

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2014)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme
42, rue Washington
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

a) **Exercice 2015 : Convention conclue avec Monsieur Nicolas REYNAUD**

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 27 janvier 2015.
- Mandataire concerné : Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur Général depuis le 27 janvier 2015.
- Nature et objet de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur Général :

Attribution à Monsieur Nicolas REYNAUD d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde).

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.

Jusqu'au 31 décembre 2017, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la dernière rémunération variable effectivement perçue.

A partir du 1er janvier 2018, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seront exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous les éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable définies dans la convention.

L'indemnité sera versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent N-1 vs. moyenne des deux exercices précédents	Indemnité de départ
Supérieur ou égal à 100 %	100 %
Entre 90 % et 100 %	80 %
Entre 75 % et 90 %	50 %
Inférieur à 75 %	0 %

La comparaison des résultats nets récurrents sera opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

b) **Exercice 2014 : Convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE**

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 8 juillet 2014.
- Mandataire concerné : Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur Général du 5 octobre 2010 au 8 juillet 2014.

- Nature de la convention : protocole transactionnel précisant les modalités de la mise en œuvre de la convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE le 5 octobre 2010, en raison de la décision du Conseil d'administration du 8 juillet 2014 de mettre fin à son mandat de Directeur Général :
 - o Maintien de l'Attribution des actions octroyées à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE le 16 février 2012 ;
 - o Maintien de la moitié des actions octroyées à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE le 5 mars 2013 sans avoir à respecter la condition de présence à la date d'Acquisition telle que prévue par le Plan et ce, en raison du niveau de réalisation des objectifs de performance de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE ;
 - o Conservation par Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE du bénéfice de son véhicule de service jusqu'au 31 décembre 2014 ;
 - o Versement à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE d'une indemnité, au titre de sa révocation, d'un montant de 410.006 euros dans un délai de 60 jours à compter de la date de la fin de mandat.

Le Conseil d'administration du 8 juillet 2014 qui a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE a en effet constaté que les conditions de versement de l'indemnité de cessation de mandat prévues par la convention du 5 octobre 2010 étaient réunies.

c) Exercice 2014 : Convention conclue avec la SCI PAUL CEZANNE

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 24 avril 2014.
- La SCI PAUL CEZANNE est une filiale à 100 % de SFL.
- Le 17 mars 2014, la banque SOCIETE GENERALE s'est portée caution de la SCI PAUL CEZANNE vis-à-vis de PITCH PROMOTION (SA au capital de 30.026.550 € ayant son siège social 6 rue de Penthièvre – 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 422 989 715) à concurrence de 248.220 € pour garantir l'indemnité de paiement due par la SCI PAUL CEZANNE à PITCH PROMOTION dans le cadre de la cession de commercialité en date à Paris du 18 octobre 2013.
En garantie du cautionnement de la SCI PAUL CEZANNE par la SOCIETE GENERALE, SFL s'est portée caution solidaire de sa filiale envers la SOCIETE GENERALE à concurrence de l'obligation garantie, à savoir 248 220 € en principal.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

I - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

a) Avenant à la convention conclue avec Prédica

Date du Conseil l'ayant autorisé : 15 novembre 2012 ; avenant approuvé par l'Assemblée Générale du 18 avril 2013.

Nature de la convention : avenant en date du 26 décembre 2012.

Ces amendements à la convention de partenariat conclue avec Parholding en 2009 ont modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de cette société afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société.

Les principales modifications apportées ont été les suivantes :

- 1) Désignation du Président de Parholding, représentant légal de la société, par décision des associés, sur proposition de SFL, Prédica s'engageant à voter dans le même sens que SFL;
- 2) Arrêt et approbation du budget par le Président, sauf éléments exceptionnels qui restent de la compétence du Comité des Associés (avec une possibilité pour les membres du Comité des Associés de contester les éléments proposés) ;
- 3) Proposition d'insertion de seuils dans certaines des décisions soumises à l'approbation préalable du Comité des Associés, afin de ne viser que les opérations exceptionnelles ;
- 4) Nomination des gérants des filiales non plus sur décision du Comité des Associés, mais sur décision du Président ;
- 5) Renouvellement, sauf exception, des contrats essentiels conclus avec SFL.

Du fait de la qualité d'administrateurs de Madame Chantal du Rivau et de Monsieur Jean-Jacques Duchamp, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détient plus de 10 % des droits de vote de la Société, l'avenant à la convention de partenariat conclue avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce.

b) Convention conclue avec Prédica

Date du Conseil l'ayant autorisée : 20 juillet 2009 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2010.

Nature de la convention : convention de partenariat.

Prédica a acquis la participation de 50% d'Ile de France Investissements SA dans Parholding SAS.

Dans le cadre de cette substitution d'associé dans la société Parholding, SFL a conclu une nouvelle convention de partenariat avec Prédica concernant Parholding afin d'organiser les relations entre SFL et Prédica en leur qualité d'actionnaires de Parholding.

Du fait de la qualité d'administrateurs de Madame Chantal du Rivau et de Monsieur Jean-Jacques Duchamp, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détient plus de 10% des droits de vote de la Société, la convention de partenariat (en ce inclus le term sheet, le pacte d'actionnaires et les documents annexes) avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce.

II - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et ayant pris fin au cours de l'exercice écoulé

Néant

III - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Convention conclue avec Nicolas REYNAUD

Date du Conseil l'ayant autorisée : 9 décembre 2008 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 15 juin 2009.

Monsieur Nicolas REYNAUD cumule les fonctions de Directeur Général Délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de Directeur Financier.

Nature de la convention : aux termes de son contrat de travail Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

En cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de SFL ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilités intervient dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas REYNAUD percevra en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales (en ce compris les salaires fixes et variables, primes, bonus, accessoires de salaires et avantages en nature) qui lui auront été versées au titre de l'exercice clos précédant le licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de SFL.

Cette convention a pris fin de 27 janvier 2015 à l'occasion de la nomination de Monsieur Nicolas REYNAUD en qualité de Directeur Général et de la conclusion du mandat afférent à cette nomination.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2015

PricewaterhouseCoopers Audit



Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY