2005

Document de référence

SFL

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Sommaire

Chiffres clés et analyse du marché 3

Comptes consolidés 8

Comptes sociaux résumés 50

Rapports des Commissaires aux Comptes 55

Informations complémentaires 68

Résolutions et tableau de concordance 92

Chiffres clés et analyse du marché

SOMMAIRE

A - Chiffres clés 4

B - Analyse du marché 6

A - Chiffres clés de l'activité

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ *(en milliers d'euros)*

Compte de résultat en normes IFRS			Compte de résultat en normes françaises		
	2005	**2004**	**2004**	**2003**	
Loyers nets	**145 226**	**147 118**	**177 128**	**216 758**	**Chiffre d'affaires**
Revenus locatifs	153 308	156 803	154 777	146 427	Revenus locatifs
Charges immobilières nettes de récupération	– 8 082	– 9 685	19 973	67 797	Ventes en régime Marchand de Biens
			2 378	2 534	Prestations de services
Résultat d'exploitation	**92 981**	**83 868**	**107 029**	**107 934**	**Résultat d'exploitation**
Résultat de cessions d'immeubles de placement	**27 647**	**22 218**	**–**	**–**	
Résultat de cessions Marchand de Biens	**4 159**	**4 251**	**–**	**–**	
Produits et charges financières	**– 34 811**	**– 17 068**	**– 13 591**	**– 54 509**	**Résultat financier**
Résultat des sociétés mises en équivalence	**1 378**	**2 354**	**–**	**–**	
	–	**–**	**93 439**	**53 426**	**Résultat courant avant impôts**
	–	**–**	**9 812**	**– 4 701**	**Résultat exceptionnel**
Résultat avant impôts	**91 698**	**92 125**	**–**	**–**	
Impôts	**2 959**	**– 2 960**	**– 2 961**	**8 906**	**Impôts**
	–	**–**	**2 328**	**778**	**Résultat des sociétés mises en équivalence**
Résultat des minoritaires	**– 5 196**	**– 2 973**	**– 4 199**	**– 3 525**	**Résultat des minoritaires**
Résultat du Groupe	**89 462**	**89 151**	**98 418**	**54 884**	**Résultat du Groupe**

CASH FLOWS CONSOLIDÉS

(part totale - milliers d'euros)

	2005	2004	2004	2003
	IFRS	IFRS	Normes françaises	Normes françaises
EBITDA *hors ventes en régime Marchand de Biens*	130 800	121 786	130 340	121 503
Marge sur ventes en régime Marchand de Biens	4 159	4 251	4 251	15 527
EBITDA y compris marge Marchand de Biens	**134 958**	**126 037**	**134 591**	**137 030**
Retraitements IFRS du résultat d'exploitation	– 8 463	– 1 536	–	–
EBITDA y compris marge Marchand de Biens, hors retraitements IFRS	**126 495**	**124 500**	**134 591**	**137 030**
Éléments financiers hors provisions nettes	**– 31 016**	**– 38 720**	**– 35 243**	**– 51 098**
Retraitements IFRS du résultat financier	7 642	3 211	–	–
***Cash flow* global avant impôts**	**103 121**	**88 991**	**99 348**	**85 932**
Cash flow global avant impôts *hors ventes en régime Marchand de Biens*	98 962	84 740	95 097	70 405

NB : indépendamment des impacts sur le résultat, la présentation en normes IFRS comporte des reclassements par rapport à la présentation normes françaises.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS PAR ACTION *(en euros)*

	2005	2004	2004	2003
	IFRS	IFRS	Normes françaises	Normes françaises
EBITDA *hors ventes en régime Marchand de Biens* (1)	3,0	3,3	3,5	3,4
EBITDA y compris marge Marchand de Biens (1)	3,1	3,4	3,6	3,8
EBITDA y compris marge Marchand de Biens, hors retraitements IFRS (1)	2,9	3,4	3,6	3,8
***Cash flow* global avant impôts (1)**	**2,4**	**2,4**	**2,7**	**2,4**
Cash flow global avant impôts *hors ventes en régime Marchand de Biens* (1)	2,3	2,3	2,6	2,0
Bénéfice net (1)	**2,1**	**2,4**	**2,7**	**1,5**
Dividende net	**2,1**	**2,05**	**2,05**	**1,8**
Nombre d'actions au 31 décembre *(en milliers)*	43 064	42 987	42 987	35 809
Nombre d'actions moyen *(en milliers)*	43 034	37 114	37 114	35 783

(1) Calculé sur le nombre moyen d'actions.

PATRIMOINE *(en millions d'euros)*

Au 31 décembre	2005	2004	2003
Valeur d'expertise (part du Groupe - hors droits)	2 615	2 406	2 227 (1)
Acquisitions immobilières	159	539	77
Cessions (y compris ventes en régime Marchand de biens)	143	520 (1)	381

(1) Y compris Village Victor Hugo.

B - Analyse du marché

1. LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

1-1. Un marché tonique mais contrasté

En 2005, le marché de l'immobilier s'est montré à la fois dynamique et paradoxal. Alors que les volumes sont très conséquents et les locataires variés, les loyers s'affichent encore à la baisse, l'absorption nette apparaît quasi nulle et les stocks significatifs. La tendance générale est à l'optimisation de l'outil immobilier, la rationalisation des espaces et leur modernisation, plutôt qu'à l'expansion.

Volumes

Le marché locatif de bureaux connaît une année record après 2001 avec 2 165 000 m² placés, soit une progression de + 12 % par rapport à 2004. Le tiers de ce volume réalisé au 4e trimestre préfigure peut-être une reprise économique. Dans ce contexte, deux tendances se dégagent : l'augmentation des précommercialisations et la réduction des délais d'écoulement, surtout dans le neuf (12 mois).

Produits

La forte demande pour les produits neufs et restructurés se confirme avec 42 % du volume total placé. La plus grande progression concerne les surfaces de 500 à 3 000 m² (32 % du volume, + 22 %/2004) et de 3 000 à 10 000 m² (26 % du volume, + 25 %/2004) offrant une meilleure divisibilité des immeubles. Les grosses transactions restent stables avec 62 transactions supérieures à 5 000 m², soit 35 % du volume total.

Localisations

La baisse consécutive des loyers depuis 2002 et la modernisation des parcs immobiliers centraux ont entraîné un véritable regain d'intérêt pour les secteurs traditionnels "prime" (QCA et Ouest Parisien) et les immeubles "prime". Les plus gros marchés 2005 demeurent les Secteurs des Affaires de l'Ouest Parisien, le QCA et La Défense qui représentent à eux seuls 65 % des transactions.

Stocks

Le marché révèle une légère diminution du stock immédiat (– 7 %), à 2,8 millions de m², équivalent à 1997. L'offre future certaine est stable à 4 millions de m², équivalent à 1998. La part du stock neuf/restructuré dans le stock global progresse légèrement, signe de la poursuite de la modernisation du parc. La localisation géographique des stocks montre certains contrastes. Les secteurs traditionnels (QCA, Ouest Parisien) présentent un stock immédiat inférieur au volume loué annuel, alors que les premières périphéries Nord et Sud possèdent un stock immédiat bien supérieur au *take up* local. Les taux de vacance sont en baisse générale (5,8 % fin 2005, contre 6,3 % fin 2004), en particulier à La Défense et dans le QCA.

Loyers

Après 4 ans de baisse, le marché est entré dans une phase de stabilisation du loyer facial moyen à 299 €/m²/an. Les loyers faciaux sont aujourd'hui globalement identiques, en euros constants, à ceux de 1999. En fin d'année, on a pu constater un redressement des loyers faciaux "prime" sur les grandes surfaces dans le QCA, en particulier à La Défense, ainsi qu'une standardisation de l'allongement de la durée ferme des baux sur les grandes transactions : 70 % des transactions supérieures à 5 000 m² se sont réalisées sur des baux fermes de 9 ans.

1-2. Des perspectives encourageantes

Les perspectives de croissance économique en 2006 sont favorables, portées notamment par un taux de croissance en hausse, un taux chômage en retrait, une progression des embauches chez les cadres et dans les SSII et l'amélioration du taux de marge des entreprises. Dans ce contexte, on peut s'attendre à un volume de transactions équivalent à 2005, voire supérieur. Les loyers ne devraient pas connaître de hausse significative et rester raisonnables, loin derrière ceux pratiqués à Londres. La tendance à l'institutionnalisation des négociations lors des prises de bail devrait se prolonger, avec des candidats locataires mieux informés et plus exigeants. En secteur "prime", la demande portera sur des immeubles de qualité, rationnels et divisibles.

2. LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

2-1. Une année record

Premier parc européen et deuxième ville plébiscitée après Londres, Paris reste la capitale incontournable pour les investisseurs. Le marché parisien est toujours caractérisé par la diversité des acteurs et des produits. L'année 2005 voit la progression des ventes en blanc ainsi que des liquidités affectées à l'immobilier, une hausse des valeurs conjuguée à une baisse des taux de rendement.

Volumes (bureaux, logistique, commerces)

Avec 17 milliards d'euros engagés dans l'immobilier d'entreprise (+ 31 %/2004), la France est le deuxième marché européen après le Royaume-Uni. L'Ile-de-France affiche toujours un dynamisme remarquable avec des volumes en progression de 13 % par rapport à 2004, à 11,6 milliards d'euros. Le nombre d'opérations s'est accru de 18,5 % et leur taille unitaire moyenne a augmenté à 23 millions d'euros. On dénombre dans l'année pas moins de 29 opérations supérieures à 100 millions d'euros dont 20 supérieures à 200 millions d'euros.

Produits

Le marché immobilier locatif de bureaux prédomine toujours en Ile-de-France avec 84 % des transactions, contre 8,5 % pour les commerces et 7,5 % pour les entrepôts. Sur la France entière, la part des bureaux affiche en revanche une baisse relative (68 %, contre 78 % en 2004) au profit des commerces et de la logistique. On notera l'apparition significative de nouveaux marchés propices à la diversification, tels que l'hôtellerie (ACCOR, Intercontinental), les résidences médicalisées, les logements groupés, les retail parks, les centres de vacances (Center Parcs, Club Med).

Acteurs

En Ile-de-France, les arbitrages contribuent majoritairement à la dynamique de l'offre avec 75 % des ventes. Malgré une européanisation des acteurs, les Français gardent la première position avec 36,5 % des volumes réalisés, suivis par les Nord-Américains alors que la part des Allemands continue à régresser. Autre fait marquant : on constate l'émergence de fonds paneuropéens et de nouveaux acteurs (Italie, Irlande, Moyen et Extrême-Orient, Australie, Israël). Encouragées par le régime SIIC, levier majeur du marché de l'investissement depuis 2003, les foncières françaises restent aussi les premiers acheteurs français avec 2,45 milliards d'euros d'investissements.

Localisation des investissements en Ile-de-France

Le QCA est le premier marché avec 2,9 Md€, soit 23 % des volumes (+ 68 %/2004), suivi de l'Ouest Parisien avec 1,9 Md€, soit 12 % des volumes et La Défense avec 1 Md€, soit 8 % des volumes.

