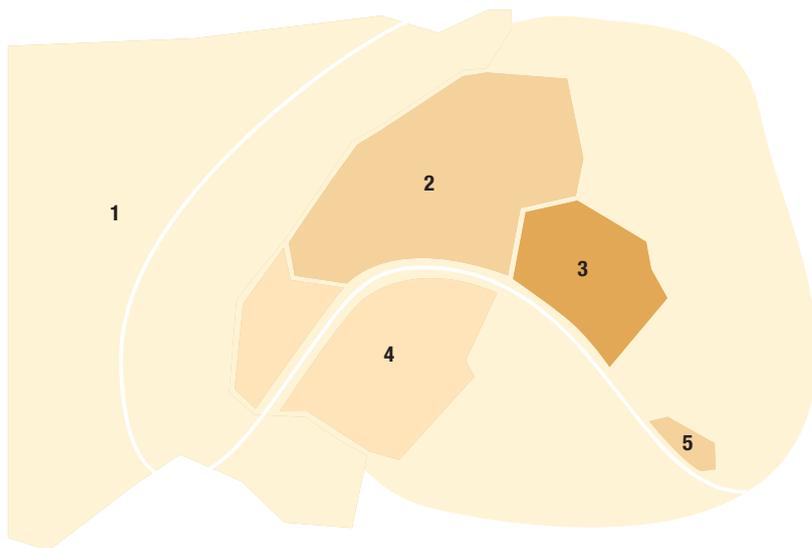


# rapport annuel 2005



 **SFL**  
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



**20%**

(525 M euros)

1

**CROISSANT D'OR**

Marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, excluant La Défense. Il comprend les communes d'Issy-les-Moulineaux, Sèvres, Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison, Suresnes, Nanterre, Puteaux, Courbevoie, Neuilly, Levallois, Saint-Cloud et Clichy.

**33%**

(857 M euros)

2

**QCA TRIANGLE D'OR**

Marché comprenant une partie des 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Il est situé entre, à l'ouest 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.

**36%**

(943 M euros)

3

**QCA CITÉ FINANCIÈRE**

Marché comprenant une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements. Il est situé entre, à l'ouest 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.

**3%**

(69 M euros)

**AUTRES**

**7%**

(195 M euros)

5

**GARE DE LYON**

Marché situé autour de la Gare de Lyon et dans la zone allant vers Bercy.

**1%**

(26 M euros)

4

**PARIS OUEST**

Marché comprenant essentiellement la partie sud du 16<sup>e</sup> arrondissement.



Avec un patrimoine exceptionnel de plus de 2,6 milliards d'euros centré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale.

**UN PATRIMOINE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

Le portefeuille d'actifs de SFL est composé de grands ensembles tels que le Centre d'Affaires Le Louvre, Édouard VII, Washington Plaza, Paul Cézanne... Ils accueillent des locataires de premier plan, essentiellement des entreprises évoluant dans des secteurs d'activité diversifiés. Le taux d'occupation du parc immobilier en exploitation est supérieur à 96 %.

**UN SAVOIR-FAIRE UNIQUE**

SFL dispose des meilleurs savoir-faire dans la redéfinition et la rénovation d'immeubles de bureaux et de commerces parisiens. Plus qu'un simple détenteur de biens immobiliers, le Groupe sélectionne, acquiert, restructure et exploite des ensembles à fort potentiel de valorisation locative.

**DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES**

Les commerces de pied d'immeubles sont situés sur les plus grands axes commerciaux parisiens : Saint-Honoré, Champs-Élysées... autant d'adresses qui ont pour locataires des grands noms du commerce de luxe et des marques prestigieuses.

# SFL, acteur de référence

## DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN

SFL détient l'un des plus beaux portefeuilles immobiliers dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Son patrimoine, d'une surface totale de 509 134 m<sup>2</sup>, est évalué à 2 615 millions d'euros, hors droits. Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux entièrement rénovés et de commerces exceptionnels par leur emplacement.

Dotée d'une expertise toute particulière dans la restructuration de grands ensembles tertiaires, SFL sélectionne et gère des immeubles à fort potentiel de valorisation locative.

Grâce à son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, elle mène une politique d'arbitrage particulièrement active, permettant une importante distribution des résultats aux actionnaires.

Avec COLONIAL, l'appui du groupe Caixa et la présence dans son capital de PRÉDICA (groupe Crédit Agricole), SFL fait partie d'une foncière européenne, leader de l'immobilier de bureaux et de commerces dans les quartiers d'affaires de Paris, Barcelone et Madrid.

SFL est cotée à la Bourse de Paris sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext – compartiment A.

**2,615**

milliards d'euros  
d'actifs  
immobiliers  
(part du Groupe)

**153,3**

millions d'euros  
de revenus locatifs

**+ 0,3 %**

d'amélioration  
du résultat net  
(part du Groupe)

**+ 15,9 %**

de progression  
du *cash flow*  
global hors  
plus-values

**+ 2,4 %**

d'augmentation  
du dividende net

## Sommaire

**02**

Message du Président

**04**

Chiffres clés

**08**

Patrimoine

**16**

Sécurité  
et Environnement

**18**

Informations économiques  
et financières

**22**

Direction et contrôle

**24**

Inventaire du patrimoine



Document de référence

SFL CONSOLIDE SA POLITIQUE DE

# Croissance rentable



**YVES MANSION**  
Président-Directeur Général

“ Dans un marché globalement positif, 2005 est une bonne année pour SFL, avec de très bons résultats qui confirment nos choix stratégiques. ”

## **QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR L'EXERCICE 2005 ?**

En 2005, SFL a tiré pleinement profit de ses choix stratégiques, dans un marché positif. La Société a réalisé une très bonne performance, tant d'un point de vue patrimonial que commercial. Après plusieurs années de forte restructuration, les conditions d'efficacité du résultat et de réduction des coûts ont encore été améliorées. En témoigne le niveau du *cash flow* global, hors plus-values, qui s'élève à 103,1 M€, en hausse de 15,9 % par rapport à 2004.

## **CETTE PROGRESSION À DEUX CHIFFRES DU CASH FLOW, POUR LA 6<sup>E</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE, POURRA-T-ELLE ÊTRE MAINTENUE ?**

Pour cela, nous avons défini trois priorités. La première est d'optimiser en permanence le taux et la qualité d'occupation de notre patrimoine, à travers une politique de commercialisation toujours plus attentive aux besoins de nos clients. Il s'agit de cultiver activement notre portefeuille de baux. La seconde est d'investir dans des projets méritant un travail important de restructuration, générateur d'une forte valeur ajoutée. Nous avons en particulier un grand projet au 103, rue de Grenelle qui pourrait être aussi brillant que Cézanne Saint-Honoré. Enfin, nous continuons de contrôler nos coûts et nos processus de manière rigoureuse.

## **ALLEZ-VOUS POURSUIVRE LA STRATÉGIE QUI A FAVORISÉ CES ÉVOLUTIONS POSITIVES ?**

Les principaux facteurs de succès de nos choix stratégiques sont toujours présents : marché tertiaire plus rentable que l'habitation, marché de Paris/Ile-de-France vaste, liquide et offrant de bons rendements, demande d'immeubles de grande qualité par nos locataires. Il n'y a pas de raison de penser que ces éléments, déterminants pour notre activité, vont changer dans un avenir proche. Toutefois, il est vrai que le niveau des rendements immédiats constaté sur les meilleurs actifs de Paris a significativement baissé en 2005. Pour pallier ce phénomène, nous sommes conduits à entreprendre des opérations plus sophistiquées, dans des secteurs et localisations plus diversifiés, tout en profitant de notre socle de rentabilité.



### QUELLES SONT LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ?

En 2005, en particulier en Ile-de-France, le marché a été très actif, avec un volume de transactions d'environ 15 Md€ et une commercialisation locative de plus de 2 millions de m<sup>2</sup> en région parisienne. Ce sont des niveaux très importants, qui font de Paris l'une des premières places immobilières mondiales. Si les valeurs patrimoniales ont encore un peu augmenté et les rendements locatifs légèrement baissés, le marché reste équilibré et ne présente pas de signes de bulle spéculative. L'avenir dépend de la croissance économique, qui semble évoluer favorablement, et des taux d'intérêt où la modération semble toujours prédominer.

### AU PLAN BOURSIER, COMMENT S'EST COMPORTÉE L'ACTION SFL ?

Grâce à l'adoption du régime SIIC, SFL s'est positionnée comme une valeur de rendement distribuant à ses actionnaires un dividende élevé et prévisible. Nous maintenons cette ligne. Le marché boursier a apprécié cette démarche puisque le cours de Bourse a connu une nouvelle hausse d'environ 10 % en 2005. En outre, nous souhaitons qu'une nouvelle augmentation du flottant vienne accroître la liquidité et la performance de notre titre.

### QUELS SONT VOS OBJECTIFS POUR 2006 ?

La croissance, en procédant à l'acquisition d'immeubles dans le QCA parisien, ou dans des catégories immobilières et zones géographiques plus larges, si les opportunités de rendement le justifient.

## SFL

CONFIRME SES CHOIX STRATÉGIQUES

### La stratégie de développement de SFL repose sur quatre axes :

- **Poursuivre la stratégie de croissance** grâce à sa très bonne situation financière. SFL profite pleinement de sa concentration sur l'immobilier de commerces et de bureaux dans les Quartiers Centraux d'Affaires de Paris ;
- **Optimiser le portefeuille actuel** en gérant activement les actifs, afin d'en améliorer la rentabilité globale ;
- **Profiter des opportunités de marché** pour acquérir, réaménager et développer des immeubles ayant un fort potentiel, mais nécessitant une restructuration profonde, génératrice d'une forte valeur ajoutée ;
- **Engendrer un *cash flow* courant important** pour financer une distribution significative aux actionnaires.

## COLONIAL :

UN LEADER EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

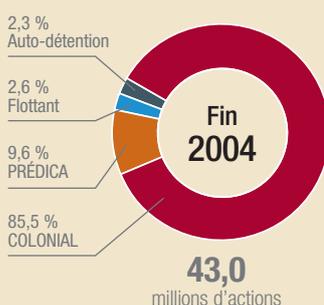
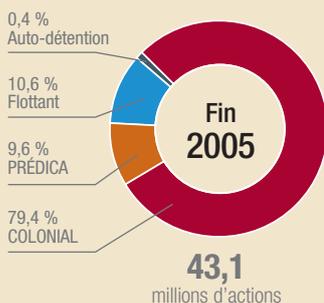
COLONIAL est aujourd'hui l'un des plus grands groupes européens spécialisés dans l'immobilier tertiaire. Au-delà du processus d'intégration de SFL dans le groupe espagnol, l'année 2005 a été marquée par l'arrivée dans le capital, aux côtés de Caixa, d'un 2<sup>e</sup> actionnaire significatif : Mutua Madrilenia, 1<sup>re</sup> compagnie d'assurances espagnole en termes de profitabilité et de solvabilité. L'entrée de ce nouvel actionnaire s'est faite à l'occasion de l'acquisition, par COLONIAL, d'un portefeuille de 7 immeubles de bureaux madrilènes pour 80 000 m<sup>2</sup>, parmi les plus prestigieux de la capitale espagnole. Après ces opérations, le patrimoine détenu par le Groupe COLONIAL-SFL s'élève à plus de 5 Md€. Réparti de manière équilibrée entre Paris, Madrid et Barcelone, le portefeuille du Groupe dans les trois capitales est principalement constitué d'immeubles de commerces et de bureaux dans les Quartiers Centraux d'Affaires.

