

## **SOCIETE FONCIERE LYONNAISE**

Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 93 057 948 €  
Siège social : 42 rue Washington - 75008 PARIS  
552 040 982 RCS PARIS

---

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE REUNIE EXTRAORDINAIREMMENT LE 13 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mil quinze, le treize novembre, à onze heures, les actionnaires de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE se sont réunis extraordinairement en Assemblée Générale Mixte au Centre de Conférence Edouard VII - immeuble EDOUARD VII - sis 23 Square Edouard VII à Paris 9<sup>ème</sup>, sur convocation du Conseil d'Administration.

Conformément aux statuts, M. Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'Administration, prend la présidence de l'Assemblée et ouvre la séance.

Puis il est procédé à la formation du bureau.

M. le Président, après s'être fait présenter la feuille de présence, appelle, pour l'assister comme scrutateurs, les deux plus forts actionnaires soit par eux-mêmes, soit comme mandataires, et acceptant ces fonctions.

Les deux premiers qui répondent à l'appel de leur nom sont :

- IMMOBILIARIA COLONIAL, représentée par Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, possédant 24 726 400 actions, et disposant de 24 726 400 voix ;

et :

- PREDICA, représentée par Madame Chantal du RIVAU, possédant 5 979 064 actions, et disposant de 5 979 064 voix ;

Lesquels sont appelés aux fonctions de scrutateurs et prennent place au bureau.

Le bureau désigne Monsieur François SEBILLOTTE pour remplir les fonctions de Secrétaire.

Le bureau ainsi constitué se fait présenter :

- un exemplaire du BALO du 9 octobre, contenant l'avis de réunion, l'ordre du jour et les résolutions proposées par le Conseil d'Administration,
- un exemplaire du BALO du 28 octobre, contenant l'avis de convocation,
- " Le Quotidien Juridique" du 28 octobre publiant l'avis de convocation,
- les avis de réunion parus dans les journaux LES ECHOS des 9 et 29 octobre,

- le communiqué du 23 octobre, précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires,
- les courriers adressés à l'AMF,
- la liste des actionnaires nominatifs,
- la lettre de convocation et un jeu de documents adressés aux actionnaires inscrits au nominatif,
- Les renseignements complémentaires visés à l'article R.225-83 du Code de Commerce,
- Le rapport des Commissaires aux comptes (1<sup>ère</sup> résolution extraordinaire),
- les lettres de convocation adressées aux Commissaires aux comptes et les accusés de réception,
- la feuille de présence et les formules de vote mixtes des actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance,
- Les statuts,
- Un extrait KBIS.

M. le Président déclare que la présente Assemblée Générale a été convoquée dans les formes et délais prescrits par la réglementation en vigueur. Les documents préparatoires à la présente Assemblée ont été publiés sur le site Internet de la Société le 23 octobre 2015.

M. le Président rappelle que l'ordre du jour sur lequel les actionnaires sont appelés à délibérer est le suivant :

#### A caractère ordinaire

- Distribution de sommes en numéraire à titre de distribution exceptionnelle de primes,
- Nomination de Madame Nuria Oferil Coll, Administrateur,
- Nomination de Monsieur Ali bin Jassim Al Thani, Administrateur,
- Nomination de Monsieur Adnane Mousannif, Administrateur,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

#### A caractère extraordinaire

- Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

La feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et représentés, est certifiée exacte par le bureau.

Le bureau constate, d'après la feuille de présence à laquelle sont annexées les formules de vote, que les actionnaires présents ou représentés et les pouvoirs au Président ou votes par correspondance sont au nombre de **77**, qu'ils possèdent ou représentent **31 676 212** actions, disposant de **31 676 212** voix, soit **68,623 %** des droits de votes.

Après ces diverses vérifications, le bureau constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée, qu'elle représente plus du quart des actions ayant le droit de vote composant le capital social (soit 11 539 774 actions), et qu'elle peut valablement délibérer.

M. BRUGERA CLAVERO demande à M. Nicolas REYNAUD, Directeur Général de présenter le rapport du Conseil d'Administration.

Après présentation de ce document, M. BRUGERA CLAVERO informe l'Assemblée que, conformément à la loi, les documents soumis à son approbation ont été préalablement communiqués au Comité d'Entreprise et que celui-ci n'a présenté aucune observation à leur sujet.

M. BRUGERA CLAVERO précise par ailleurs qu'aucune question écrite n'a été posée par les actionnaires en application de l'article L.225-108 du Code de Commerce.

Puis M. BRUGERA CLAVERO donne la parole aux actionnaires présents dans la salle.

### **Un actionnaire**

Une partie significative de notre immeuble Cloud.Paris est maintenant louée. Qu'en est-il du reste de cet immeuble, de ses parties encore vacantes ?

Par ailleurs, les droits de mutation à Paris devraient augmenter en fin d'année. Envisagez-vous un impact défavorable pour notre Société ? Enfin pourriez-vous également évoquer l'état du marché parisien ainsi que les projets de développement et de croissance externe ?

### **Juan José BRUGERA CLAVERO**

Le Conseil d'Administration de votre Société entend conduire une stratégie de développement qui passe par des opérations de croissance externe. Les dernières acquisitions que nous avons réalisées témoignent de cette volonté, qu'il s'agisse de l'immeuble de l'avenue PERCIER acquis à la fin du premier semestre, ou encore du siège de GrDF situé rue CONDORCET dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement que nous avons acquis à la fin de l'exercice 2014.

### **Nicolas REYNAUD**

L'immeuble Cloud. Paris est un actif qui, en fin de commercialisation, devrait compter trois ou quatre locataires, comme prévu. La performance commerciale est remarquable et les contacts en cours permettent d'être très optimiste quant à la commercialisation des parties encore vacantes.

Quant au marché locatif parisien, il est toujours contrasté et sélectif. Les délais de négociation sont longs en général, mais le propos doit être nuancé selon les zones et les types d'actifs. La part des immeubles de surfaces neuves ou restructurées dans les 4 millions de mètres carrés disponibles n'est que de l'ordre de 20 %. Le croissant ouest de Paris et la Défense affichent des taux de vacance supérieurs à 10 % tandis que le centre de la capitale est autour de 5 %. Dans cette zone, les conditions de location sont satisfaisantes. Nous arrivons à maintenir des mesures d'accompagnement à 15 % environ. Enfin, les loyers faciaux se stabilisent en moyenne en Ile-de-France et les mesures d'accompagnement également, autour de 20-21 %. Sur les immeubles de première main en particulier, l'horizon s'éclaircit.

Quant à l'évolution des droits de mutation, elle n'aura pratiquement pas d'incidence sur les actifs 'prime' en raison de la structure du marché parisien pour ce type d'actif.

### **Un actionnaire**

Nous entendons de nombreuses rumeurs à propos du secteur immobilier, que vos propos semblent démentir. L'immobilier est-il surcoté en France ? Comment percevez-vous l'avenir du secteur ?

### **Juan José BRUGERA CLAVERO**

Il faut tout d'abord rappeler que votre Société est un 'pur player' dans la mesure où l'essentiel de ses actifs immobiliers sont des actifs de qualité exceptionnelle, situés dans les quartiers centraux d'affaires.

Ensuite il faut noter que Paris est une place très attractive pour les investisseurs, tant nationaux qu'étrangers. La qualité des actifs dans le segment de marché *prime*, est un facteur de solidité très favorable.

### **Nicolas REYNAUD**

Le taux de compression du rendement des actifs est un phénomène marquant. Les rendements sont historiquement bas, comparables à leur niveau de 2007 mais dans un environnement de taux également historiquement faible. Le rendement de l'Etat français à 10 ans est de l'ordre de 0,9 %, contre 3,5 et 4 % pour les meilleurs actifs immobiliers. La marge de la rémunération du risque reste donc significative. L'appétit des investisseurs pour l'immobilier ne semble pas devoir être rassasié à court terme, étant donné notamment la volatilité des valeurs financières. Aucun indicateur d'alerte ne laisse penser que les prix sont surévalués. En outre, le prix au mètre carré des actifs parisiens est raisonnable comparé à Londres, par exemple.

En l'absence d'autres questions les résolutions sont soumises aux votes des actionnaires, à cet effet, Monsieur BRUGERA CLAVERO passe la parole à Monsieur SEBILLOTTE.

Avant de mettre aux voix les résolutions, M. SEBILLOTTE précise que les cinq premières résolutions relèvent de la compétence d'une Assemblée générale ordinaire ; elles n'exigent par conséquent qu'un quorum du cinquième des actions composant le capital et l'approbation par une majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés.

Les deux résolutions suivantes relèvent en revanche de la compétence d'une Assemblée Générale extraordinaire ; elles requièrent donc la présence ou la représentation du quart des actions composant le capital social et peuvent être adoptées à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents ou représentés.

M. SEBILLOTTE met alors aux voix les résolutions suivantes :

### **RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE**

#### **PREMIERE RESOLUTION ORDINAIRE (*Distribution de sommes en numéraire à titre de distribution exceptionnelle de primes*)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration ;

- prend acte du montant des postes de capitaux propres disponibles de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE après approbation des comptes de l'exercice 2014 et affectation du résultat de cet exercice conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE du 22 avril 2015 ;
- constate que le montant global du poste « Prime d'Émission, de Fusion, d'Apport » s'élève à 806 918 367,40 euros.
- décide, conformément à l'article L.232-11 alinéa 2 du Code de commerce :