Prix

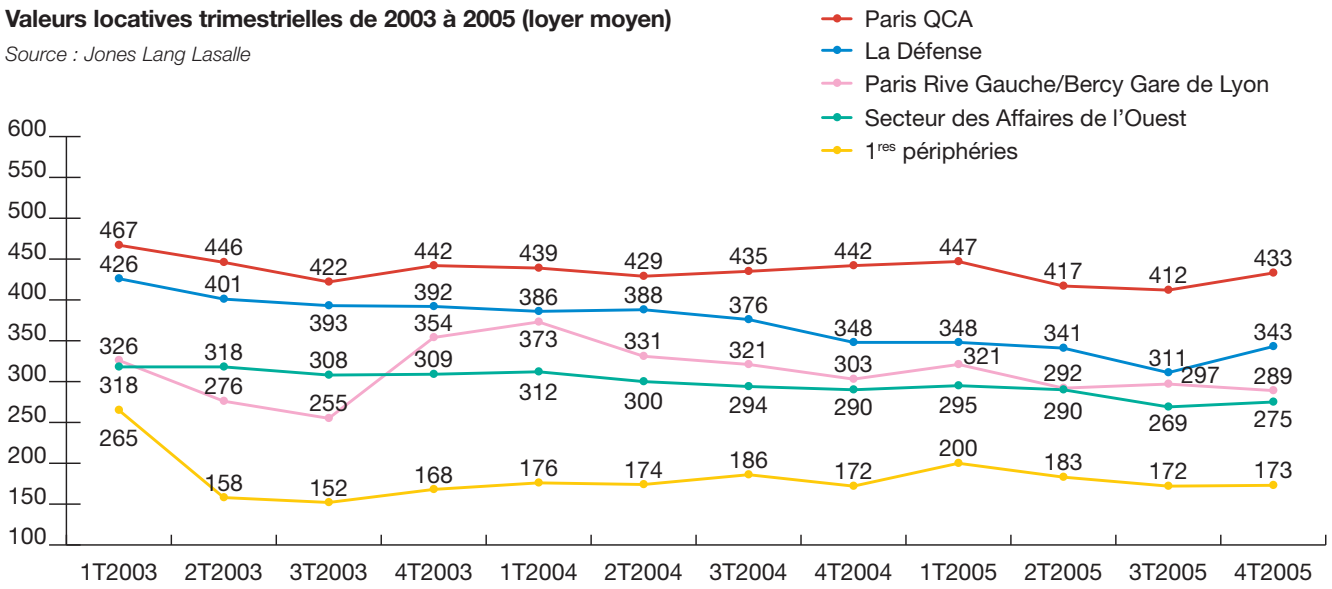
Le déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne une baisse rapide des taux de rendement. Le pricing d'un actif est autant fondé sur la qualité du *cash flow,* la durée du bail et la qualité du locataire que sur la localisation et l'état technique de l'immeuble. On assiste ainsi à un resserrement prononcé de l'amplitude des taux de rendement sur les produits à baux longs, conjugué à une explosion de la hiérarchie traditionnelle des valeurs. La baisse des valeurs locatives ne compensant pas celle des taux de rendement, les prix au m² ont augmenté. Ils atteignent aujourd'hui 15 000 €/m² pour le "prime prime", ce qui, en euro constant, est proche du niveau de prix de 1990, sur le même segment, dans un contexte fort différent.

2-2. Vers un nouveau dynamisme du marché

En 2006, le marché de l'investissement devrait continuer à afficher de très bonnes performances et les volumes investis pourraient atteindre de nouveaux records. Les acteurs nombreux et diversifiés, les nouveaux entrants, la forte rotation des patrimoines et la multiplicité des supports récents et futurs (SIIC, OPCI, REIT) sont autant de facteurs qui stimuleront la demande de façon structurelle. La quantité et la qualité de l'offre dépendront largement des arbitrages et du volume d'externalisation proposé, encore faible en France malgré un cadre législatif favorable à travers les dispositifs SIIC 2 et 3. La recherche de meilleurs rendements devrait accroître les volumes injectés dans l'immobilier spécialisé et de niche, de même que vers la province et les opérations en blanc. Dans cette mouvance, les structures spécialisées par produit et/ou par localisation devraient mieux performer que les structures généralistes.

Valeurs locatives trimestrielles de 2003 à 2005 (loyer moyen)

Source : Jones Lang Lasalle



ÉTATS FINANCIERS*

Comptes consolidés
au 31 décembre 2005

SOMMAIRE

A - Bilan consolidé 9

B - Compte de résultat consolidé 11

C - Tableau de flux de trésorerie 12

D - État de variation des capitaux propres consolidés 13

E - Notes annexes 15

I - MÉTHODES COMPTABLES 15

II - MÉTHODES D'ÉVALUATION 16

III - INFORMATION SECTORIELLE 22

IV - FAITS CARACTÉRISTIQUES 23

V - INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION 25

VI - ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS 26

* La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 2 février 2006.

