pour une durée de 5 ans, renouvelable 2 fois un an sous conditions, et avec un tirage maximal de 150 000 milliers d'euros. Le second avec la Deutsche Hypothekbank pour une durée de 5 ans renouvelable pour cinq ans sous conditions et avec un tirage maximal de 50 000 milliers d'euros. Le dernier contracté avec la banque BancoSabadell de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans indexé sur l'euribor 3 mois plus un spread de 0.60%.

Au 31 décembre 2007, notre crédit revolving avec la BECM était utilisé à hauteur de 65 000 milliers d'euros et notre crédit revolving avec la Deutsche Hypo était totalement inutilisé.

Au 31 décembre 2007, SFL disposait d'une réserve de 161 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées.

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

Covenants et clauses d'exigibilités anticipées liées à nos opérations de crédit :

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2007	Valeur au 31/12/2006	Clauses d'exigibilités (1)
EMPRUNT PARHOLDING CALYON-HSBC-CFF	LTV (Loan To Value) Consolidé = Encours du prêt / valeur de marché des immeubles < 70%	33,8%	37,7%	Non respect des covenants financiers Suppression des sûretés Procédures collectives
	ICR Consolidé = Revenus net locatifs encaissés / Intérêts des emprunts et couvertures d'emprunts > 1,30	1,3	2,0	Dissolution, fusion, scission Résiliation des mandats Refus de certification des comptes
	DSCR Consolidée = Revenus nets locatifs encaissés / Intérêts des emprunts, couvertures d'emprunts et remboursement du capital > 1	1,3	2,0	Inscriptions - Saisies Non paiement d'une échéance Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS	EBITDA / Charges financières nettes > 2,5	3,2	3,2	Non paiement d'une échéance
	Dette nette / Valeur du patrimoine <= 50%	25,2%	24,5%	Non respect des covenants financiers Redressement ou liquidation judiciaire
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	8,2%	9,2%	Changement de contrôle direct de la Société Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	3,8 Md€	3,2 Md€	
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,2		Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio LTV <= 50%	27,6%		Cessation d'activité Procédure Collective
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	4,1 Md€		Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Dette garantie / Valeur du patrimoine < 20%	8,4%		Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	10,8%		
EMPRUNT SNC IENA 1 RBOS	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,3	2,2	2,8	Défaut de paiement Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Non respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
EMPRUNT SNC IENA 2 RBOS	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,3	2,5	2,8	Défaut de paiement Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Non respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	Ratio LTV <= 50%	27,6%		Défaut de paiement Déclarations inexactes Incident Banque de France Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	3,2		Cessation d'activité Procédure collective Changement de contrôle Effet défavorable significatif

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2007.

6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2005	31/12/2006	Augmen- tation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclas- sement	31/12/2007
Provisions sur immeubles et locataires	187	-	-	-	-	-	-
Provisions sur impôts et taxes	-	1 000	-	-200	-200	-	800
Provisions relatives au personnel	2 887	1 479	-	-361	-	-5	1 113
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	3 074	2 479	-	-561	-200	-5	1 913
Provisions sur immeubles et locataires	1 992	1 552	1 026	-50	-	-	2 528
Provisions sur impôts et taxes	-	275	226	-50	-50	-	451
Provisions relatives au personnel	310	1 255	-	-1 045	-1 045	5	215
Autres provisions pour risques et charges	1 475	2 221	-	-2 221	-2 221	-	-
Provisions courantes	3 777	5 303	1 252	-3 366	-3 316	5	3 195
Total	6 851	7 782	1 252	-3 927	-3 516	-	5 107

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 118 milliers d'euros.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non courantes) s'élève à 56 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

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

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

6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-36.

6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de « l'exit tax » qui fait l'objet d'une actualisation selon l'échéancier suivant :

	2009	Total
Montant à payer	1 197	1 197

6-16) Autres passifs non courants

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

6-17) Fournisseurs et autres créditeurs

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dettes fournisseurs	9 412	6 826	8 325
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	12 705	13 818	9 936
Total	22 117	20 644	18 261

6-18) Autres passifs courants

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Clients – avances et acomptes reçus	12 344	1 052	4 344
Dettes sociales	5 419	7 484	6 820
Dettes fiscales	5 675	10 027	39 184
Autres dettes	3 166	3 442	8 283
Comptes de régularisations-passif	55	44	2 399
Total	26 659	22 049	61 030

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance « d'exit tax » 2008 d'un montant de 1 262 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2006 l'échéance « d'exit tax » 2007 d'un montant de 1 937 milliers d'euros. En 2005 ce poste intégrait l'échéance « d'exit tax » 2006 pour un montant de 27 174 milliers d'euros.

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

6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,1 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un produit net de 1 579 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

Au 31/12/2007	Total	< 1 an	> 1an et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	611 793	166 406	388 045	57 342

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Revenus locatifs	170 395	161 538	153 308
Charges d'exploitation immobilières	-39 103	-37 283	-35 436
Charges immobilières récupérées	30 965	29 049	27 354
Charges immobilières nettes de récupération	-8 138	-8 234	-8 082
Loyers nets	162 257	153 304	145 226

Les charges immobilières sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 1 329 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

La part de vacance sur les immeubles de placement est non significative.

6-20) Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en note 6-3 des présentes annexes.

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 824 milliers d'euros au 31 décembre 2007 contre 1 079 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

6-22) Autres produits d'exploitation

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Production immobilisée	1 112	1 807	1 327
Autres produits	5 295	1 575	4 593
Total	6 407	3 382	5 920

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

6-23) Dotations aux amortissements

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-618	-548	-611
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-590	-556	-331
Total	-1 208	-1 104	-942

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles correspondent aux applications informatiques, celles des immobilisations corporelles concernent l'immeuble d'exploitation et les autres corporelles.

6-24) Variation nette des provisions

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 026	-1 320	-2 079
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-208	-476	-1 344
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-	-	-1 000
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	1 505	2 745	239
Reprises de provisions sur actif circulant	239	1 391	702
Reprises de provisions pour autres risques et charges	200	287	294
Total	710	2 627	-3 188

6-25) Frais de personnel

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Rémunérations du personnel	-8 402	-9 020	-6 482
Charges de sécurité sociale	-2 946	-3 954	-2 512
Charges de prévoyance	-56	-64	-64
Autres charges sociales	-656	-649	-524
Participation et intéressement	-1 141	-939	-1 218
Total	-13 201	-14 626	-10 800

L'effectif pour le personnel administratif est de 93 personnes en 2007, 94 personnes en 2006, et de 97 en 2005, et pour le personnel d'immeubles de 4 personnes en 2007 et 2006, et de 11 en 2005.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction s'élève à 3 036 milliers d'euros au 31 décembre 2007 contre 5 333 milliers d'euros au 31 décembre 2006 et 2 549 milliers d'euros au 31 décembre 2005.

6-26) Autres frais généraux

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Achats	-126	-140	-351
Sous-traitance	-300	-628	-799
Locations	-1 257	-878	-942
Entretien/Maintenance	-184	-158	-293
Honoraires	-2 296	-2 963	-3 924
Publications/Relations publiques	-991	-786	-960
Services bancaires	-442	-395	-636
Impôts et taxes	-1 229	-1 742	-1 452
Frais de déplacement et réceptions	-471	-378	-347
Charges non récurrentes	-303	-1 085	-1 595
Autres	-874	-759	-677
Total	-8 473	-9 912	-11 976

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

Le groupe SFL a procédé à la cession suivante :

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus/moins-value de cession	Date de cession
Immeuble cédé				
46 Kléber	20 665	20 758	-93	26/10/2007
Total	20 665	20 758	-93	

La valeur nette comptable de cession retenue pour le calcul de la plus ou moins value, correspond à la dernière valeur d'expertise connue au moment de la vente de l'immeuble.