# Chiffres clés financiers

2005 est une année record pour les résultats, avec un *cash flow* global de 103,1 M€, en hausse de 15,9 %. Pour le 6<sup>e</sup> exercice consécutif, SFL affiche ainsi une croissance à deux chiffres de son *cash flow*. Le résultat net part du Groupe est stable, à 89,5 M€, reflétant une nette amélioration de la partie opérationnelle par rapport à 2004 qui avait bénéficié de profits exceptionnels significatifs (à hauteur d'environ 10 M€).

## actionnariat :

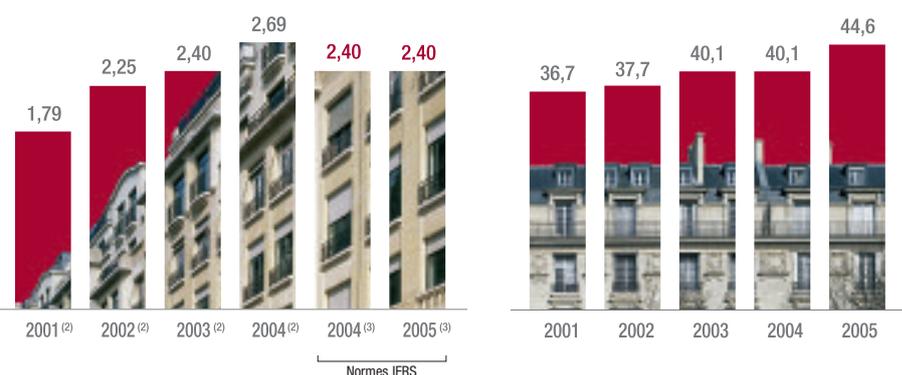
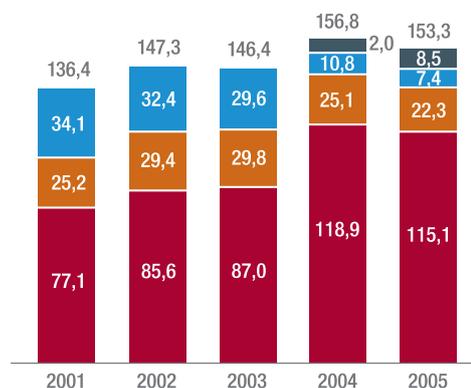
UN FLOTTANT ÉLARGI À PLUS DE 10 %



Dans le cadre d'un placement privé au prix de 40,5 euros en mars 2005, COLONIAL a cédé 2 579 505 actions et SFL 671 854 actions propres.

## REVENUS LOCATIFS (en millions d'euros)

- Loyers Commerces
- Loyers Bureaux
- Impact IFRS
- Autres (Parkings + Habitation + Professionnels)



## CASH FLOW GLOBAL PAR ACTION <sup>(1)</sup> (en euros)

Le montant du *cash flow* par action 2005, stable par rapport à 2004, montre que l'augmentation de capital a été compensée par l'accroissement du *cash flow* des opérations.

(1) Calculé sur le nombre moyen d'actions (prorata temporis compte tenu des actions émises en cours d'exercice)  
 (2) *Cash flow* courant (avant application des nouvelles normes IFRS)  
 (3) *Cash flow* global avant cessions et impôts, y compris activité Marchand de biens

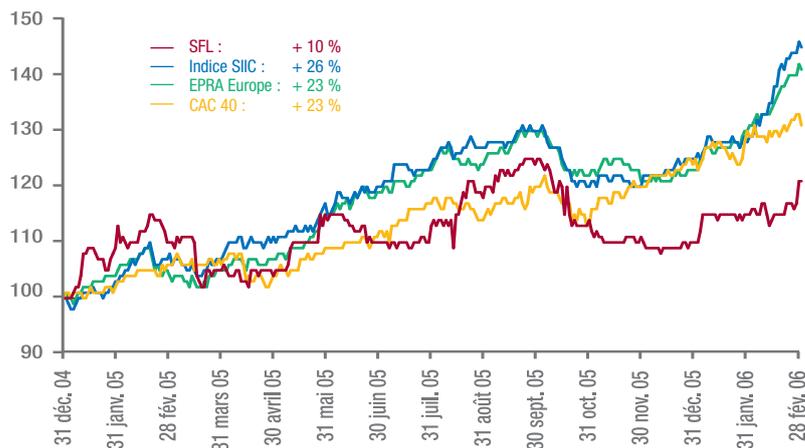
## ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION (droits inclus en euros)

L'augmentation de la valeur patrimoniale, conjuguée à la maîtrise de la dette, a permis une hausse significative de l'ANR. L'ANR par action, droits inclus au 31 décembre 2005, s'élève à 44,6 euros par action, en hausse de 11,2 % en un an.

### HAUSSE DU COURS DE 10 % EN 2005 <sup>(1)</sup>

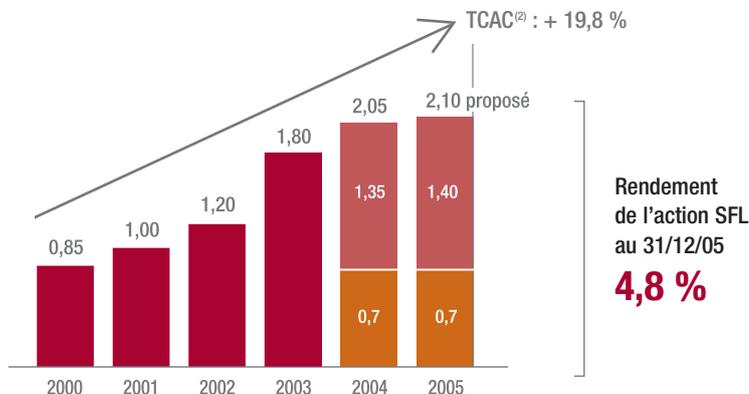
Malgré un flottant faible qui a pénalisé la performance du titre, le cours de l'action SFL a connu une nouvelle progression à deux chiffres. Le titre clôture l'année à 44 euros, en hausse de 10 %. Le cours le plus haut de l'exercice est atteint à 49,85 euros le 4 octobre et le plus bas le 3 janvier, à 40,06 euros.

(1) Base 100 : 31/12/04 - Source Euronext



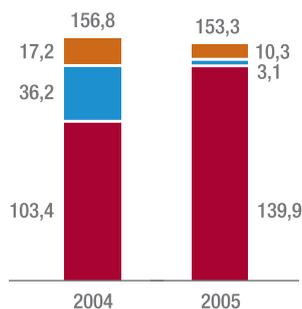
### SFL, UNE VALEUR DE RENDEMENT

Le dividende proposé, à 2,10 euros, représente 93,3 % du *cash flow* global. Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, SFL augmente son dividende, avec un taux de croissance moyen de près de 20 %. Le rendement affiché, à 4,8 %, se situe dans le haut des rendements de la Place. SFL confirme à nouveau son statut de valeur de rendement, conformément au choix stratégique de l'option pour le régime SIC.



### DIVIDENDE NET PAR ACTION (en euros par action)

■ Solde du dividende ■ Acompte  
(2) TCAC : Taux de Croissance Annuel Composé



### ÉVOLUTION DES LOYERS (en millions d'euros)

En 2005, le montant des revenus locatifs, à 153,3 M€, reflète une hausse de 4,7 % des loyers à périmètre constant, compensée par la sortie du patrimoine d'immeubles vendus.

■ Autres (Cessions/Restructurations)  
■ Acquisitions de l'exercice  
■ Immeubles en activité

## Repères de la dette

Dettes nettes <sup>(1)</sup> :	<b>740 M€</b>
Maturité moyenne de la dette :	<b>6 ans</b>
Coût de la dette <sup>(2)</sup> :	<b>4,7 %</b>
Loan to Value :	<b>25,8 %</b>
Note Standard & Poor's :	<b>BBB- A-3 perspective stable</b>

(1) Net de trésorerie et hors comptes courants et intérêts courus

(2) Coût calculé avec couvertures et sur la base des taux officiels Euribor et EONIA du 31 décembre 2005

# Chiffres clés du patrimoine

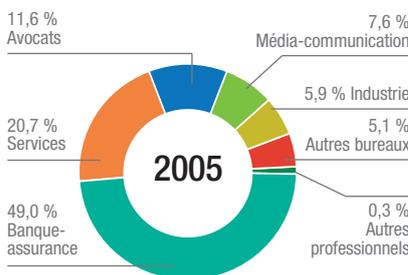
Au 31 décembre 2005, la valeur vénale totale du patrimoine de SFL est estimée à 2 615 M€ hors droits, en hausse de 8,7 % par rapport à 2004. La valeur moyenne au mètre carré s'établit à 6 648 €/m<sup>2</sup> HD<sup>(1)</sup> (6 662 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux et 7 096 €/m<sup>2</sup> pour les commerces) et le taux de rendement spot HD moyen<sup>(2)</sup> à 6,38 %. Rapportées à la valeur du patrimoine au 31 décembre 2004, les cessions ont représenté 6 % du patrimoine en 2005, pour un total de 143,4 M€. Le montant des acquisitions s'affiche à 159 M€ et les nouveaux baux et renouvellements de baux conclus en 2005 génèrent un revenu annuel de 46,7 M€ (part totale), reflétant une année très active.

(1) : Valeur hors droits (HD) part du Groupe estimée par CBRE

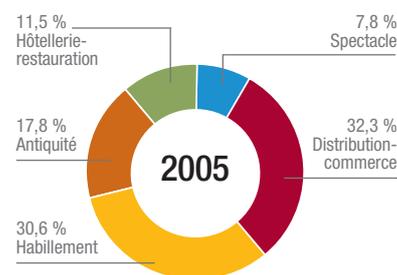
(2) : (Loyers en cours + loyers des vacants) / valeur d'expertise HD

## Le patrimoine de SFL : repères<sup>(3)</sup>

- **2,615 Md€**<sup>(4)</sup> d'actifs immobiliers part du Groupe
- **509 134 m<sup>2</sup>** en surface totale, soit 401 014 m<sup>2</sup> part du Groupe
- **95 %**<sup>(4)</sup> du patrimoine constitués d'immeubles de bureaux ou de commerces
- **69 %**<sup>(4)</sup> dans le QCA parisien
- **153,3 M€** de revenus locatifs
- Taux d'occupation de **96,1 %**<sup>(5)</sup>
- Potentiel de réversion part du Groupe : **7,1 %**<sup>(6)</sup>



RÉPARTITION DES BUREAUX par secteur d'activité



RÉPARTITION DES COMMERCES par secteur d'activité

(3) Chiffres au 31 décembre 2005

(4) Valeur d'expertise hors droits

(5) Hors surfaces en travaux et en restructuration lourde

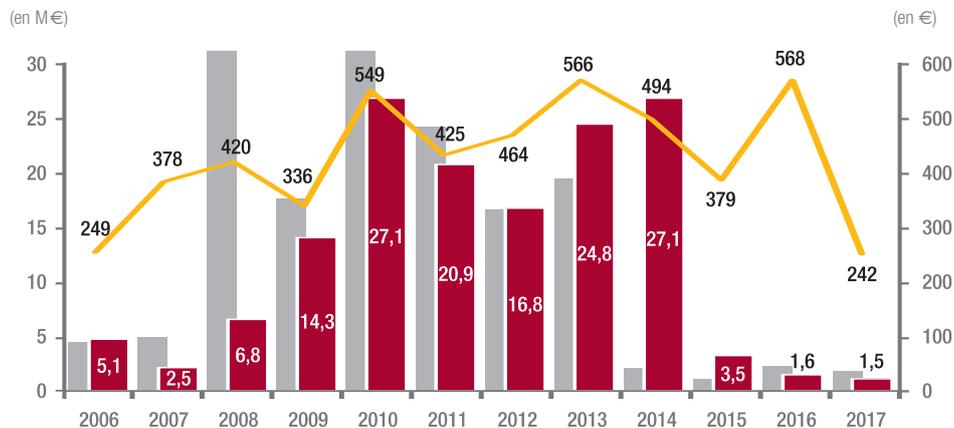
(6) Différence entre le loyer de renouvellement brut et le loyer actuel brut

## DES LOCATAIRES de premier rang

Uni Location (groupe Calyon), Citibank, Natexis, GIE Cartes bancaires, Lyonnaise des Eaux, Coface, Atos, TV5 Monde, Areva, Thomson Multimedia... les cabinets d'avocats Freshfields, Ashursts, Allen & Overy, Norton Rose... les clients de SFL sont des entreprises de premier rang, dotées d'une solide réputation en matière de gestion.