A - Bilan consolidé

(en milliers d'euros)

ACTIF		31/12/2005	31/12/2004
	Notes partie E	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles	*6-1*	1 784	1 990
Immobilisations corporelles	*6-2*	18 228	15 878
Immeubles de placement	*6-3*	2 166 536	2 092 088
Participations mises en équivalence	*6-4*	10 123	12 999
Actifs financiers	*6-5*	37 070	42 016
Autres actifs long terme	*6-6*	3 837	2 763
Total actifs non courants		**2 237 578**	**2 167 734**
Stocks et en-cours	*6-7*	845	14 972
Clients et autres débiteurs	*6-8*	53 750	39 559
Autres actifs	*6-9*	3 805	–
Valeurs mobilières de placement	*6-10*	26 659	71 120
Disponibilités	*6-10*	2 272	5 514
Total actifs courants		**87 331**	**131 165**
Immeubles de placement	*6-11*	103 537	100 624
Actifs détenus via des participations		–	–
Total actifs destinés à la vente		**103 537**	**100 624**
TOTAL ACTIF		**2 428 446**	**2 399 523**

PASSIF	Notes partie E	31/12/2005 Valeurs nettes	31/12/2004 Valeurs nettes
Capital		86 128	85 975
Réserves		1 203 117	1 225 227
Résultat de l'exercice		89 461	89 151
Total capitaux propres, part du Groupe		**1 378 706**	**1 400 353**
Intérêts minoritaires		46 480	45 656
Total intérêts minoritaires		**46 480**	**45 656**
Total des capitaux propres	*6-12*	**1 425 186**	**1 446 009**
Emprunts	*6-13*	803 293	556 279
Provisions non courantes	*6-14*	3 074	1 835
Impôts différés passifs	*6-15*	8 381	17 288
Dettes fiscales non courantes	*6-16*	5 112	48 855
Autres passifs non courants	*6-17*	16 186	17 316
Total passifs non courants		**836 046**	**641 573**
Fournisseurs et autres créditeurs	*6-18*	18 261	15 191
Emprunts et concours bancaires - courants	*6-13*	84 146	276 494
Provisions courantes	*6-14*	3 777	2 725
Autres passifs courants	*6-19*	61 030	17 530
Total passifs courants		**167 214**	**311 940**
Passifs détenus via des participations		–	–
Total passifs destinés à la vente		–	–
TOTAL PASSIF		**2 428 446**	**2 399 523**

B - Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)

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

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

C - Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2004
	IFRS	IFRS	Normes françaises
Flux de trésorerie liés à l'activité :			
Résultat de l'exercice	89 462	89 152	98 419
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	35 338	36 267	26 999
Dotations nettes aux provisions du passif	– 6 389	– 16 414	– 16 904
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	– 27 993	– 26 473	– 25 935
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	2 526	–	–
Part des intérêts minoritaires	5 196	2 974	4 199
Subventions investies inscrites au compte de résultat	–	–	–
Capacité d'autofinancement	**98 141**	**85 506**	**86 778**
Stocks et en-cours	14 127	15 162	15 162
Créances clients	– 10 869	1 869	3 808
Autres créances d'exploitation	– 5 329	3 425	3 425
Dettes fournisseurs	697	– 10 568	– 10 568
Autres dettes d'exploitation	– 3 451	– 41 214	– 44 425
Variation du besoin en fonds de roulement	**– 4 825**	**– 31 326**	**– 32 598**
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**93 315**	**54 180**	**54 180**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	– 189 972	– 561 013	– 561 013
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	– 313	– 1 979	– 1 979
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	32 154	6 006	6 006
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	– 19 721	–	–
Cessions d'actifs destinés à la vente	124 893	209 004	209 004
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	–	–	–
Autres encaissements et décaissements	– 2 113	– 434	– 434
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**– 55 071**	**– 348 416**	**– 348 416**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :			
Variations de capital et primes d'émission	1 883	7 006	7 006
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	– 87 870	– 90 780	– 90 780
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	6 104	767	767
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	134 857	545 437	545 437
Remboursements d'emprunts	– 143 854	– 253 204	– 253 204
Autres variations financières	– 1 735	– 18 205	– 18 205
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	**– 90 615**	**191 021**	**191 021**
Variation de trésorerie	**– 52 371**	**– 103 215**	**– 103 215**
Trésorerie nette à l'ouverture	73 063	176 278	176 278
Trésorerie nette à la clôture	20 692	73 063	73 063
Variation de trésorerie	**– 52 371**	**– 103 215**	**– 103 215**

D - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)

	Capital nominal	Prime d'émission	Écart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2003	**71 618**	**583 067**	**208 887**	**– 35 406**	**363 671**	**1 191 837**	**45 168**
Dividendes versés par SFL	–	–	–	–	– 61 462	– 61 462	–
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington	–	–	–	–	–	–	– 3 699
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2004 après affectation	**71 618**	**583 067**	**208 887**	**– 35 406**	**302 209**	**1 130 375**	**41 469**
Résultat de l'exercice	–	–	–	–	89 151	89 151	2 974
Imputation des actions propres	–	–	–	4 990	–	4 990	–
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	–	–	–	610	–	610	–
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	–	–	–	–	– 1 213	– 1 213	1 213
Augmentation de capital par conversion des obligations	13 856	–	–	–	–	13 856	–
Augmentation des primes liées au capital par conversion des obligations	–	195 274	–	–	–	195 274	–
Augmentation de capital par souscription d'option	501	–	–	–	–	501	–
Augmentation des primes liées au capital par souscription d'option	–	6 505	–	–	–	6 505	–
Correction des frais imputés sur le boni de fusion en N-1	–	–	–	–	877	877	–
Correction de la réévaluation 2003 de Prony-Wagram	–	–	–	–	– 4 719	– 4 719	–
Correction de la réévaluation 2003 d'Édouard VII	–	–	–	–	– 3 181	– 3 181	–
Correction de la réévaluation 2003 du 89, rue de la Faisanderie	–	–	–	–	– 608	– 608	–
Correction de la réévaluation 2003 des titres Vendôme-Rome	–	–	–	–	– 1 216	– 1 216	–
Autres corrections sur la réévaluation 2003	–	–	–	–	– 1 280	– 1 280	–
Autres variations	–	205 694	– 164 414	–	– 41 531	– 251	–
Acompte sur le dividende versé	–	–	–	–	– 29 318	– 29 318	–
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2004	**85 975**	**990 540**	**44 473**	**– 29 806**	**309 171**	**1 400 353**	**45 656**