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble classé en actif destiné à la vente sur l'exercice.

6-28) Résultat des cessions de marchand de biens

L'opération de vente de l'immeuble VAUBAN s'étant achevée au cours de l'exercice 2006, il n'y a plus de stock d'immeuble en régime marchand de biens depuis le 31 décembre 2006.

6-29) Résultat des cessions des autres actifs

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Cession des titres SAS La-Défense	3 292	-	-
Cession des titres SNC Amarante	125	-	-
Liquidation SCI Tour Horizon	-	-	-314
Liquidation SCI Courcellor	-	-3 947	-
Liquidation SC Parmentier	-	-62	-
Cession des titres SAS Roosevelt	-	-	681
Moins-value sur titres Colonial acquis en couverture	-	-1 106	-
Autres	7	-2	-22
Total	3 424	-5 117	345

Le résultat de cession de l'exercice correspond à l'opération d'échange entre les titres du Groupe Iéna et ceux de La-Défense, qui s'est traduite par la cession des sous-holding, SAS La-Défense et SNC Amarante.

6-30) Dividendes et résultats des sociétés non consolidées

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dividendes reçus SCI Courcellor I	-	8	4257
Dividendes reçus SCI Tour Horizon	-	-	40
Total	-	8	4 297

Il n'y a pas eu de distribution de dividendes provenant de sociétés non consolidées sur l'exercice.

6-31) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat dans les entreprises associées est détaillé à la note 6-4.

6-32) Charges et produits financiers

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Intérêts des emprunts bancaires	-32 860	-18 187	-8 746
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-12 090	-9 636	-8 366
Intérêts du placement privé	-3 584	-5 896	-6 336
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-3 977	-4 234	-3 638
Frais de swaps	-7 868	-11 664	-9 520
Autres charges financières	-589	-94	-50
Charges financières	-60 968	-49 711	-36 656
Produits d'intérêts	14	8	46
Produits nets sur cessions de VMP	1 273	986	772
Transferts de charges financières	10 799	4 124	221
Autres produits financiers	819	348	335
Produits financiers	12 905	5 467	1 374
Coût de l'endettement net	-48 063	-44 244	-35 282

Les charges liées au remboursement anticipé de l'emprunt USPP s'élèvent à 2 507 milliers d'euros, ces charges sont couvertes par la reprise de provision constituée en 2006 pour un montant de 2 221 milliers d'euros (cf. à la note 6-35)

Le poste des transferts de charges financières correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles 247 Saint-honoré et 103 rue de Grenelle.

6-33) Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte global de tension sur les marchés financiers liée à la crise du « subprime », SFL garde plus que jamais une gestion des risques rigoureuse, prudentielle et transparente en terme de communication. Les risques analysés sont :

1/ Le risque de liquidité :

En accord avec ses objectifs, SFL conserve une maturité de dette longue et dégressive dans le temps par paliers pour échelonner ses besoins de financement. La restriction des clauses de remboursement anticipé au bénéfice du prêteur des lignes de crédit restent un point de négociation essentiel pour SFL. SFL s'efforce d'emprunter au sein de plusieurs établissements de crédit en construisant de véritables relations de confiance avec les banques.

Au 31 décembre 2007, la marge moyenne de refinancement du groupe SFL était de 55 points de bases sur l'ensemble de sa dette. SFL garde un ratio de dette sur la valeur de ses actifs peu élevé à 25.2% appréciable dans le contexte actuel. SFL débute l'année 2008, avec un disponible de 161 000 milliers d'euros en lignes de crédits confirmées utilisables et sans échéance significative en terme de ligne de crédit avant juin 2009.