- de distribuer, par prélèvement sur le poste « Prime d'Émission, de Fusion, d'Apport » susvisé, à chacune des actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE ayant droit à la distribution, 1,05 €, représentant, sur la base d'un nombre maximum d'actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE ayant droit à la distribution de 46 528 974, un montant global maximum de 48 855 422,70 €, le montant global de la distribution en numéraire étant déterminé en fonction du nombre exact d'actions ayant droit à la distribution ;
- que les ayants-droit à la distribution seront les actionnaires de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE dont les actions de la Société auront fait l'objet d'un enregistrement comptable à leur nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour leur compte à l'issue de la journée comptable précédant la date de détachement, soit le 17 novembre 2015 au soir (c'est-à-dire après prise en compte des ordres exécutés pendant la journée du 17 novembre 2015, même si le règlement-livraison desdits ordres intervient postérieurement à cette date), étant précisé que les actions détenues par SOCIETE FONCIERE LYONNAISE elle-même n'auront pas droit à la distribution objet de la présente résolution conformément à l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce ;
- de fixer la date de mise en paiement de la distribution exceptionnelle des sommes en numéraire au 20 novembre 2015, la date de détachement intervenant au 18 novembre 2015 ;
- d'imputer cette distribution, effectuée à titre de distribution exceptionnelle de primes, sur le poste « Prime d'Émission, de Fusion, d'Apport » qui sera réduit en conséquence d'un montant maximum de 48 855 422,70 € sur la base d'un nombre maximum d'actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE ayant droit à la distribution de 46 528 974 ;
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, au Directeur Général Délégué, à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et notamment de :
  - . constater le nombre exact d'actions ayant droit à la distribution et les montants correspondants d'imputation sur les capitaux propres, conformément aux modalités fixées par l'Assemblée générale ;
  - . prendre toute mesure nécessaire ou utile à la réalisation des distributions objets de la présente résolution ;
  - . constater le montant des capitaux propres en résultant ;
  - . plus généralement, procéder à toutes constatations, communications, actes confirmatifs ou supplétifs et formalités qui s'avèreraient nécessaires ;
- prend acte de ce que cette distribution de primes sera constitutive d'un remboursement d'apport pour l'intégralité de son montant au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où elle a la nature d'un remboursement d'apport la distribution ne sera pas soumise au prélèvement forfaitaire non libératoire prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts ou à la retenue à la source de l'article 119 bis du même code. De même, la distribution ne sera pas éligible à l'abattement prévu par l'article 158 3° 2 du Code général des impôts.

. Contre : 7 514 (0,02 %)

. Abstentions : -

. Pour : 31 668 698 voix (99,98 %)

*Cette résolution est adoptée par 31 668 698 voix*

#### **DEUXIEME RESOLUTION ORDINAIRE (Nomination de Madame Nuria Oferil Coll, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur Madame Nuria Oferil Coll domiciliée Avenida Diagonal, 532 – 08006 Barcelona (Espagne) pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

. Contre : 540 904 (1,71 %)

. Abstentions : -

. Pour : 31 135 308 voix (98,29 %)

Cette résolution est adoptée par 31 135 308 voix

#### **TROISIEME RESOLUTION ORDINAIRE (Nomination de Monsieur Ali bin Jassim Al Thani, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur Monsieur Ali bin Jassim Al Thani, domicilié Ooredoo Tower – Diplomatic Dist. St. – West Bay, Doha (Qatar), pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

. Contre : 498 545 (1,57 %)

. Abstentions : -

. Pour : 31 177 667 voix (98,43 %)

Cette résolution est adoptée par 31 177 667 voix

#### **QUATRIEME RESOLUTION ORDINAIRE (Nomination de Monsieur Adnane Mousannif, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur Monsieur Adnane Mousannif, domicilié Qtel tower – 5th floor – 23224 Doha (Qatar), pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

. Contre : 498 545 (1,57 %)

. Abstentions : -

. Pour : 31 177 667 voix (98,43 %)

Cette résolution est adoptée par 31 177 667 voix

#### **CINQUIEME RESOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs donnés pour l'accomplissement des formalités légales)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

. Contre : 70 (< 0,01 %)

. Abstentions : -

. Pour : 31 676 142 (99,99 %)

Cette résolution est adoptée par 31 676 142 voix

## RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

### **PREMIERE RESOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2015, dans sa neuvième résolution extraordinaire ;
- et autorise, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,2% du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans

Par exception, l'Assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la onzième résolution ordinaire adoptée par l'Assemblée générale du 22 avril 2015 au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

- . Contre : 874 061 voix (2,76 %)
- . Abstentions : -
- . Pour : 30 802 151 voix (97,24 %)

Cette résolution est adoptée par 30 802 151 voix



**DEUXIEME RESOLUTION EXTRAORDINAIRE (*Pouvoirs donnés pour l'accomplissement des formalités légales*)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

- . Contre : 70 voix (< 0,01 %)
- . Abstentions : -
- . Pour : 31 676 142 voix (99,99 %)

Cette résolution est adoptée par 31 676 142 voix

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, M. le Président remercie les assistants et lève la séance.

De tout ce que dessus a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau et le Secrétaire.

Le Président

M. Juan Jose BRUGERA CLAVERO

Le Secrétaire

M. François SEBILLOTTE

Les Scrutateurs

INMOBILIARIA COLONIAL

Représentée par M. Pere VIÑOLAS SERRA

PREDICA

Mme Chantal du RIVAU