	Capital nominal	Prime d'émission	Écart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
Dividendes versés par SFL	–	–	–	–	– 57 851	– 57 851	–
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington	–	–	–	–	–	–	– 4 372
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2005 après affectation	**85 975**	**990 540**	**44 473**	**– 29 806**	**251 320**	**1 342 502**	**41 284**
Variations en cours d'exercice	–	–	–	–	–	–	–
Résultat de l'exercice	–	–	–	–	89 462	89 462	5 196
Augmentation de capital	153	–	–	–	–	153	–
Augmentation des primes liées au capital	–	1 968	–	–	–	1 968	–
Imputation des actions propres	–	–	–	24 981	–	24 981	–
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	–	–	–	7 405	–	7 405	–
Impact des instruments financiers	–	–	–	–	– 58 176	– 58 176	–
Affectation des frais sur la prime de fusion	–	374	–	–	–	374	–
Autres variations	–	– 1 436	– 16 585	–	18 078	57	–
Acompte sur le dividende versé	–	–	–	–	– 30 019	– 30 019	–
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2005	**86 128**	**991 446**	**27 888**	**2 580**	**270 664**	**1 378 706**	**46 480**

E - Notes annexes

I - MÉTHODES COMPTABLES

1-1. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés de SFL (Société Foncière Lyonnaise) ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent, à titre comparatif, les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon le même référentiel, à l'exception des normes IAS 32 et IAS 39 qui, conformément à l'option offerte par la norme IFRS 1, ne sont appliquées par la Société qu'à compter du 1er janvier 2005 (cf. note 6-42 sur la transition IFRS).

1-2. Principes de préparation des états financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital, entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2007. SFL a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. SFL appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2007.

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

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

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

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

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

1-4. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales au 31 décembre 2005. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

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

SFL comptabilise les actifs financiers au coût amorti.

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

1-5. Participation dans les co-entreprises

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

1-6. Participation dans les entreprises associées

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

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

1-7. Conversion en monnaie étrangère

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

1-8. Impôts

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

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

II - MÉTHODES D'ÉVALUATION

2-1. Immobilisations corporelles

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

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

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

2-2. Immeubles de placement

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

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

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

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

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'Administration sont reclassés selon la norme IFRS 5 en actifs destinés à être cédés.

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

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

La juste valeur est le montant (sans déduire les coûts de transaction) pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale, qui reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future, mais qui ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Définition du modèle du coût

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

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

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

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

La décomposition des immeubles de placement

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

– bâti ;
– clos et couverts ;
– installations et aménagements ;
– agencements et équipements.

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

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

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

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

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

Amortissement des immeubles de placement

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

Un immeuble de placement doit être amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les frais d'acquisition sont répartis entre

le terrain et les constructions. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du composant "bâti".

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

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

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

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

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

2-3. Immobilisations incorporelles

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

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

2-4. Valeur recouvrable des actifs non courants

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

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

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

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

2-5. Coût des emprunts

IAS 23 prescrit les traitements possibles du coût des emprunts. Le traitement de référence consiste à comptabiliser le coût des emprunts liés aux opérations de construction en charge de la période et le traitement alternatif consiste à incorporer le coût des emprunts au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

SFL a choisi d'appliquer le traitement alternatif d'IAS 23.

2-6. Actifs destinés à être cédés

IFRS 5 traite des actifs destinés à être cédés.

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

Le classement en "actifs destinés à être cédés" doit répondre aux critères suivants :
– une disponibilité de l'actif pour une cession immédiate dans son état actuel ;
– une vente hautement probable formalisée par une décision du Conseil d'Administration ou un mandat de vente ;
– un programme de recherche actif d'un acquéreur ;
– une commercialisation active à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle ;
– des conditions de comptabilisation d'une vente attendue dans les douze mois à compter de la date de classement en "actifs destinés à être cédés" ;
– des changements significatifs ou abandon du plan rendus improbables par les actions mises en œuvre.

2-7. Instruments financiers (hors instruments dérivés)

Un instrument financier est un contrat qui donne lieu à un actif financier d'une entité et à un passif financier ou à un instrument de capitaux propres d'une autre entité.

Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés à l'investissement.

Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont classés selon 4 catégories :
– les instruments classés dans la catégorie "instruments évalués en juste valeur par résultat" ou "disponibles à la vente" sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sur investissements détenus à des fins de transaction sont enregistrées en résultat. Les variations de juste valeur sur investissements disponibles à la vente sont enregistrées en capitaux propres sur une ligne distincte jusqu'à ce que l'investissement soit vendu, encaissé ou sorti ;
– les actifs financiers non dérivés, assortis de paiement déterminés ou déterminables et dont l'échéance est fixe sont classés en "placements détenus jusqu'à l'échéance" quand le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de les

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

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

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

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

2-8. Stocks

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

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

2-9. Créances locataires et clients

Elles sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont susceptibles de donner lieu ; une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

2-10. Trésorerie et équivalent de trésorerie

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

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

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

2-11. Prêts et emprunts portant intérêts

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

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

2-12. Actualisation des passifs non courants

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

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

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

2-13. Provisions

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

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée dans le compte de résultat, nette de tout remboursement. Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps

de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

2-14. Avantages au personnel

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

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

– Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de 12 retraités de la SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

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

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

2-15. Actions propres

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

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

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

2-17. Contrats de location-financement

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

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

2-18. Instruments financiers dérivés

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

Pour les besoins de la comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

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

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

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

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

2-19. Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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

2-20. Produits des activités ordinaires

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

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.
Les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.
Les indemnités d'éviction sont comptabilisées à l'actif dans le coût des travaux de rénovation si l'indemnité d'éviction est due, dans le cadre du départ d'un locataire, afin de réaliser des travaux de rénovation, ou sont comptabilisées en déduction des loyers et étalées sur la durée ferme du bail si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire, afin de louer dans de meilleures conditions financières.
Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.
Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Ventes d'actifs

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

Intérêts

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

Dividendes

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

III – INFORMATION SECTORIELLE

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

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

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or La Défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	779 182	840 736	423 464	248 143	–	2 291 526
Actifs non affectés	–	–	–	–	136 920	136 920
Total des actifs	**779 182**	**840 736**	**423 464**	**248 143**	**136 920**	**2 428 446**

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

• Paris-Triangle d'or : marché comprenant une partie des 8e, 16e et 17e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion-Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers et le boulevard Malesherbes, à l'est par la rue Tronchet, et au sud par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.

• Cité financière : marché comprenant une partie des 1er, 2e et 9e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Châteaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.

• Croissant d'or/La Défense : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre coté du périphérique, et comprend en particulier La Défense.

Le deuxième niveau d'information est lié aux activités de location immobilière et de ventes en régime de Marchand de Biens. L'activité "bureaux et commerces" représente 97,3 % de l'activité location immobilière.

	Location immobilière	Marchand de Biens	Structures	Total
Revenus locatifs	153 199	109	–	153 308
Résultat de cessions Marchand de Biens	–	4 159	–	4 159
Résultat net	144 682	3 353	– 58 573	89 462

• Les prestations liées à l'activité locative concernent les loyers.

• Les prestations liées à l'activité de Marchand de Biens consistent en la gestion d'un immeuble détenu en régime Marchand de Biens sur lequel est engagé un programme de cession de ses actifs.

IV – FAITS CARACTÉRISTIQUES

4-1. Opérations d'arbitrage

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

4-2. Financement

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

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

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

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

4-3. Opérations de restructuration

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

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

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

4-4. Note sur les contrôles fiscaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À noter que la plupart de ces sociétés ont été absorbées par SFL.

V - INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage % Intérêt	Pourcentage % Contrôle
Société mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	–	–
Sociétés en intégration globale :			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI COFIMMO	327 469 607	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Pargrin	414 829 929	50	50
SC Parsherbes	413 175 639	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50
SC Parelys	414 960 096	50	50
SAS Parkleb	582 033 643	50	50
SCI Paul Cézanne	438 339 327	50	50
Sociétés mises en équivalence :			
SCI n° 6 du Courcellor II	446 207 850	38	38
SAS Iéna	434 564 357	25	25
SAS La Défense	434 583 100	25	25
SNC Iéna 1	434 756 904	25	25
SNC Iéna 2	434 756 987	25	25
SNC La Défense	434 756 425	25	25
SNC Amarante	444 670 996	15	15
SNC Péridot	444 959 456	15	15
SNC Lazuli	444 991 806	15	15

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

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

La S.A. Société Foncière Lyonnaise est elle-même détenue à 79,5 % par le groupe COLONIAL, dont le siège social est à Barcelone en Espagne, et dont l'actionnaire de référence est le groupe La CAIXA.

SFL n'a eu aucune transaction avec COLONIAL au cours de l'exercice.

VI - ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS

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

6-1. Immobilisations incorporelles

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2005
Valeur brute						
Applications informatiques	2 568	311	– 68	– 7	–	2 804
Autres incorporelles	23	–	– 23	–	–	–
Amortissements						
Applications informatiques	– 601	– 524	65	40	–	– 1 020
Autres incorporelles	–	–	–	–	–	–
Perte de valeur	–	–	–	–	–	–
Valeur nette	**1 990**	**– 213**	**– 26**	**33**	**–**	**1 784**

6-2. Immobilisations corporelles

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2005
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	–	–	–	–	16 034
Autres corporelles	2 201	3 022	– 664	81	–	4 639
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	– 1 369	– 235	–	–	–	– 1 604
Autres corporelles	– 988	– 194	436	– 95	–	– 841
Perte de valeur	–	–	–	–	–	–
Valeur nette	**15 878**	**2 593**	**– 228**	**– 15**	**–**	**18 228**

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

6-3. Immeubles de placement

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

Le montant du coût des emprunts capitalisés dans la période est égal à 910 milliers d'euros.

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

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB de février 2000 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite "du revenu" qui consiste à capitaliser les loyers nets de l'immeuble et à actualiser les flux futurs.
Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.
En fonction des situations locatives arrêtées au 4e trimestre 2005, l'Expert a mis en évidence les écarts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le 4e trimestre 2005 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.
Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables, déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.
Les travaux prévus à très court terme ont été pris en compte selon les informations fournies par notre mandant.
À titre de recoupement, CB Richard Ellis Valuation a effectué une approche par comparaison directe avec les prix au mètre carré relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.
Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en main", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrements), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.
Les méthodes d'évaluation employées en 2005 sont identiques à celles de campagnes d'évaluation précédentes.
Les immeubles de placement, hors actifs destinés à la vente, sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon semestrielle. Ainsi, leur valeur de marché passe de 2 279 049 milliers d'euros, en valeur nette, à 2 530 372 milliers d'euros et se résume de la manière suivante :

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

SFL a acquis un immeuble de 20 500 m² à La Défense pour un prix de 140 246 milliers d'euros, un immeuble de 2 700 m² au 5, rue Alfred de Vigny pour 20 137 milliers d'euros.