2/ Le risque de contrepartie :

Toutes nos opérations financières sont réalisées avec plusieurs institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soit nos contrats de couvertures du risque de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. SFL n'a subi aucune perte financière sur ses placements en SICAV en rapport avec la crise du « subprime ». Nous continuons de placer nos excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires où le capital est totalement sécurisé.

Notre risque de contrepartie est minimisé du fait de notre peu d'excédent en liquidité (un excédent de liquidité vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving) et du caractère peu agressif et classique de nos couvertures de taux.

En ce qui concerne les loyers, notre plus gros locataire représente moins de 9% de notre chiffre d'affaires total. Les cautions locataires reçues nous protègent contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est non significatif.

3/ Le risque de marchés :

Le risque de change de la société est maintenant inexistant suite au remboursement le 6 mars 2007 de notre emprunt privé en dollars et de la clôture de sa couverture jointe. Le cas échéant, l'objectif de SFL est de couvrir à 100 % son risque de change.

Notre risque de taux est clairement identifié et suivi. Nous utilisons un système d'information qui nous permet de suivre l'évolution de tous les marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché de nos opérations de couvertures existantes. Cet outil nous permet de gérer, de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêts.

a/ Objectifs et stratégie :

Nos objectifs et notre stratégie sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux qui sont qualifiés comptablement d'instruments de couvertures comme des swaps vanilles, des CAP voire des collars. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments soit plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. Nous évitons des couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient mettre en danger notre société en cas de dérèglement des marchés.
- de transformer une majeure partie de notre dette en taux fixe. Effectivement, nous préférons rester prudent, garder le contrôle sur nos charges financières et avoir un maximum de chance de concrétiser des résultats proches des budgets. La partie de la dette restant en taux variable nous permettra à tout moment de bénéficier des opportunités de marché pour la mise en place de nouvelles couvertures.

b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de notre dette (avec couvertures) ressort à 5,29% au 31 décembre 2007 (contre 5,37% au 31 décembre 2006). Une hausse ou une baisse linéaire de la courbe des taux de 1% ferait passer notre coût de la dette à 5,66% ou 4,67% (contre 6,04% ou 4,69% au 31 décembre 2006). Nous pouvons constater une baisse de la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux entre fin 2006 et fin 2007. La sensibilité de la dette reste toujours plus importante à la baisse des taux qu'à la hausse des taux. Cette caractéristique due à l'utilisation de CAP dans nos couvertures fait partie intégrante de notre stratégie pour bénéficier d'une baisse du coût de notre dette en cas de baisse des taux de marché.
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2007, une hausse des taux de 1% en améliorerait la valorisation de 20 643 milliers d'euros (contre 14 479 milliers d'euros au 31 décembre 2006). A l'opposé, une baisse des taux de 1% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 15 547 milliers d'euros (contre 10 044 milliers d'euros au 31 décembre 2006).

Risque de taux d'intérêts

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux :

Taux fixes	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap Calyon-HSBC à 3,85%	930	42 780	-	-	-	-	43 710
Swap Calyon-HSBC à 3,56%	-	3 800	-	-	-	-	3 800
Swap Calyon-HSBC à 3,1250%	-	15 000	-	-	-	-	15 000
Swap Calyon à 3,7850%	-	-	-	100 000	-	-	100 000
Swap JPMorgan avec CAP	-	-	-	-	-	400 000	400 000
Swap RBOS à 3,89%	-	-	-	-	-	40 800	40 800
Swap Natixis à 4,4325%	-	-	200 000	-	-	-	200 000
Total	930	61 580	200 000	100 000	-	440 800	803 310

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt syndiqué Natixis	-	-	174 000	200 000	200 000	-	574 000
Emprunt revolving BECM	-	-	-	-	65 000	-	65 000
Emprunt RBOS	-	-	-	-	-	40 800	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt BancoSabadell	-	-	-	-	50 000	-	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	3 013	77 663	-	-	-	-	80 676
Comptes courants passifs	-	-	56 785	-	-	-	56 785
Engagements sur contrats de location financement	14 005	59 623	14 207	14 821	65 874	53 668	222 198
Total	17 018	137 286	244 992	214 821	380 874	94 468	1 089 459

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.

Position nette non couverte :

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31/12/2007 au 31/12/2011.

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Emprunt syndiqué Natixis	574 000	574 000	574 000	400 000	200 000
Emprunt revolving BECM	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Emprunt RBOS	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	-	-	-	-	-
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	80 676	77 663	-	-	-
Comptes courants passifs	56 785	56 785	56 785	-	-
Engagements sur contrats de location financement	222 198	208 193	148 570	134 363	119 542
Total dette	1 089 459	1 072 441	935 155	690 163	475 342
Swap Calyon-HSBC à 3,85%	43 710	42 780	-	-	-
Swap Calyon-HSBC à 3,56%	3 800	3 800	-	-	-
Swap Calyon-HSBC à 3,1250%	15 000	15 000	-	-	-
Swap Calyon à 3,7850%	100 000	100 000	100 000	100 000	-
Swap JPMorgan avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap RBOS à 3,89%	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Swap Natixis à 4,4325%	200 000	200 000	200 000	-	-
Total couvertures	803 310	802 380	740 800	540 800	440 800
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	286 149	270 061	194 355	149 363	34 542

Le Groupe SFL a une exposition au taux variable de 286 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette exposition se réduit graduellement dans le temps.

Couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les trois éléments suivants :

Couvertures globales SFL sur nos lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP MORGAN. Nature : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1.4150% avec un CAP à 5.0850% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Cette opération sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. JP Morgan et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exercable 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 2007, la valeur de marché de cette opération est de 27 411 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes de dettes du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour une durée de 5 ans à 3.7850% adossé à une ligne de dette identifiée. Cette opération a au 31 décembre 2007 une valeur de marché de 1 879 milliers d'euros en faveur de SFL.

Contrepartie : NATIXIS. Nature : couverture de flux. Swap conclu le 15 décembre 2007 pour une durée de 3 ans à 4.4325% adossé à une ligne de dette identifiée. Cette opération a au 31 décembre 2007 une valeur de marché de 308 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : couverture de flux. La première couverture restructurée le 29 juin 2005 est un swap à 3.85% pour un nominal de 43 710 milliers d'euros avec une échéance au 29 décembre 2009. Un second swap réalisé le 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros a un taux fixe de 3.56% et une maturité fixée au 29 juin 2009. Un troisième swap au taux de 3.1250% réalisé le 29 décembre 2005, lié au crédit revolving travaux sur Parhaus, a un nominal de 15 000 milliers d'euros au 31 décembre 2007. L'échéance de cette dernière couverture est le 29 décembre 2009.

Au 31 décembre 2007, la valeur de marché de ces trois opérations est de 885 milliers d'euros en faveur de SFL. Il s'agit de couvertures adossées et qui n'ont pas pour vocation à être désolidarisées du sous-jacent.

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Iéna

Contrepartie : RBOS. Nature : couverture de flux. Swaps réalisés en date de valeur du 31 octobre 2006 pour une durée de 7 ans à 3,89% adossés à une ligne de dette identifiée. Ces opérations ont au 31 décembre 2007, une valeur de marché de 1 151 milliers d'euros en faveur de SFL.

6-34) Intérêts sur créances

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Revenu du prêt Champvernier	739	552	428
Revenus des prêts Teachers	542	991	908
Autres produits financiers	991	1427	1159
Total	2 272	2 970	2 495

6-35) Variation nette des provisions financières

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions des frais liés au débouclage de l'emprunt USPP	-	-2 221	-
Dotation aux provisions pour dépréciation sur titres Courcellor 1	-	-	-4 135
Transferts de charges financières	-	-	-
Reprises provisions pour risques et charges financières	2 221	4 254	340
Total	2 221	2 033	-3 795

La reprise de provision pour risques et charges financières au 31 décembre 2007 d'un montant de 2 221 milliers d'euros couvre les frais liés au remboursement anticipé de l'emprunt USPP.

6-36) Impôts

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter et les biens pris en crédits-bails. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable au 31 décembre, est principalement composée de :

Impôts différés	Bilan 31/12/2005	Bilan 31/12/2006	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2007	Bilan 31/12/2007
Variation de valeur des immeubles de placement	-26 431	-50 366	-9 211	-	-27 713	-87 290
Retraitement des crédits-bails	-10 956	-15 413	-	-	-4 590	-20 003
Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC	1 890	2 090	-	-	-541	1 549
Complément d'impôt différé sur le groupe Parholding	-	-1 782	-	-8 373	-	-10 155
Instruments de couverture	-	-504	-	-839	-5	-1 348
Retraitement des amortissements	-275	-472	-	-	-429	-901
Retraitement des loyers	-156	-973	-	-	-1 127	-2 100
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-59	-	-	-	-59
Autres	96	96	-35	-	4 889	4 950
Total net	-35 891	-67 383	-9 246	-9 212	-29 516	-115 357
Dont impôts différés - Actif	3 582	3 647	-	-115	-1 092	2 440
Dont impôts différés - Passif	39 473	71 030	9246	9 097	28 424	117 797

Un montant d'impôt différé de 3 415 milliers d'euros correspondant à l'immeuble 46 Kléber a été reclassé en prix de cession.

La charge d'impôt sur les sociétés se monte, quant à elle, à 3 500 milliers d'euros.

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

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

Ces dispositions s'appliquent aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

SFL a procédé en novembre 2007 au versement d'un acompte sur dividende de 1,10 euro par action. Son actionnaire majoritaire Colonial ayant déclaré formellement que cet acompte sur dividende serait incorporé à ses résultats imposables, aucun prélèvement n'est dû au titre de cette distribution.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de SFL, lors de sa réunion du 15 novembre 2007, a prévu de soumettre à la prochaine Assemblée Générale de la Société des modifications statutaires destinées à préserver SFL de l'impact éventuel de ce prélèvement sur les distributions futures en imputant le coût de celui-ci sur le dividende versé à un actionnaire qui occasionnerait le paiement direct dudit prélèvement.

6-37) Activité abandonnée

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

6-38) Résultat par action

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

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des

effets des options dilutives et des actions préférentielles convertibles remboursables à dividende non cumulatif dilutives).

Sont présentées, 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 :

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net pour le résultat de base par action	416 451	606 585	226 544
Résultat net pour le résultat dilué par action	416 451	606 585	226 544
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 502 301	43 075 952	43 063 788
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	45 645 547	43 068 717	43 034 466
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	26 673	27 673	39 837
Nombre d'actions ordinaires dilué	46 528 974	43 103 625	43 103 625
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	45 672 220	43 096 390	43 074 303
Résultat net par action	8,96 €	14,08 €	5,26 €
Résultat dilué par action	8,95 €	14,07 €	5,26 €
Résultat net pondéré par action	9,12 €	14,08 €	5,26 €
Résultat dilué pondéré par action	9,12 €	14,08 €	5,26 €

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

6-39) Dividendes payés et proposés

	31/12/2007		31/12/2006		31/12/2005	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	148 804	3,20 €	90 434	2,10 €	88 124	2,05 €
Acompte payé N-1	29 976	0,70 €	30 019	0,70 €	29 317	0,70 €
Dividendes N-1 payés en N	115 928	2,50 €	60 018	1,40 €	57 851	1,35 €
Total	145 904	3,20 €	90 037	2,10 €	87 168	2,05 €

Un acompte sur dividende de l'exercice 2007 de 50 733 milliers d'euros a été payé en novembre 2007, soit 1,10€ par action.