Leur niveau d'exigence, tant sur la qualité des immeubles que sur le niveau des prestations et du service, fait preuve d'un professionnalisme croissant. La répartition équilibrée des secteurs d'activité, répondant à des modèles et des cycles économiques distincts, permet à SFL de pondérer son exposition aux aléas de la conjoncture.

## Une bonne visibilité de l'échéancier des baux



ÉCHÉANCIER<sup>(7)</sup> DES BAUX COMMERCIAUX

- Renouvellement des baux calculé sur la base locative du 31-12-05 (en M€)
- Renouvellement des baux calculé sur la base locative du 31-12-04 (en M€)
- Loyers moyens annuels des baux arrivés à échéance (en €/m²)

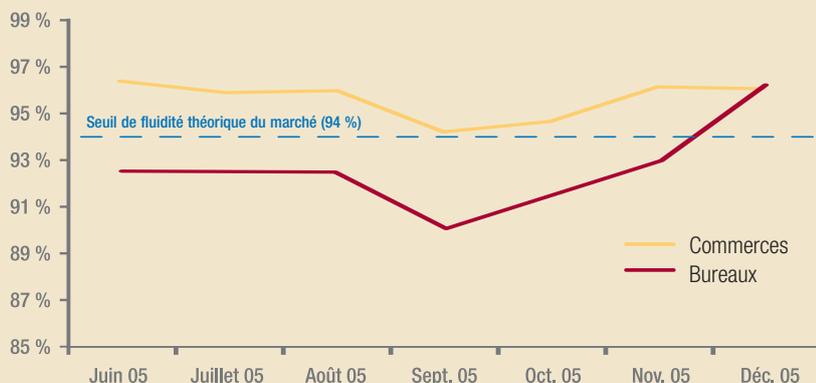
(7) Calculs réalisés sur la base locative des baux commerciaux représentant 152 M€

Loyer moyen des bureaux SFL au 31/12/05

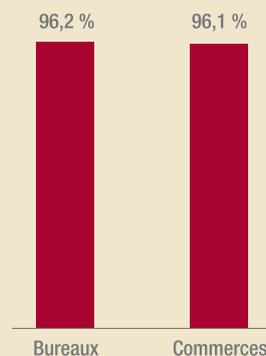
**454 €/m²/an**

## Un excellent taux d'occupation

Fin 2005, le taux d'occupation du patrimoine en exploitation affiche un niveau très élevé, à 96,1 %, soit un niveau sensiblement supérieur à la moyenne de l'Île-de-France (94,2 % au 31 décembre 2005). SFL a reloué en part totale 99 900 m² de bureaux au cours de l'année pour 46,7 M€, ce montant comprenant la signature de nouveaux contrats ainsi que des renégociations de baux par anticipation ou lors de leur renouvellement. Cette dynamique, conjuguée à un accroissement de la maturité des baux à plus de 6 ans, a pour effet qu'aucun renouvellement de bail significatif n'est à envisager avant 2010.



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION<sup>(8)</sup>



DÉCOMPOSITION DES TAUX D'OCCUPATION

(8) Spot fin de mois

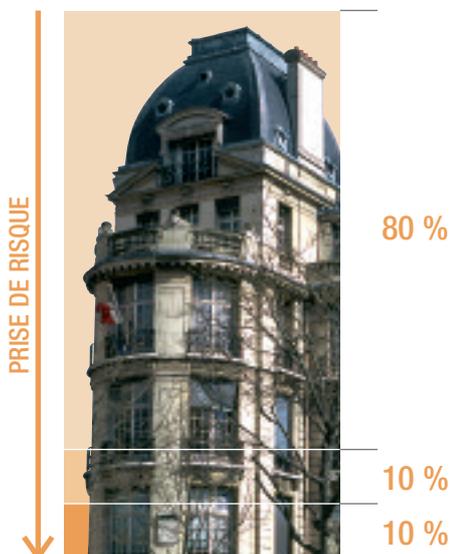
UN PATRIMOINE

# de bureaux “prime” parisiens, générateur de *cash flow*

SFL est réputée pour son expérience et son expertise dans la gestion d'immeubles “prime” parisiens et la restructuration de grands ensembles tertiaires prestigieux, nécessitant une haute technicité. Sa politique vise à optimiser le potentiel locatif d'un immeuble, puis le rendre pérenne, de façon à maximiser son rendement et sa valorisation. Consciente de l'importance pour l'occupant de suivre son coût d'exploitation global, SFL accompagne son client le long de son bail pour optimiser l'efficacité de son installation et assurer un vrai “service après-vente”.



# Une politique active, sélective et prudente



## 3 CATÉGORIES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

### SIIC 3 :

#### UNE NOUVELLE DYNAMIQUE POUR LES FONCIÈRES COTÉES

2005 a vu la confirmation du régime SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), manifestée par de nouveaux acteurs, l'ampleur des opérations tant immobilières que boursières et la reconnaissance du marché. Elle a aussi procédé à son amélioration.

La Loi de finances rectificative de décembre 2005 introduit en effet une taxation réduite pour les immeubles cédés aux sociétés foncières cotées. Ainsi, tout actif immobilier vendu à une SIIC, comme à une SCPI ou à tout nouvel organisme de placement collectif immobilier (OPCI), est désormais soumis à un taux de fiscalité sur les plus-values de 16,5 % au lieu de 33,5 %. Ce dispositif constitue le troisième étage du régime SIIC, initié le 1<sup>er</sup> janvier 2003 par la création d'un nouveau statut des sociétés foncières cotées à Paris pour lequel SFL a opté. Ce régime fiscal les exonère d'impôts sur les bénéfices, plus-values de cessions comprises, en échange du paiement d'une "exit tax" sur la totalité de leurs plus-values latentes au taux de 16,5 %. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le deuxième volet favorisait déjà les apports de patrimoine réalisés en faveur des SIIC, ce qui a permis la concrétisation d'opérations d'envergure au cours de l'exercice.

En substituant à la voie de l'apport celle beaucoup plus large de la cession, le nouveau dispositif "SIIC3" va contribuer à dynamiser le mouvement d'externalisation d'actifs immobiliers par les entreprises. Cette disposition va considérablement accélérer la rotation des actifs et contribuera à accroître le rendement des foncières cotées pour les actionnaires.

#### IMMEUBLES DE RENDEMENT : 80 %

Les immeubles sont en production : ils génèrent des *cash flows* qu'il convient de pérenniser au travers d'un contact permanent avec les occupants en place et d'une politique pro-active de recommercialisation pour les locaux rendus vacants.

#### IMMEUBLES EN RÉNOVATION / RESTRUCTURATION / REPOSITIONNEMENT : 10 %

Ces immeubles nécessitent un travail de repositionnement visant à optimiser leur valorisation technique, environnementale, juridique, administrative et locative.

#### NOUVELLES OPÉRATIONS : 10 %

SFL va rechercher de nouveaux actifs sur lesquels elle pourra créer de la valeur, notamment à travers des travaux (pouvant modifier la nature de l'immeuble) et/ou une prise de risque locatif.

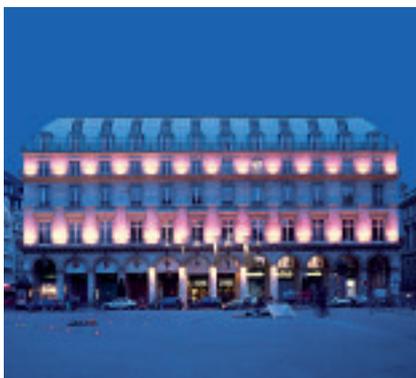
En 2005, SFL a poursuivi une politique dynamique de gestion de son patrimoine à travers la cession d'immeubles parvenus à maturité, ou de rendement ou dimension modestes, et à travers l'acquisition d'actifs loués sécurisant le *cash flow* locatif futur (ex. : Tour les Miroirs à La Défense). Ces immeubles sont susceptibles d'être significativement améliorés par un programme de travaux conséquents suivis d'une mise en commercialisation locative (ex. : rue Alfred de Vigny, projet rue de Grenelle). SFL a en outre maintenu une exploitation commerciale très tonique avec la signature de nouveaux baux significatifs : TV5 Monde (131, avenue de Wagram) pour 12 ans, la consolidation du bail de la Tour Areva pour 9,5 ans à La Défense, la reconduction du bail d'Uni Location (Groupe Calyon) au Centre d'Affaires Le Louvre, etc. Dans un contexte de marché locatif baissier, cette politique active de commercialisation permet de sécuriser et de pérenniser les revenus locatifs tout en optimisant la valorisation des immeubles.

SFL a continué de restructurer, redéfinir et rénover son patrimoine afin de proposer à ses clients des prestations de haut niveau en matière d'équipement, de sécurité, de maintenance et de respect des normes évolutives. En 2005, les investissements en travaux ont représenté près de 40 M€, soit 1,3 % de la valeur du patrimoine de SFL. Cette politique contribue à optimiser le potentiel locatif et à améliorer le rendement d'un actif, tout en assurant sa pérennité.

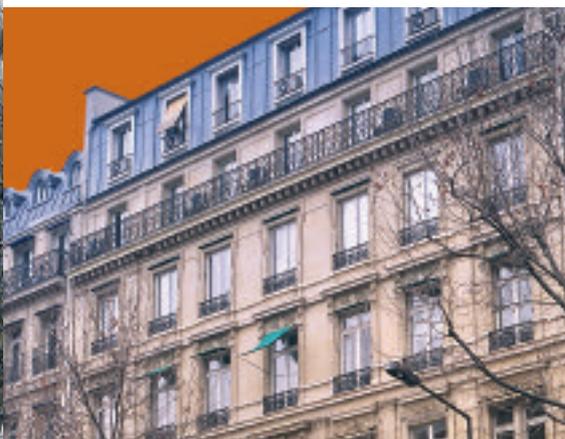
En 2006, SFL maintiendra une politique d'acquisition active mais sélective au regard des prix actuels du marché. La société poursuivra sa focalisation sur des immeubles de première qualité dans le QCA ainsi que sur des marchés proches qui révèlent leur maturité. Sans exclure cependant d'autres types d'investissement en cas d'opportunité, SFL continuera, au coup par coup, à céder des actifs pour lesquels le processus de valorisation et de valeur ajoutée est parvenu à son potentiel maximal. Enfin, SFL prolongera sa politique d'anticipation et de pérennisation de ses baux afin de maintenir un taux d'occupation élevé de ses immeubles.