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

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

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

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

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

6-5. Actifs financiers

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

La diminution des prêts aux JV Teachers correspond au remboursement effectué lors de la cession des sociétés Roosevelt. L'augmentation est liée au financement de l'acquisition du 24e étage de la tour Areva dans la SNC La Défense.

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

Note 1 : Données au 31 décembre 2004.

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

Note 3 : Bilan de liquidation au 31 août 2005. La SCI n'est pas consolidée en raison de son impact non significatif dans les comptes du Groupe. Il n'y a pas de perte de valeur non couverte par des provisions à la clôture de la période.

6-6. Autres actifs long terme

	31/12/2005	31/12/2004
Impôts différés actifs	3 582	467
Autres créances - non courantes	255	
Charges constatées d'avance - non courantes		2 296
Total	**3 837**	**2 763**

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

6-7. Stock

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

6-8. Clients et autres débiteurs

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

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

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

6-9. Autres actifs

Ce poste n'appelle pas de commentaire particulier.

6-10. Trésorerie et dépôts court terme

	31/12/2005	31/12/2004
Fonds bancaires et caisses	2 272	5 514
Valeurs mobilières de placement	26 659	71 120
Total	**28 931**	**76 634**

Les fonds bancaires et caisses ne sont pas rémunérés. La juste valeur de la trésorerie et équivalent de trésorerie est de 28 931 milliers d'euros au 31 décembre 2005 (contre 76 634 milliers d'euros au 31 décembre 2004).
Au 31 décembre 2005, le Groupe dispose également d'une autorisation de découvert de 45 000 milliers d'euros utilisée à hauteur de 8 240 milliers d'euros.

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

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

6-11. Actifs destinés à être cédés

Ils se montent à 100 624 milliers d'euros au 31 décembre 2004 et 103 537 milliers d'euros au 31 décembre 2005 et représentent les immeubles de placement destinés à être cédés au cours de l'exercice 2006.

6-12. Capitaux propres

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

Les corrections effectuées sur la réévaluation 2003 portent sur l'appréciation de paramètres connus à la fin de l'exercice et dont il n'a pas été tenu compte dans les expertises 2003.

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

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	31/12/2005
Nombre de titres	1 004 774	–	825 207	179 567
Prix moyen *(en euros)*	30,27	–	30,27	30,27
Total *(en milliers d'euros)*	**30 418**	**–**	**24 981**	**5 435**

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

6-13. Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante		Part courante	
			31/12/2005	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2004
Engagements sur contrats de location-financement et contrats de location avec option d'achat :						
131, Wagram	Euribor 3M + 0,75 %	15/06/2009	63 153	64 105	952	951
Quai le Gallo	Euribor 3M + 0,75 %	28/02/2012	72 627	75 806	3 179	3 046
6, Hanovre	Euribor 3M + 0,80 %	18/12/2010	–	5 763	–	286
Rives de Seine	Euribor 6M + 0,80 %	29/10/2013	115 127	123 941	8 814	8 450
3, Boétie	Euribor 6M + 0,70 %	08/04/2012	–	17 539	–	690
63, Haussmann	Euribor 6M + 0,70 %	31/07/2012	–	10 489	–	402
62, Beaubourg	Euribor 6M + 0,80 %	16/01/2012	–	10 689	–	418
82, Beaubourg	Euribor 6M + 0,80 %	13/03/2012	–	5 958	–	232
12, Capucines	Euribor 6M + 0,80 %	18/12/2011	–	14 080	–	572
11, Prony	Euribor 6M + 0,80 %	16/01/2012	–	9 402	–	368
Sébastopol	Euribor 6M + 0,80 %	16/01/2012	–	15 454	–	605
Pavillon Henri IV	Euribor 6M + 0,80 %	16/01/2012	–	4 205	–	165
Étalement des commissions sur emprunts :			– 2 008	–	– 280	–
Emprunt obligataire convertible en actions :						
OECA	4 %	01/01/2005	–	–	–	238
Emprunts bancaires :						
Emprunt syndiqué Société Générale	Euribor 3M + 0,60 %	26/01/2005	–	–	–	162 539
Emprunt syndiqué Natexis	Euribor 3M + 0,40 %	26/01/2012	296 000	–	39	–
Emprunt Société Générale	3,89 %	09/02/2005	–	–	–	253
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M + 0,90 %	29/12/2009	73 409	73 848	1 521	1 519
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M + 0,40 %	29/03/2008	737	–	–	–
Paul Cézanne	Euribor 3M + 0,50 %	15/07/2005	–	–	–	30 063
Placement privé US 100 M$:	6,27 %	10/12/2012	83 493	100 000	317	365
Placement privé US 25 M$:	5,67 %	10/12/2009	20 873	25 000	71	83
Comptes courants passifs :	Euribor 3M + 0,60 %		–	–	61 293	61 678
Valeurs de marché des opérations de couvertures :						
Swap n° 1 CALYON-HSBC	3,85 %	29/12/2009	1 920	–	–	–
Swap n° 2 CALYON-HSBC	3,56 %	29/06/2009	81	–	–	–
Swap n° 3 CALYON-HSBC	3,13 %	29/12/2009	20	–	–	–
Swap Barclays sur USPP	6,47 %	10/12/2012	30 374	–	–	–
Swap Barclays sur USPP	6,09 %	10/12/2009	6 373	–	–	–
Swap JPMorgan (400 M€)	E12M + 1,4150 %	03/01/2014	41 114	–	–	–
Découverts bancaires	Euribor 3M + 0,50 %		–	–	8 240	3 571
Total emprunts dettes courants et non courants :			**803 293**	**556 279**	**84 146**	**276 494**

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

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

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

Commentaires (hors intérêts courus)

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

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

Le total des crédits-bails est en diminution à 263 852 milliers d'euros après la levée d'options d'achat exercée sur neuf crédits-bails en début d'année 2005. Les loyers à payer se montent à 263 852 milliers d'euros et sont à rapprocher de la valeur comptable des immeubles de placement en crédit-bail d'un montant brut de 328 766 milliers d'euros amortie à hauteur de 12 054 milliers d'euros.