6-40) Engagements hors bilan

L'exhaustivité des engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2007 sont détaillés ci-après :

Nantissements et hypothèques sur les sociétés du sous-groupe Parholding.

Participation directe ou indirecte de SFL de 50% dans le Groupe Parholding.

1/ Sûretés hypothécaires liées au contrat de prêt du 29 décembre 2002

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de CALYON			Au profit de HSBC			Total SFL
			Principal	Accessoires	Total	Principal	Accessoires	Total	
PARGAL	PPD	29/12/2011	22 867	2 287	25 154	22 867	2 287	25 154	25 154
PARGAL	Hypothèques	29/12/2011	133	13	146	133	13	146	146
Sous-total			23 000	2 300	25 300	23 000	2 300	25 300	25 300
PARCHAMPS	PPD	29/12/2011	4 955	495	5 450	4 955	495	5 450	5 450
PARCHAMPS	Hypothèques	29/12/2011	5 045	505	5 550	5 045	505	5 550	5 550
Sous-total			10 000	1 000	11 000	10 000	1 000	11 000	11 000
PARCHAR	Hypothèques	29/12/2011	2 500	250	2 750	2 500	250	2 750	2 750
Sous-total			2 500	250	2 750	2 500	250	2 750	2 750
PARHAUS	PPD	29/12/2011	10 671	1 067	11 739	10 671	1 067	11 739	11 739
PARHAUS	Hypothèques	29/12/2011	329	33	361	329	33	361	361
Sous-total			11 000	1 100	12 100	11 000	1 100	12 100	12 100
PARSHERBES	PPD	29/12/2011	4 055	406	4 461	4 055	406	4 461	4 461
PARSHERBES	Hypothèques	29/12/2011	1 945	194	2 139	1 945	194	2 139	2 139
Sous-total			6 000	600	6 600	6 000	600	6 600	6 600
Total général			52 500	5 250	57 750	52 500	5 250	57 750	57 750

2/ Sûretés hypothécaires liées au contrat de prêt du 30 juin 2004

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de	Principal	Accessoires	Total	Total SFL
PARHAUS	PPD	29/06/2010	CALYON	2 850	285	3 135	5 225
			HSBC	4 750	475	5 225	
			CFF	1 900	190	2 090	

3/ Sûretés hypothécaires liées à l'ouverture de crédit et avenant du 29 novembre 2005

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de	Principal	Accessoires	Total	Total SFL
PARHAUS	Hypothèques	29/12/2011	CALYON	13 500	1 350	14 850	24 750
			HSBC	22 500	2 250	24 750	
			CFF	9 000	900	9 900	

4/ Nantissements des parts et actions détenues par Parholding /Parhaus /Parchamps

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Echéance	Au profit de Calyon HSBC –BPI	Total SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/11/2009	9 120	4 560
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/11/2009	0	0
Sous-total			9 120	4 560
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/11/2009	1 500	750
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/11/2009	0	0
Sous-total			1 500	750
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/11/2009	21	11
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/11/2009	0	0
Sous-total			21	11
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/11/2009	1 500	750
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/11/2009	0	0
Sous-total			1 500	750
PARHOLDING	77909 parts PARSHERBES	29/11/2009	1 169	585
PARHAUS	1 part PARSHERBES	29/11/2009	0	0
Sous-total			1 169	585

Nantissements et hypothèques sur la SNC IENA 1 et sur la SNC IENA 2 (Filiales à 100% de SFL).

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de ROYAL BANK OF SCOTLAND		
			Principal	Accessoires	Total
SNC IENA 1	Hypothèques	31/10/2014	17 403	1 740	19 143
SNC IENA 2	Hypothèques	31/10/2014	7 751	775	8 526
Total			25 154	2 515	27 669

Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements données :				
Cautonnement 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	2 115	2 115	-	-
Cautions données au TRESOR PUBLIC dans le cadre de contestations d'impôts (Société Générale)	9 331	9 331	-	-
Cautions immobilières	319	80	239	-
Engagements reçus :				
Cautions locataires et fournisseurs	42 892	4 299	27 319	11 275
Ligne de crédit syndiqué revolving	26 000	-	26 000	-
Ligne de crédit revolving BECM	85 000	-	85 000	-
Ligne de crédit revolving Deutsche Hypo	50 000	-	50 000	-
Ligne de crédit revolving Parhaus réhabilitation	762	-	1 525	-
Ligne de crédit revolving Parhaus TVA	2 111	2 111	-	-

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2007

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	14/03/2011
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription	27,59 €			
Prix d'achat		27,78 €	26,41 €	62,60 €
Options à l'ouverture de l'exercice	27 673	3 000	65 000	
Options attribuées dans l'exercice				273 000
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	1 000	0	30 000	0
Options annulées dans l'exercice				15 000
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	26 673	3 000	35 000	258 000

Le plan d'option du 13 mars 2007 a été valorisé par la méthode Black and Sholes au jour de l'attribution. Le calcul réalisé avec un cours spot de 62 euros, un rendement de dividende de 4,50% et une volatilité de 20% aboutit à un prix d'option de 9,90 euros.

Au cours de l'exercice, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 541 milliers d'euros.

Engagements envers le personnel

Six salariés bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de modification significative de leurs responsabilités consécutives à un changement de contrôle de SFL. Le montant global de cette protection s'élève à 2 095 milliers d'euros.

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

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2007 est de 53 145 milliers d'euros.

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :			
Prix de vente des filiales	52 444	36 072	-
Frais décaissés sur les cessions de filiales	- 956	- 850	-
Trésorerie cédée des filiales	- 869	- 973	-
Impôts relatifs aux cessions de filiales	-	- 3 345	-
Trésorerie nette affecté aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	- 47 856	- 1 975	- 21 415
Trésorerie acquise des filiales	5 255	-	1 694
Remboursement des comptes courants groupe	-	- 122 630	-
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
Actif immobilisé acquis	292 962	124 257	20 137
Actifs circulants	24 737	517	1 699
Capitaux propres	- 190 233	- 1 975	- 21 415
Passifs financiers	- 42 306	-	-
Passifs circulants	- 85 160	- 122 799	- 420
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	-	184 902	125 390
Frais décaissés sur cessions	-	- 2 147	- 497
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	14 920	21 416	26 659
Disponibilités	1 025	2 137	2 272
Trésorerie passive	- 26 391	- 20 383	- 8 240

Renseignements divers

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

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 de financement.

6-42) Informations sur les parties liées

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

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

	Entre les sociétés en intégration globale	Entre les sociétés en intégration globale		Entre les sociétés en intégration proportionnelle
		et proportionnelle	et associées	
Bilan :				
Dépôt et cautionnement reçu	123			
Créances rattachés à des participations	19 084			
Clients	6 985	313		
Comptes courants actifs	304 475	22 328		62 571
Autres créances				486
Dépôt et cautionnement versé	-123			
Dividendes à payer	-19 084			
Fournisseurs	-6 985	-313		
Comptes courants passifs	-304 475	-22 328		-62 571
Autres dettes				-486
Compte de résultat :				
Ventes de prestations de service	6 306	1 726	504	
Autres produits	723			
Revenus des prêts et créances	13 644	1 530	542	5 561
Locations	-1 331			
Honoraires	-4 977	-1 726	-504	
Entretien	2			
Frais de personnel externe	-723			
Intérêts des comptes courants	-13 644	-1 530	-542	-5 561

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Avantages court terme hors charges patronales (1)	4 466	3 045	2 741
Avantages court terme : charges patronales	1 701	1 195	1 203
Avantages postérieurs à l'emploi (2)			
Autres avantages à long terme (3)			
Rémunération en actions (4)		2 209	
Total	6 167	6 449	3 944

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

(2) Coûts de services rendus.

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

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