# Washington plaza

## CENTRE D'AFFAIRES le louvre



## 104-110, BOULEVARD haussmann



2, place du Palais-Royal - 75001 PARIS

**Acquis en 1995**

**Immeuble de rendement**

**Surface totale : 47 802 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	28 219 m <sup>2</sup>
- Locaux commerciaux :	7 090 m <sup>2</sup>
- Divers :	3 929 m <sup>2</sup>
(archives & réserves, RIE)	
- Parties communes immeuble :	8 563 m <sup>2</sup>
- Parkings :	234

**Principaux clients :**

Banque de France, Conseil d'État, Calyon, Devarrieux, siège SFL

### UN INVESTISSEMENT CIBLÉ AU CŒUR DU MARCHÉ LOCATIF

Grâce à un travail de mise à jour des prestations techniques, le Centre d'Affaires est toujours un immeuble de première catégorie dans un quartier où l'offre se fait rare. Sa localisation centrale est recherchée par de nombreux locataires prestigieux. Le programme de l'année 2006 comprend la rénovation de parties communes, ainsi qu'un projet de restructuration d'une partie des commerces avec la création d'un nouvel espace d'exposition.

38-44, rue Washington - 75008 Paris  
29-31, rue de Berri - 75008 Paris  
43-45, rue d'Artois - 75008 Paris

**Acquis en 2001 par PRÉDICA  
et SFL qui en détient 66 %**

**Immeuble de rendement**

**Surface totale : 45 063 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	39 441 m <sup>2</sup>
- Locaux commerciaux :	460 m <sup>2</sup>
- Locaux divers :	4 513 m <sup>2</sup>
(archives, RIE & autres)	
- Parties communes immeuble :	2 649 m <sup>2</sup>
- Parkings :	662

**Principaux clients :**

GIE Cartes Bancaires, Norton Rose, Poweo, Dexia, Hammerson

### UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE LOCATAIRES

Situé à proximité immédiate des Champs-Élysées, disposant d'une emprise foncière de 8 000 m<sup>2</sup>, le "Washington Plaza" figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Entièrement restructuré en 1993, l'immeuble offre un niveau de prestations et de services correspondant aux exigences actuelles du marché locatif parisien. Il a ainsi récemment attiré de nouvelles sociétés en forte croissance (Lasalle Investment, Poweo). D'importants travaux de rénovation de la climatisation et du contrôle d'accès sont en cours, ainsi qu'une étude d'optimisation de l'utilisation des parkings et du restaurant de direction.

104-106, 108-110, boulevard Haussmann  
75008 Paris

**Participation à 50 % en partenariat  
avec Ile-de-France Investissements SA**

**Nouvelle opération**

**Surface totale : 11 897 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	10 152 m <sup>2</sup>
- Locaux commerciaux :	1 745 m <sup>2</sup>

**Immeuble en cours  
de restructuration lourde**

### UN NOUVEAU CENTRE D'AFFAIRES HAUSSMANN - SAINT-AUGUSTIN

SFL va transformer les quatre immeubles du boulevard Haussmann en un Centre d'Affaires de très haut standing d'une surface d'environ 14 000 m<sup>2</sup>, idéalement situé au cœur du QCA, à deux pas du boulevard Malesherbes et de l'église Saint-Augustin. Le nouveau complexe s'articulera autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. Un parking privatif d'une centaine de places sera également créé. L'ouverture est prévue en 2007. L'immeuble sera proposé à la location dès fin 2006, et devrait ainsi profiter de la tendance positive sur les loyers "prime" du secteur QCA, les actifs concurrents étant en phase actuelle de remplissage.

## 90 et galerie des champs-Élysées



## 92, Champs-Élysées



## Cézanne saint-honoré



82-90, avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

Participation à 50 %  
en partenariat avec Ile-de-France  
Investissements SA

Immeuble en rénovation/restructuration

Surface totale : 5 661 m<sup>2</sup>

- Locaux commerciaux  
et réserves : 5 661 m<sup>2</sup>  
- Parkings : 260

Principaux clients :

Club Med, Boulangerie Paul, Promod,  
Etam, Minelli, MacDonalds

### UN EMBLÈME DE PARIS EN VOIE DE REDÉFINITION

La Galerie des Champs occupe l'un des endroits les plus passants sur le côté pair des Champs-Élysées, mais son positionnement actuel peut être considéré comme "daté". Un vaste programme de repositionnement commercial, de modernisation et de rénovation est en phase de lancement pour remettre la Galerie, son architecture et ses prestations au niveau de sa localisation. Elle devrait accueillir à terme trois moyennes surfaces aux côtés des petits commerces actuels.

92, avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

Acquis en 2000

Immeuble en rénovation/restructuration

Surface totale : 7 641 m<sup>2</sup>

- Bureaux : 4 209 m<sup>2</sup>  
- Locaux commerciaux : 3 396 m<sup>2</sup>  
- Parties communes : 35 m<sup>2</sup>

Principaux clients :

Solaris, Yves Rocher, Cartesis, Ittiere

### DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR D'UN IMMEUBLE D'EXCEPTION

Le n° 92 est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Il est occupé par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages. Le projet, en phase de démarrage, vise à un repositionnement des surfaces commerciales vers deux à trois moyennes surfaces de vente, une redistribution des surfaces bureaux, ainsi qu'une mise à niveau technique de l'ensemble de l'immeuble et un ravalement de la façade, le tout afin de redonner à cet ensemble prestigieux tout l'éclat qu'il mérite.

1-6, rue Paul Cézanne - 75008 Paris  
27, rue de Courcelles - 75008 Paris  
168, rue du faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Acquis en 2001 avec PRÉDICA (50 %)

Immeuble de rendement

Surface totale : 27 022 m<sup>2</sup>

- Bureaux : 24 445 m<sup>2</sup>  
- Locaux commerciaux : 1 816 m<sup>2</sup>  
- Archives et réserves : 1 257 m<sup>2</sup>  
- Parties communes immeuble : 1 504 m<sup>2</sup>  
- Parkings : 125

Principaux clients :

Freshfields, Citibank, Caisse Centrale  
de Réassurance, 3I

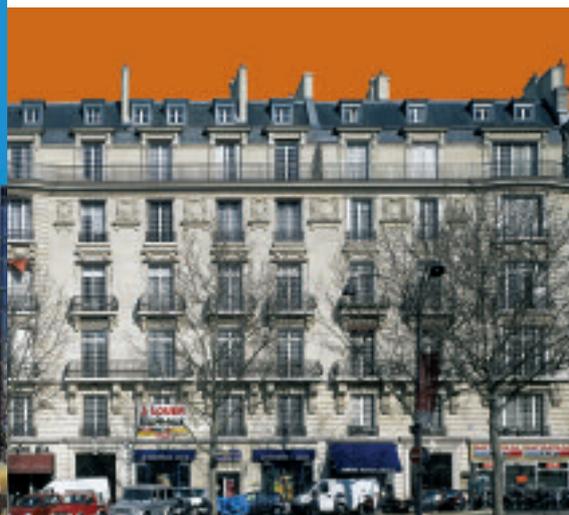
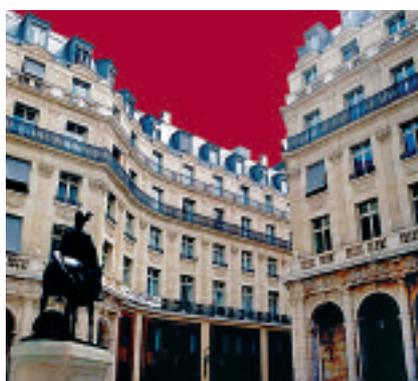
### UNE VOIE PRIVATIVE À DEUX PAS DE L'ÉTOILE

Inauguré en mars 2005, cet ensemble immobilier exceptionnel a déjà été récompensé à deux reprises par le Prix du SIMI 2004 de l'immeuble de l'année dans la catégorie "immeuble rénové" et par le Grand Prix Européen "ULI Excellence Awards 2005". Après une restauration exemplaire, l'ensemble abrite aujourd'hui des clients très exigeants quant au cahier des charges des besoins et des prestations 24 h/24, 7 jours/7. La rénovation complète des dernières surfaces non encore traitées (1 250 m<sup>2</sup>) sera engagée en 2006. Les derniers commerces sont en cours de location après une mise à niveau technique.

# tour Coface la défense

AVENUE DE LA  
**grande-armée**

## édouard VII



16-30, boulevard des Capucines  
75009 Paris  
2-18, rue Caumartin - 75009 Paris

**Acquis en 1999**

**Immeuble de rendement**

**Surface totale : 54 119 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	28 112 m <sup>2</sup>
- Commerces :	7 331 m <sup>2</sup>
- Habitations :	4 571 m <sup>2</sup>
- Salles spectacles :	8 019 m <sup>2</sup>
- Résidence hôtelière :	3 125 m <sup>2</sup>
- Autres (archives, ateliers, réserves, RIE) :	2 961 m <sup>2</sup>
- Parkings :	509

**Principaux clients :**

L'Olympia, Théâtre Édouard VII, Citadines, Zara, Habitat, Pronuptia, Ashursts, Allen & Overy, Lyonnaise des Eaux, Affine

### **L'UN DES PÔLES D'ATTRACTION DE LA CAPITALE**

D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble immobilier de style haussmannien est au cœur d'un quartier doté de la plus forte concentration d'entreprises françaises et étrangères. L'ensemble Édouard VII a subi une profonde restructuration et abrite maintenant une cohabitation unique de bureaux de première qualité, salles de spectacles mythiques, commerces de renom, résidence hôtelière et habitations de prestige, ainsi que diverses possibilités de restauration.

12, cours Michelet  
92800 Puteaux - La Défense

**Acquis en avril 2004**

**Immeuble de rendement**

**Surface totale : 28 418 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	26 716 m <sup>2</sup>
- Archives et RIE :	1 702 m <sup>2</sup>
- Parkings :	235

**Principal client :**

Coface

### **UNE TOUR MONOCATAIRE DE RÉFÉRENCE**

L'immeuble Coface est situé au cœur du quartier Michelet de La Défense qui possède des aménagements spécifiques, notamment un accès à des stationnements privatifs.

Un bail long terme avec un utilisateur de renom, ainsi qu'une localisation centrale au sein du premier quartier d'affaires d'Europe, confèrent à cet investissement un caractère pérenne.

12-14, avenue de la Grande-Armée  
75017 Paris

**Acquis en 1999 et 2001**

**Nouvelle opération**

**Surface totale : 6 536 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	3 436 m <sup>2</sup>
- Habitations :	2 179 m <sup>2</sup>
- Locaux commerciaux :	765 m <sup>2</sup>
- Divers (archives et réserves) :	156 m <sup>2</sup>

**Principaux clients :**

Cricket & Co, Santarelli, Pixtel

### **UN ENSEMBLE RESTAURÉ**

Ces deux immeubles haussmanniens en pierre de taille bénéficient d'un très bel emplacement, hautement visible, à proximité immédiate de l'Étoile. Intégralement repositionné depuis leur acquisition, cet ensemble offre aujourd'hui des locaux accueillants et individuels.

## rives de Seine

63, BOULEVARD  
**hausmann**



AVENUE DE  
**Wagram**



63, boulevard Haussmann  
75008 Paris

Acquis en 2000

Immeuble en rénovation/restructuration

Surface totale : 2 776 m<sup>2</sup>

- Bureaux :	2 415 m <sup>2</sup>
- Locaux commerciaux :	165 m <sup>2</sup>
- Archives :	196 m <sup>2</sup>

Immeuble en rénovation

### DU PRESTIGE À L'INTELLIGENCE

Situé au cœur de l'un des plus grands quartiers d'affaires européens et en face de la gare Saint-Lazare, cet immeuble prestigieux ne possédait plus les prestations adaptées à la qualité de son emplacement. SFL a négocié la libération des bureaux avant d'engager une remise à niveau complète de l'ensemble, tout en maintenant les commerces en exploitation. L'immeuble, qui possédera alors toutes les caractéristiques d'un immeuble intelligent, sera livré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2007. Sa commercialisation locative a démarré vers des utilisateurs à la recherche d'un immeuble de prestige indépendant.

68-74, quai de la Rapée  
75012 Paris

Acquis en 2004

Immeuble de rendement

Surface totale : 22 670 m<sup>2</sup>

- Bureaux :	19 362 m <sup>2</sup>
- RIE, archives, locaux divers :	3 308 m <sup>2</sup>
- Parkings :	366

Principal client :

Natexis

### UNE GESTION AUTONOME RIVE GAUCHE

Situé en bord de Seine à l'entrée du quartier de la gare de Lyon, face au quartier des affaires Paris Rive Gauche, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien. Sa récente restructuration lui confère une image forte et hautement visible et son occupation est en parfaite harmonie avec le fort développement, sur l'autre rive, des activités Banques et établissements financiers (XIS, Banques Populaires).

131, avenue de Wagram  
75017 Paris

Acquis en 2000

Immeuble en rénovation/restructuration

Surface totale : 9 186 m<sup>2</sup>

- Bureaux :	7 100 m <sup>2</sup>
- Autres (RIE, archives, locaux techniques) :	2 086 m <sup>2</sup>
- Parkings :	124

Principal client :

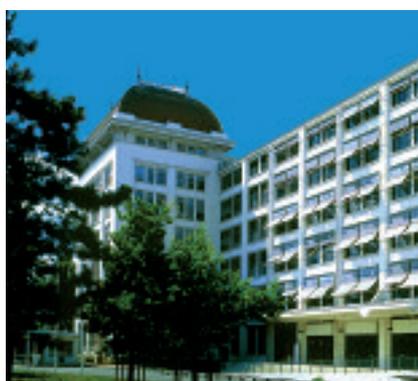
TV5 Monde

### DE SONY À TV5

Libéré par Sony, leader mondial de la musique, l'immeuble a fait l'objet d'un retraitement des plateaux et d'une redistribution totale des locaux pour accueillir le futur siège de TV5 Monde : 6 650 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 000 m<sup>2</sup> de salles de réunion, auditorium, réserves et restaurant... L'ensemble a été livré fin octobre 2005 afin que ce nouveau locataire puisse engager l'aménagement de ses studios pour le lancement commercial de TV5 Monde, prévu le 1<sup>er</sup> juillet 2006. SFL a consenti un bail de 12 ans fermes.

## tour areva la défense

QUAI  
le gallo



RUE  
alfred de vigny



46, quai Le Gallo  
92100 Boulogne-Billancourt

Acquis en 2000

Immeuble de rendement

Surface totale : 33 417 m<sup>2</sup>

- Bureaux, ateliers  
et surfaces annexes : 29 712 m<sup>2</sup>
- Partie communes immeuble : 3 705 m<sup>2</sup>
- Parkings : 426

Principal client :

Thomson Multimedia

### UNE RÉFÉRENCE AU CŒUR D'UN AXE STRATÉGIQUE

Cet immeuble est implanté sur un site à fort potentiel, adjacent aux 50 hectares de terrain libérés par Renault et en face du futur pôle d'excellence des télécoms et des médias le long de la Seine.

Après une rénovation complète, ce bâtiment à l'origine industriel est devenu un espace de bureaux moderne, ouvert à la lumière par ses vastes baies vitrées. Aménagé par Philippe Stark, l'ensemble est parfaitement adapté aux exigences de prestations du XXI<sup>e</sup> siècle. La gestion technique de l'immeuble est sous-traitée à son occupant "historique", Thomson Multimedia.

1, place de la Coupole  
92400 Courbevoie - La Défense

Acquisition :

en 2001 (4 étages) détenus à 25 %,  
en 2002 (25 étages) détenus à 15 %,  
en 2005 (1 étage) détenu à 25 %  
en joint-venture avec TIAA-CREF

Immeuble de rendement

Surface totale : 64 828 m<sup>2</sup>

- Bureaux : 58 803 m<sup>2</sup>
- Archives, RIE, locaux divers : 6 025 m<sup>2</sup>
- Parkings : 213

Principal client : Areva

### UNE TOUR EMBLÉMATIQUE AU CŒUR DE LA DÉFENSE

Au cœur de La Défense, première concentration de bureaux en Europe, cette tour de 184 m fut longtemps la plus haute. Tour Fiat à l'origine, puis Tour Framatome, elle fut rebaptisée Tour Areva en 2003 avec l'installation progressive des différentes sociétés du Groupe. SFL/TIAA-CREF est le propriétaire majoritaire de 30 étages (y compris le 24<sup>e</sup> étage acquis en décembre 2005) sur les 44 de la tour. Dans le but de rationaliser l'intégralité de ses nombreuses implantations de bureaux en Ile-de-France, le Groupe Areva a notamment choisi, fin 2005, de consolider pour 9,5 ans son occupation locative des 47 600 m<sup>2</sup> de bureaux de la tour. Cet accord prévoit également, en partenariat, la construction et la mise à disposition d'une crèche d'entreprise au rez-de-chaussée ainsi que la redécoration du hall d'accueil de l'immeuble.

5, rue Alfred de Vigny  
75008 Paris

Acquis en 2005

Nouvelle opération

Surface totale : 2 698 m<sup>2</sup>

- Bureaux : 2 698 m<sup>2</sup>
- Parkings : 12

Immeuble en projet de rénovation

### NOUVEAU LIFTING POUR UN IMMEUBLE AUTONOME

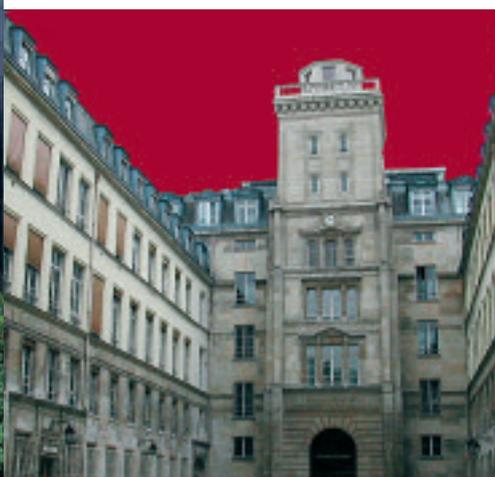
Situé au cœur du Quartier Central des Affaires, à proximité du parc Monceau, l'immeuble a été le siège historique de la Coface. Libéré fin 2005, il fait actuellement l'objet d'un projet de rénovation destiné à rationaliser les surfaces et à le doter de tous les équipements techniques nécessaires à un confort d'utilisation optimal. Sa livraison et sa mise en location sont prévues fin 2006. Cet immeuble devrait attirer un utilisateur à la recherche d'un siège indépendant dans ce quartier central où cohabitent bureaux et immeubles résidentiels de prestige.

# tour les miroirs C la défense



103, RUE DE

## grenelle



18, avenue d'Alsace  
92400 Courbevoie - La Défense

**Acquis en 2005**

**Immeuble de rendement**

**Surface totale : 19 874 m<sup>2</sup>**

- Bureaux :	19 432 m <sup>2</sup>
- RIE :	442 m <sup>2</sup>
- Parkings :	220

**Principal client :**

Atos Origine

### UN IMMEUBLE À FLUX LOCATIFS STABILISÉS

La tour les Miroirs C fait partie d'un ensemble phare du quartier de La Défense. Classée immeuble de grande hauteur W1 (97 m de haut), ses étages supérieurs offrent une vue spectaculaire à 360° sur La Défense. Un accès direct au parking est possible depuis le boulevard circulaire. Dans le cadre d'un bail longue durée (9 ans), SFL achève des travaux pour l'installation de son unique occupant, la société informatique Atos Origine.

103, rue de Grenelle  
75007 Paris

**Acquisition en cours**

**Nouvelle opération**

**Surface SHON : 20 500 m<sup>2</sup>**

- Bureaux prévus :	14 500 m <sup>2</sup>
- Parkings :	108

**Immeuble de bureaux  
à restructurer**

### NAISSANCE D'UN NOUVEAU CENTRE D'AFFAIRES "RIVE GAUCHE"

SFL a signé en 2005 une promesse synallagmatique en vue d'acquérir l'ancien siège historique de La Poste, des Télégraphes et des Télécommunications, propriété de la société CGW. Idéalement localisé au cœur du secteur des ministères, à deux pas de l'Hôtel Matignon, il donne sur les jardins du ministère de l'Agriculture. Le transfert définitif de la propriété est prévu vers la mi-2006, après l'obtention définitive des permis de construire et de démolir. À l'issue d'une transformation lourde qui devrait s'achever en 2008, cet ensemble immobilier prestigieux offrira toutes les prestations d'un Centre d'Affaires moderne, unique, en plein cœur du quartier administratif de la Rive Gauche.

# Sécurité et environnement :

## UNE POLITIQUE ACTIVE ET CONCRÈTE

Pour garantir aux locataires, actionnaires et acquéreurs une bonne gestion des risques environnementaux et un niveau de prestation adapté au standing élevé de ses immeubles, SFL a élaboré une charte sécurité environnement. Le Groupe définit ainsi une politique exigeante et ambitieuse, qui tient compte de la rotation des actifs et de l'évolution de la réglementation dans ce domaine.

### UN CADRE EFFICACE POUR L'ACTION

La gestion des risques liée à la sécurité et à l'environnement s'appuie sur une charte opérationnelle depuis plusieurs années.

Conçue pour anticiper les dangers potentiels et prendre les mesures préventives adéquates, elle a été bâtie sur la base d'une démarche rigoureuse : identification des risques et des thèmes à traiter, vérification de la réglementation, définition et actualisation régulière d'objectifs mesurables, élaboration d'une méthodologie de suivi et enregistrement en continu des résultats.

La direction technique est chargée de la mise en œuvre opérationnelle de la politique et assure la coordination des équipes.

En 2005, les tableaux de bord et indicateurs de suivi développés pour chaque thème ont été mis en ligne pour les intervenants de SFL. Il en est de même pour les tableaux récapitulatifs permettant de connaître l'état du patrimoine par sujet traité, ainsi que pour les résultats des diagnostics, désormais numérisés. La charte et les procédures détaillant sa mise en œuvre sont également accessibles à toutes les personnes concernées sur un répertoire dédié. Enfin, une synthèse par immeuble a été développée.

### PRÉVENTION ET ANTICIPATION

La charte sécurité environnement regroupe deux plans : les sujets relatifs à la santé et à la pollution font l'objet d'un plan d'action sanitaire ; les sujets liés à la sécurité constituent le fil conducteur du plan de maintenance et de sécurité. Ces plans précisent les mesures à prendre et les responsabilités des différents intervenants.

Conformément aux objectifs, un grand nombre d'actions concrètes engagées en 2004 ont été poursuivies en 2005 : plomb, amiante, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, vérifications réglementaires, etc. Des plans de prévention ont en outre été élaborés sur les immeubles gérés par le Groupe. Ils permettent d'évaluer et de prévenir les risques liés à l'exploitation des sites.

### - Plan d'action sanitaire

Le plan d'action sanitaire traite des problématiques directement liées à l'environnement. Il offre un état des lieux de l'existant et définit des objectifs à court et moyen terme pour chaque sujet. Ainsi :

- le repérage des matériaux amiantés a été effectué sur la totalité du patrimoine, avec plus d'un an d'avance sur la date réglementaire fixée au 31 décembre 2005. SFL a également mis à jour tous les DTA (dossiers techniques amiante) sur la totalité du patrimoine. Quatre chantiers de désamiantage, dont une tranche de la Galerie des Champs-Élysées, ont été engagés. Le programme de désamiantage se poursuivra en 2006. L'élimination de tous les matériaux repérés est d'ores et déjà planifiée ;

## Le désamiantage DE LA GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

Construite dans les années 60, la Galerie des Champs-Élysées contient beaucoup de produits amiantés. Bien que leur état de conservation soit satisfaisant et ne présente pas de danger pour la santé des utilisateurs, SFL a souhaité déposer la totalité des matériaux amiantés. La première tranche des travaux a été réalisée en 2005 et se poursuivra en 2006. Le chantier a été réalisé sans interruption d'activité des commerces, en présence du public. Toutefois, des dispositions particulières ont été prises : isolation de la zone traitée, mise en dépression renforcée afin d'assurer une étanchéité parfaite, mesures d'air réalisées en continu pour assurer une absence totale de pollution, surveillance confiée à des spécialistes reconnus...

Ce chantier exemplaire a été réalisé sans aucun incident. Les analyses d'air ont montré une absence complète de fibres d'amiante dans la Galerie pendant les travaux, ce qui constitue un résultat remarquable bien au-delà des normes en vigueur. Il illustre la capacité du Groupe à réaliser des chantiers complexes en milieu occupé.



- la vérification de l'inaccessibilité au plomb a été réalisée sur tous les immeubles construits avant 1948. Des diagnostics complémentaires sont périodiquement menés dans le cadre d'une surveillance annuelle ;
- des analyses physico-chimiques continuent d'être réalisées chaque année pour contrôler la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ;
- des analyses de légionelles sont effectuées mensuellement sur toutes les tours aéroréfrigérantes du Groupe. Celles qui sont ouvertes seront toutes remplacées. Trois sites sont planifiés en 2006 ;
- pour lutter contre la destruction de la couche d'ozone, un programme de suppression de toutes les installations climatiques utilisant des fluides frigorigènes de type R22 contenant des HCFC est mis en œuvre ;
- des audits environnementaux sont en outre effectués sur tous les immeubles du Groupe ;
- l'isolation thermique et acoustique est par ailleurs systématiquement renforcée dans le cadre de chantiers de restructuration ou de rénovation, afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- enfin, SFL impose une gestion stricte des déchets de chantier et un tri sélectif à toutes les entreprises intervenant sur les opérations du Groupe.

#### - Plan de maintenance et de sécurité

Afin de contrôler et de minimiser les risques sanitaires, SFL assure une maintenance préventive et rigoureuse. Elle permet d'anticiper les pannes, d'éviter les accidents, d'assurer la sécurité des personnes et de renforcer la performance des équipements techniques, tout en générant des économies substantielles. En 2005, l'accent a été mis en particulier sur la sécurité des immeubles, à travers la réalisation d'un audit sécurité sur la totalité du patrimoine et des parties privatives. Il a permis de mettre en évidence le bon niveau général du patrimoine et d'en améliorer encore le standard. Les formations et les réunions d'information ont également été renforcées, particulièrement sur les thèmes liés à la sécurité. Elles se poursuivront en 2006. Des audits techniques sont par ailleurs réalisés sur la totalité du patrimoine. Ils permettent de planifier les gros travaux de maintenance et de mettre à jour le plan pluriannuel de maintenance de chaque immeuble. Enfin, dans le cadre de la mise en application des Plans de prévention contre le risque inondation, des analyses de risques ont été initiées en 2005 sur tous les immeubles du Groupe situés dans une zone d'aléas. Elles permettront d'identifier puis de mettre en œuvre des actions et dispositifs appropriés en cas de crue. Ces études se poursuivent en 2006.

### DÉPENSES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT - EXERCICE 2005

(en euros)	Engagements hors taxes	Dont part du Groupe
<b>DIAGNOSTICS (I)</b>	<b>162 993</b>	<b>151 718</b>
<b>TRAVAUX (II)</b>		
Désamiantage	1 559 550	859 773
Remplacement canalisations plomb par cuivre	13 211	13 211
Travaux d'inaccessibilité au plomb dans les revêtements	1 134 249	821 397
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublage, renforcement des vitrages)	1 454 120	875 808
Modernisation des installations de climatisation et de chauffage permettant de diminuer la consommation d'énergie	5 246 902	3 317 077
Installation permettant de lutter contre la légionelle (centrale de chloration, réseaux eau froide...)	146 450	146 450
Les dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes...)	1 019 898	826 451
<b>TOTAL DES ACTIONS (I + II)</b>	<b>10 737 373</b>	<b>7 011 885</b>

# Informations économiques et financières

## I. CONTRIBUTION AUX RÉSULTATS DES OPÉRATIONS

En conformité avec les recommandations formulées par le Best Practice Committee de l'EPRA, figure ci-après un état des contributions de chaque îlot d'immeubles au *cash flow* d'exploitation consolidé. Ce détail rend compte de l'évolution du *cash flow* à périmètre constant.

### Contribution des immeubles à l'EBITDA consolidé (hors impacts IFRS)

(part totale - en milliers d'euros)

Ilots	Contribution 2005	2005	2004 FG *	Commentaires
Beaubourg 62	1,0 %	1 405	1 159	
Beaubourg 82	0,5 %	790	498	
Boétie 3	1,4 %	1 997	1 814	
Champs-Élysées 118	1,1 %	1 617	1 248	
Champs-Élysées 90	0,8 %	1 098	1 036	
Call LDA	11,3 %	16 470	17 346	
Capucines	1,4 %	1 981	1 875	
Édouard VII	16,5 %	23 909	22 365	
Faisanderie 89	0,9 %	1 342	1 243	
Grande-Armée 12-14	0,8 %	1 138	1 150	
Hanovre	0,8 %	1 161	1 094	
Kléber 46	0,7 %	986	1 036	
Malesherbes 19	0,4 %	564	528	
Neuilly	1,0 %	1 448	2 008	
Pavillon Henri IV	0,3 %	393	396	
Prony 11	0,6 %	845	1 445	
Quai Le Gallo	4,2 %	6 170	7 166	
Sébastopol	1,5 %	2 127	1 960	
Vélasquez	0,3 %	434	430	
Washington-Plaza	16,6 %	24 155	21 332	
Michelet La Défense	8,1 %	11 798	11 320	
Richelieu	10,0 %	14 515	13 068	
Rives de Seine	8,3 %	12 090	12 064	
<b>Total périmètre constant</b>	<b>88,4 %</b>	<b>128 434</b>	<b>123 581</b>	
Cézanne St-Honoré	2,8 %	4 054	726	Restructuration 2002-2005
Prony-Wagram	-0,7 %	-1 056	3 165	Restructuration 2004-2005
Champs-Élysées 82-88	1,9 %	2 728	1 942	Restructuration 2004-2006
Champs-Élysées 92	2,1 %	3 027	3 379	Restructuration 2005-2007
Hausmann 104-110	0,2 %	234	672	Restructuration 2005-2007
Hausmann 63	0,0 %	46	686	Restructuration 2005-2006
<b>Total Restructurations</b>	<b>6,2 %</b>	<b>9 034</b>	<b>10 570</b>	
Les Miroirs	0,0 %	15	0	
Vigny	0,2 %	317	0	
<b>Total Acquisitions</b>	<b>0,2 %</b>	<b>332</b>	<b>0</b>	
132 Hausmann	0,4 %	530	672	9 mois sur 2005
Grande-Armée 80	0,0 %	11	956	1,5 mois sur 2005
Saint-Augustin	0,8 %	1 211	2 926	5,5 mois sur 2005
Saint-Florentin	0,2 %	298	624	5,5 mois sur 2005
Rome-Vienne	0,5 %	784	1 533	5,5 mois sur 2005
Vauban	2,7 %	3 870	3 622	Vente Marchand de biens
Champs-Élysées 77	0,0 %	-10	503	4 mois sur 2004
Chalgrin 16-18	0,0 %	7	65	3 mois sur 2004
Cirque	0,0 %	9	785	8,5 mois sur 2004
François I <sup>er</sup>	0,0 %	-21	3 180	8,5 mois sur 2004
Montaigne 19	0,6 %	885	2 342	8,5 mois sur 2004
Université Schumann	0,0 %	0	206	Vente Marchand de biens
Autres actifs	-0,1 %	-91	-24	Reliquats sur cessions
<b>Total Cessions</b>	<b>5,1 %</b>	<b>7 482</b>	<b>17 390</b>	
<b>Total EBITDA immeubles</b>	<b>100 %</b>	<b>145 281</b>	<b>151 541</b>	

\*Pour information : chiffres non comparables avec 2005 (hors impacts IFRS) compte tenu des reclassements effectués dans la présentation IFRS du compte de résultat

### Récapitulatif de l'EBITDA consolidé (hors impacts IFRS)

(part totale - en milliers d'euros)

	2005 IFRS	2004 IFRS	2004 FG	2003 FG
EBITDA des immeubles (hors impacts IFRS)	145 281	155 491	151 541	151 478
Frais de structure	- 18 786	- 30 991	- 16 950	- 14 448
EBITDA après frais de structure (hors impacts IFRS)	126 495	124 500	134 591	137 030

NB : Indépendamment des impacts sur le résultat, la présentation en normes IFRS comporte des reclassements par rapport à la présentation Normes Françaises

## II. INFORMATIONS SUR L'ENDETTEMENT

Dans un contexte d'importantes ressources à disposition, SFL a su optimiser son *cash flow* courant. L'année 2005 permet à SFL de rationaliser l'état de sa dette en faisant sortir neuf lignes de crédits-bails par LOA qui représentaient 97 millions d'euros dans les comptes consolidés au 31 décembre 2004 et de mettre à disposition son nouveau crédit syndiqué qui sera disponible en totalité pour 600 millions d'euros à partir du 26 janvier 2006. Le nominal de la dette brute est resté stable à 769 millions d'euros contre 771 millions d'euros fin 2004.

### Un contrôle des risques rigoureux

SFL attache une importance capitale aux risques de liquidité, de marché et de contrepartie :

#### 1. Le contrôle de la liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue (presque 6 ans au 31/12/05) pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marché qui sont certes rares mais existantes. Par ailleurs, SFL a renouvelé en date de valeur du 26 janvier 2005 un nouveau crédit syndiqué de 600 millions d'euros, ce qui permet des "tirages réactifs".

### ÉTAT DE LA DETTE ET DE SES COUVERTURES

(part totale - en millions d'euros)

Nature	Société	Montant	Échéance	Taux	Couvertures
Placement privé US	SFL	100,0	10-déc-12	6,47 %	Swap de change
		25,0	10-déc-09	6,09 %	Swap de change
Emprunt HSBC/Calyon (Part SFL = 50 %)	PARCHAMPS	9,7	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARHAUS	10,7	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARHAUS	4,8	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(3) pour 3,8 M€
	PARHAUS TRAV	1,1	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(4)
	PARHAUS TVA	0,7	29-mars-08	E3M + 0,4 %	(4)
	PARSHERBES	5,8	29-déc-09	E3M + 0,9 %	Néant
	PARHOLDING	5,8	29-déc-09	E3M + 0,9 %	Néant
	PARELYS	12,2	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARCHAR	2,4	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARGAL	22,4	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
			<b>75,6</b>		
Emprunt syndiqué	SFL	296,0	26-jan-12	E3M + 0,40 %	(1)
<b>Crédits-bails</b>					
131, Wagram	SFL	64,1	15-juin-09	E3M + 0,75 %	Néant
Quai Le Gallo	SFL	75,8	28-fév-12	E3M + 0,75 %	Néant
Rives de Seine	SFL	123,9	29-oct-13	E6M + 0,75 %	(1) pour 104 M€
		263,9			
Découvert		8,2			
<b>Total dette brute</b>		<b>768,7</b>			
Intérêts courus		0,5			
Comptes courants		61,3			
Dépôts-cautionnements		15,8			
Impact global IFRS		57,0			
<b>Total dette bilan</b>		<b>903,2</b>			
<b>Loan to value</b>		<b>26</b>			

Répartition de la dette taux fixe/variable				
(part totale - en millions d'euros - couvertures incluses)				
31 décembre 2005				
	Montant (en m€)	Taux (en %)	Durée (en années)	Pourcentage
Taux fixe	125	6,39 %	6,34	100 %
Taux variable	643,7	4,32 %	5,91	73 %
Total	768,7	4,66 %	5,98	77 %

(1) Swap de taux Euribor 12 mois post + 1,4150 % (E12M capé à 5,0850 %)

(2) Swap de taux à 3,85 %

(3) Swap de taux à 3,56 %

(4) Swap de taux à 3,1250 %

#### 4. Covenants et autres clauses d'exigibilité anticipées liées à nos opérations de crédit

Détail fourni dans le document de référence.

#### 2. La gestion des risques de marché

La gestion des risques de marché reste prudentielle et non spéculative : un risque de change couvert à 100 % et un risque de taux géré en fonction des évolutions macroéconomiques de la zone euro.

Dans un contexte de taux légèrement haussier, SFL a fait passer le pourcentage de couverture de sa dette (CAP inclus) de 58 % au 31/12/04 à 77 % en fin d'année 2005. Le coût moyen de la dette calculé au 31/12/05 ressort à 4,66 %, couvertures incluses.

Une hausse linéaire de 1 % et de 2 % sur la courbe des taux ferait passer notre coût de la dette à 5,40 % et 6,15 %. Une partie de notre dette est couverte par un CAP de 400 millions d'euros et reste par ce biais très sensible à une baisse des taux courts.

L'ensemble des couvertures de taux et de change de SFL sont qualifiées d'efficaces, en application des normes IFRS, et permettent de réduire la volatilité de la valorisation des opérations de marché impactant notre compte de résultat.

#### 3. Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.

Nos faibles excédents de trésorerie, dus au fait de l'utilisation d'un crédit revolving, sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

### III. ACTIF NET RÉÉVALUÉ ET CRÉATION DE VALEUR

#### Évolution de l'ANR

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits), réalisée par CBRE Bourdais s'établit à 2 615 millions d'euros au 31 décembre 2005 contre 2 406 millions d'euros à fin 2004 (+ 8,7 %). À périmètre stable et hors immeubles en restructuration, les valeurs d'expertise progressent de 7,9 % et se décomposent comme suit :

Bureaux et parkings	+ 7,7 %
Commerces	+ 9,4 %
Habitation	+ 6,8 %

Les valeurs moyennes au mètre carré se décomposent comme suit :

Valeurs moyennes d'expertise hors droits au m <sup>2</sup> en 2005	Hors droits
Bureaux et parkings	6 662 €/m <sup>2</sup>
Commerces	7 096 €/m <sup>2</sup>
Habitation	4 393 €/m <sup>2</sup>

Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 6,38 % et se décompose entre :

Taux de rendement spot = (loyers en cours + loyers vacants) / Valeur d'expertise hors droits	
Bureaux	6,48 %
Commerces	6,09 %
Habitation	4,58 %
Parkings	6,49 %

À fin 2005, l'ANR hors droits atteint 1 779 millions d'euros, soit 41,3 euros par action, en progression de 10,4 % par rapport à 2004 :

(en milliers d'euros)	31/12/05 IFRS	31/12/04 IFRS	Variation en %
ANR hors droits	1 779	1 596	+ 11,5 %
ANR/action hors droits	41,3	37,0	+ 11,6 %
Nombre d'actions (en milliers)	43 104	43 109	- 0,0 %

## Expertises

EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

#### Expert indépendant

CBRE Bourdais

#### Méthodologie

Expertises par capitalisation des revenus nets, ou par comparaison

#### Fréquence

Expertise de l'ensemble du portefeuille tous les 6 mois (décembre et juin)

#### Calcul de l'ANR

Avec et sans droits de mutation, fully diluted, net de l'exit tax, mark-to-market des instruments financiers

Tableaux de valeurs vénales hors droits/m<sup>2</sup> 2005 versus 2004Valeurs vénales hors droits/m<sup>2</sup> 2005\* sur patrimoine au 31/12/2005

Secteur géographique	Bureaux €/m <sup>2</sup>	Commerces €/m <sup>2</sup>	Habitations €/m <sup>2</sup>	Parkings €/unité
Cité financière	6 825	7 066	5 835	31 992
Paris Est	4 568	2 436	2 957	28 867
Paris Ouest	8 099	1 974	3 793	22 617
Triangle d'or	8 004	12 389	3 981	27 505
La Défense	6 273	-	-	14 446
Croissant d'or	3 475	6 392	-	13 838
2 <sup>e</sup> couronne	-	1 250	-	-
Paris Rive Gauche	8 100	-	-	30 821

Valeurs vénales hors droits/m<sup>2</sup> 2004\* sur patrimoine au 31/12/2004

Secteur géographique	Bureaux €/m <sup>2</sup>	Commerces €/m <sup>2</sup>	Habitations €/m <sup>2</sup>	Parkings €/unité
Cité financière	6 656	5 558	5 572	27 748
Paris Est	3 932	2 561	2 666	24 713
Paris Ouest	4 857	2 522	4 857	27 666
Triangle d'or	7 320	8 809	2 264	23 539
La Défense	5 484	-	-	15 482
Croissant d'or	4 225	549	-	11 842
2 <sup>e</sup> couronne	-	897	-	-
Paris Rive Gauche	7 693	-	-	28 973

## Variation 2004-2005\*\*

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Habitations	Parkings
Cité financière	2,54 %	27,13 %	4,72 %	15,29 %
Paris Est	16,17 %	- 4,88 %	10,92 %	16,81 %
Paris Ouest	66,75 %	- 21,73 %	- 21,91 %	- 18,25 %
Triangle d'or	9,34 %	40,64 %	75,84 %	16,85 %
La Défense	14,39 %	-	-	- 6,69 %
Croissant d'or	- 17,75 %	1 064,30 %	-	16,86 %
2 <sup>e</sup> couronne	-	39,35 %	-	-
Paris Rive Gauche	5,29 %	-	-	6,38 %

\* Selon expertises du Patrimoine par Expert indépendant

\*\* Les variations résultent à la fois de différences de périmètre et de variations des valeurs du marché

## Création de valeur patrimoniale

L'actif net réévalué par action ressort à 41,3 euros, soit + 11,6 % par rapport au 31 décembre 2004.  
La création de valeur sur l'année 2005 s'élève à 6,4 euros par action, soit + 17,3 % sur un an :

Augmentation de l'actif net réévalué	+ 4,3 euros/action
Distribution de dividende 2005*	+ 2,1 euros/action
<b>Création de valeur patrimoniale</b>	<b>+ 6,4 euros/action</b>

\*Dividende, proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires, dont 0,7 euro par action au titre de l'acompte et 1,4 euro par action au titre du solde du dividende

# direction et contrôle

## Conseil d'administration

YVES MANSION Président-Directeur Général (8)  
 JEAN ARVIS Administrateur (6)  
 JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO Administrateur (7)  
 JACQUES CALVET Censeur (15)  
 GABRIEL CASTELLO Administrateur (2)  
 PHILIPPE CHAREYRE Censeur (4)  
 YVES DEFLINE Administrateur (11)  
 JEAN-JACQUES DUCHAMP Administrateur (16)  
 JOSÉ MARIA GRAU GREOLES Administrateur (9)  
 PIERRE LHERITIER Administrateur (13)  
 EDUARDO MENDILUCE FRADERA Administrateur (1)  
 FRANCISCO EMILIO RUIZ ARMENGOL Administrateur (3)  
 TONY WYAND Administrateur (5)

Participent également au Conseil :

ALEC EMMOTT Directeur Général Délégué (10)  
 JEAN-LUC HOFER Représentant du Comité d'Entreprise (12)  
 NATHALIE PALLADITCHEFF Secrétaire du Conseil (14)

Le Conseil d'Administration s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2005.

## présidents d'honneur

YVES DEFLINE  
 HENRI KATZ  
 TONY WYAND

## Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS (SA) (Titulaire)  
 PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA (Titulaire)  
 BEAS (Suppléant)  
 PIERRE COLL (Suppléant)

### CHARTRE DE L'ADMINISTRATEUR : QUELQUES GRANDS PRINCIPES

Au-delà d'un rappel des droits et obligations statutaires, cette charte propose un cadre déontologique précisant les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêt potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité. Ainsi, chaque Administrateur ou Censeur, qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de la Société inscrites en compte sous la forme nominative. Deux fois par an, il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'Administration de toutes les opérations de souscription, d'achat ou de vente effectuées sur le titre de la Société.

Par ailleurs, chaque Administrateur doit informer le Président de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) pendant l'exercice écoulé et faire part de toute modification en la matière.

Il doit également agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, être présent aux Assemblées Générales, et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles. Lors de l'entrée en fonction d'un nouvel Administrateur ou Censeur, le Président du Conseil lui remet les statuts du Groupe et le règlement intérieur du Conseil.



## Comité exécutif



**YVES MANSION**  
Président-Directeur Général



**ALEC EMMOTT**  
Directeur Général Délégué



**PHILIPPE DEPOUX**  
Directeur Général Adjoint,  
Directeur des Opérations



**NATHALIE PALLADITCHEFF**  
Directeur Général Adjoint,  
Directeur Financier



**FRANÇOIS SEBILLOTTE**  
Secrétaire Général



**JOAN TORREGUITART**  
Directeur du Contrôle  
et de la Coordination



**FRANCK DATTÉE**  
Directeur Technique



**OLIVIER ROCHEFORT**  
Directeur des Centres de Profit



**JEAN-LUC POTIER**  
Directeur du Développement

## Comité de rémunération et de sélection

Président : **JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO**  
Membres : **JEAN ARVIS**  
**YVES MANSION** (sauf pour les décisions le concernant)  
**TONY WYAND**

En 2005, le Comité de rémunération s'est réuni deux fois.

### RÔLE :

- Proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers.
- Faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur Général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

## Comité des comptes

Président : **JOSÉ MARIA GRAU GREOLES**  
Membres : **JACQUES CALVET**  
**PHILIPPE CHAREYRE**  
**YVES DEFLINE**  
**JEAN-JACQUES DUCHAMP**  
**FRANCISCO EMILIO RUIZ ARMENGOL**

En 2005, le Comité des comptes s'est réuni deux fois.

### RÔLE :

- Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.
- Examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil.
- Examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.
- Examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes.
- À chaque arrêté des comptes, le Comité a auditionné à huis clos les Commissaires aux comptes.



10

11

12

13

14

15

16

# Inventaire au 31 décembre 2005

## Récapitulatif au 31 décembre 2005

	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2005 (Part du Groupe)
Immeubles en portefeuille	322 642 m <sup>2</sup>	216 546 m <sup>2</sup>	31 104 m <sup>2</sup>	7 999 m <sup>2</sup>	9 682 m <sup>2</sup>	11 576 m <sup>2</sup>	20 389 m <sup>2</sup>	12 851 m <sup>2</sup>	2 149	122 183 K€
Immeubles en crédit-bail	65 273 m <sup>2</sup>	54 883 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	5 509 m <sup>2</sup>	4 881 m <sup>2</sup>	916	19 329 K€
Immeubles en cours de vente	128 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	128 m <sup>2</sup>	–	–	–	109 K€
Immeubles vendus dans l'année	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 701 K€
<b>TOTAL AU 31/12/2005</b>	<b>388 042 m<sup>2</sup></b>	<b>271 429 m<sup>2</sup></b>	<b>31 104 m<sup>2</sup></b>	<b>7 999 m<sup>2</sup></b>	<b>9 682 m<sup>2</sup></b>	<b>11 704 m<sup>2</sup></b>	<b>25 898 m<sup>2</sup></b>	<b>17 731 m<sup>2</sup></b>	<b>3 065</b>	<b>145 321 K€</b>

Pour mémoire : Immeubles des sociétés mises en équivalence	12 972 m <sup>2</sup>	11 630 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	945 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	107	–
---	-----------------------	-----------------------	---	---	---	---	--------------------	--------------------	-----	---

<b>TOTAL GÉNÉRAL AU 31/12/2005</b>	<b>401 014 m<sup>2</sup></b>	<b>283 059 m<sup>2</sup></b>	<b>31 104 m<sup>2</sup></b>	<b>7 999 m<sup>2</sup></b>	<b>9 682 m<sup>2</sup></b>	<b>11 704 m<sup>2</sup></b>	<b>26 843 m<sup>2</sup></b>	<b>18 128 m<sup>2</sup></b>	<b>3 172</b>	<b>145 321 K€</b>
------------------------------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------	-------------------

## Immeubles en portefeuille

	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE Archives Réserves	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2005 (Part du Groupe)
--	--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	------------------------------	--	----------------------------------	-----------------------------	--	----------------------------------	---------------------------------------

1 <sup>er</sup> 2, place du Palais-Royal <b>Ensemble CALL/LDA</b>	47 801 m <sup>2</sup> <b>47 801 m<sup>2</sup></b>	28 219 m <sup>2</sup> <b>28 219 m<sup>2</sup></b>	7 090 m <sup>2</sup> <b>7 090 m<sup>2</sup></b>	–	–	–	3 929 m <sup>2</sup> –	8 563 m <sup>2</sup> –	234 <b>234</b>	17 653 K€ <b>17 653 K€</b>
--	--	--	--	---	---	---	---------------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------------

1 <sup>er</sup> rue de Richelieu	38 207 m <sup>2</sup>	24 392 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	5 095 m <sup>2</sup>	8 720 m <sup>2</sup>	52	13 839 K€
----------------------------------	-----------------------	-----------------------	---	---	---	---	----------------------	----------------------	----	-----------

2 <sup>e</sup> 6, rue de Hanovre	4 761 m <sup>2</sup>	3 003 m <sup>2</sup>	–	–	–	61 m <sup>2</sup>	1 697 m <sup>2</sup>	–	–	1 155 K€
2 <sup>e</sup> 91-93-95, boulevard de Sébastopol	12 417 m <sup>2</sup>	3 616 m <sup>2</sup>	3 564 m <sup>2</sup>	–	–	2 750 m <sup>2</sup>	2 487 m <sup>2</sup>	–	–	2 357 K€

3 <sup>e</sup> 62, rue Beaubourg	3 810 m <sup>2</sup>	2 844 m <sup>2</sup>	597 m <sup>2</sup>	–	–	–	119 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	18	1 344 K€
3 <sup>e</sup> 82, rue Beaubourg	2 387 m <sup>2</sup>	1 821 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>	–	–	–	58 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	16	688 K€

8 <sup>e</sup> Washington Plaza (66 %)	31 061 m <sup>2</sup>	26 031 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	–	–	–	2 979 m <sup>2</sup>	1 748 m <sup>2</sup>	433	15 504 K€
8 <sup>e</sup> 6, avenue Vélasquez	1 496 m <sup>2</sup>	1 323 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	173 m <sup>2</sup>	–	3	473 K€
8 <sup>e</sup> 63, boulevard Haussmann	2 776 m <sup>2</sup>	2 415 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	–	–	–	196 m <sup>2</sup>	–	–	261 K€
8 <sup>e</sup> 104-110, boulevard Haussmann (50 %)	5 949 m <sup>2</sup>	4 678 m <sup>2</sup>	908 m <sup>2</sup>	–	–	–	364 m <sup>2</sup>	–	–	124 K€
8 <sup>e</sup> 19, boulevard Malesherbes (50 %)	1 484 m <sup>2</sup>	1 086 m <sup>2</sup>	–	–	–	331 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	–	23	570 K€
8 <sup>e</sup> Îlot Saint-Augustin	–	–	–	–	–	–	–	–	10	–
8 <sup>e</sup> 3, rue la Boétie	6 261 m <sup>2</sup>	4 090 m <sup>2</sup>	913 m <sup>2</sup>	–	–	785 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	–	–	2 319 K€

8 <sup>e</sup> 39-41, rue de Rome – 1-10, rue de Stockholm <b>Ensemble Rome</b>	1 630 m <sup>2</sup> <b>1 630 m<sup>2</sup></b>	–	261 m <sup>2</sup> <b>261 m<sup>2</sup></b>	405 m <sup>2</sup> <b>405 m<sup>2</sup></b>	–	961 m <sup>2</sup> <b>961 m<sup>2</sup></b>	3 m <sup>2</sup> –	–	20 <b>20</b>	–
--	--	---	--	--	---	--	-----------------------	---	-----------------	---

8 <sup>e</sup> Galerie des Champs-Élysées (50 %)	2 831 m <sup>2</sup>	–	2 831 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	–	130	2 857 K€
8 <sup>e</sup> 90, avenue des Champs-Élysées (50 %)	3 018 m <sup>2</sup>	3 018 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	–	–	–	1 192 K€
8 <sup>e</sup> 92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m <sup>2</sup>	4 209 m <sup>2</sup>	1 949 m <sup>2</sup>	–	1 447 m <sup>2</sup>	–	–	36 m <sup>2</sup>	–	3 285 K€
8 <sup>e</sup> 118, avenue des Champs-Élysées (50 %)	1 994 m <sup>2</sup>	1 267 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	–	216 m <sup>2</sup>	–	29 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	–	1 894 K€
8 <sup>e</sup> 1-6, rue Paul Cézanne (50 %)	14 511 m <sup>2</sup>	12 223 m <sup>2</sup>	908 m <sup>2</sup>	–	–	–	628 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>	63	6 381 K€
8 <sup>e</sup> 5, rue Alfred de Vigny	2 698 m <sup>2</sup>	2 698 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	–	–	12	317 K€

9 <sup>e</sup> Édouard VII	54 119 m <sup>2</sup>	28 112 m <sup>2</sup>	7 331 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	3 023 m <sup>2</sup>	–	509	25 579 K€
9 <sup>e</sup> 12, boulevard des Capucines	2 243 m <sup>2</sup>	–	2 243 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	–	–	2 040 K€

16 <sup>e</sup> 38-44, avenue Bugeaud	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–
16 <sup>e</sup> 46, avenue Kléber (50 %)	1 677 m <sup>2</sup>	1 560 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	117 m <sup>2</sup>	–	3	992 K€
16 <sup>e</sup> 87-89, rue de la Faisanderie	2 403 m <sup>2</sup>	2 217 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	115 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	–	1 213 K€

17 <sup>e</sup> 11, rue de Prony	2 661 m <sup>2</sup>	2 521 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	41 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	24	1 259 K€
17 <sup>e</sup> 12-14, avenue de la Grande-Armée	6 537 m <sup>2</sup>	3 436 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>	–	–	2 179 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>	–	–	1 537 K€

Neuilly - 176, avenue Charles-de-Gaulle	7 381 m <sup>2</sup>	5 621 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	–	–	–	426 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>	144	2 050 K€
---	----------------------	----------------------	--------------------	---	---	---	--------------------	--------------------	-----	----------

Puteaux - 12, cours Michelet - Tour Coface	28 418 m <sup>2</sup>	26 716 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	1 702 m <sup>2</sup>	–	235	12 046 K€
La Défense - 18, avenue d'Alsace - Les Miroirs	19 874 m <sup>2</sup>	19 432 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	442 m <sup>2</sup>	–	220	2 788 K€

Saint-Germain - 21, rue Thiers Pavillon Henri IV (hôtel)	4 596 m <sup>2</sup>	–	–	4 469 m <sup>2</sup>	–	–	–	127 m <sup>2</sup>	–	467 K€
---	----------------------	---	---	----------------------	---	---	---	--------------------	---	--------

<b>TOTAL</b>	<b>322 642 m<sup>2</sup></b>	<b>216 546 m<sup>2</sup></b>	<b>31 104 m<sup>2</sup></b>	<b>7 999 m<sup>2</sup></b>	<b>9 682 m<sup>2</sup></b>	<b>11 576 m<sup>2</sup></b>	<b>20 389 m<sup>2</sup></b>	<b>12 851 m<sup>2</sup></b>	<b>2 149</b>	<b>122 183 K€</b>
--------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------	-------------------



### **Marché de cotation**

Les actions de Société Foncière Lyonnaise sont cotées à la Bourse de Paris :

code ISIN : 0000033409

Reuters : FLYP.PA

Bloomberg : FLY.FP

### **Site Internet**

[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

### **Informations financières et Relations investisseurs**

Nathalie PALLADITCHEFF : Directeur Financier

Tél. : + 33 (0)1 42 97 27 00

### **Communication financière**

Les communiqués de presse ainsi que les documents de référence émis par la Société Foncière Lyonnaise sont à disposition du public sur le site Internet de la Société ou peuvent être envoyés sur simple demande.

### **Agenda 2006**

Assemblée Générale :	4 mai 2006
Paiement du dividende :	10 mai 2006
Publication des résultats consolidés du premier semestre 2006 :	26 juillet 2006



### **Crédits photos**

Sergio Talayssat – Luc Boegly – Michel Labelle – X

### **Conception et réalisation**

W PRINTEL



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 85 974 374 euros  
Siège social : 151, rue Saint-Honoré - 75001 PARIS  
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
552 040 982 Registre du commerce et des sociétés Paris