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

Les comptes courants passifs représentent la part de PRÉDICA (partie liée) dans la SCI Washington.

6-14. Provisions courantes et non courantes

	31/12/2004	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Variation de périmètre	31/12/2005
Non courantes						
Prime de remboursement de l'Obligation Convertible	26	–	– 26	– 26	–	0
Risque de moins-value sur les attributions d'actions SFL	40	–	– 40		–	0
Litiges	250	–	– 63		–	187
Avantages au personnel	1 519	1 368	–		–	2 887
Total	**1 835**	**1 368**	**– 129**	**– 26**	**–**	**3 074**
Courantes						
Risque de non-recouvrement locataires sur immeubles vendus	242	–	– 40	– 40	–	202
Risque de non-récupération des charges locatives	453	187			–	640
Provisions sur travaux	825	525	– 200	–	–	1 150
Autres provisions pour risques et charges courantes	1 205	1 000	– 421	– 231	0	1 785
Total	**2 725**	**1 713**	**– 661**	**– 271**	**–**	**3 777**
Total	**4 560**	**3 081**	**– 791**	**– 297**	**–**	**6 851**

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

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

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

6-15. Impôts différés

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

6-16. Dettes fiscales non courantes

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

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

6-17. Autres passifs non courants

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

6-18. Fournisseurs et autres créditeurs

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

6-19. Autres passifs courants

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

	31/12/2005	31/12/2004
Clients - avances et acomptes reçus	4 344	1 092
Dettes sociales	6 820	4 603
Dettes fiscales	39 184	9 734
Autres dettes	8 283	2 045
Comptes de régularisations-passif	2 399	56
Autres passifs courants	**61 030**	**17 530**

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables.
Les dettes fiscales incluent l'échéance d'*exit tax* 2006 d'un montant de 27 174 milliers d'euros.
Les comptes de régularisations-passif correspondent aux produits constatés d'avance.

6-20. Loyers nets

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

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

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

6-22. Autres produits d'exploitation

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

6-23. Dotations aux amortissements

	31/12/2005	31/12/2004	Variation
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	– 611	– 405	51 %
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	– 34 020	– 35 738	– 5 %
Total dotations aux amortissements	**– 34 631**	**– 36 143**	**– 4 %**

6-24. Provisions

	31/12/2005	31/12/2004	Variation
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	– 2 079	– 1 800	16 %
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	– 1 344	– 738	82 %
Dotations aux provisions pour risques et charges exceptionnels	– 1 000	– 1 210	– 17 %
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	239	1 079	– 78 %
Reprises de provisions sur actif circulant	702	894	– 21 %
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	294	–	–
Dotations aux provisions	**– 3 188**	**– 1 775**	**80 %**

6-25. Frais de personnel

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

L'effectif pour le personnel administratif est de 97 personnes en 2005 contre 95 en 2004, et pour le personnel d'immeubles de 11 personnes en 2005 contre 18 en 2004. La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction se monte à 2 549 milliers d'euros.

6-26. Autres frais généraux

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

6-27. Résultat des cessions d'actifs destinés à la vente

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

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

6-28. Résultat des cessions de Marchand de Biens

	31/12/2005	31/12/2004	Variation
Ventes Marchand de Biens	18 070	19 973	– 10 %
Production immobilisée	– 13 911	– 15 722	– 12 %
Total des cessions de Marchand de Biens	**4 159**	**4 251**	**– 2 %**

6-29. Résultat des cessions des autres actifs

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

6-30. Dividendes et résultat des sociétés non consolidées

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

6-31. Coût de l'endettement financier net

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

Les intérêts reçus des joint-ventures avec Teachers inclus dans le coût de l'endettement net s'élèvent à 908 milliers d'euros.

6-32. Instruments financiers

Risque de taux d'intérêts

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

Taux fixes	< 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Placements privés US	–	–	–	20 873	–	83 493	104 366
Swaps sur placement US 125 millions	–	–	–	6 373	–	30 374	36 747
Swap n° 1 CALYON-HSBC à 3,85 %	–	–	–	1 920	–	–	1 920
Swap n° 2 CALYON-HSBC à 3,56 %	–	–	–	81	–	–	81
Swap n° 3 CALYON-HSBC à 3,1250 %	–	–	–	20	–	–	20
Total	**–**	**–**	**–**	**29 267**	**–**	**113 867**	**143 134**

Taux variables	< 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Découverts bancaires	8 240	–	–	–	–	–	8 240
Ligne de crédit revolving SFL	–	–	–	–	–	296 000	296 000
Emprunt HSBC/CALYON/CFF	1 500	1 500	2 175	70 471	–	–	75 646
Comptes courants passifs	61 293	–	–	–	–	–	61 293
Engagements sur contrats de location-financement	12 945	13 464	14 005	74 868	14 207	134 363	263 852
Swap JP Morgan	–	–	–	–	–	41 114	41 114
Total	**83 974**	**14 964**	**16 180**	**145 339**	**14 207**	**471 477**	**746 141**

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Couvertures

Le portefeuille de couvertures comprend les trois éléments suivants :

Couverture du placement privé US en risque de change et de taux

Contrepartie : Barclays. Nature : La partie change est une couverture de juste valeur et la partie taux est une couverture de flux. La juste valeur de la partie change est calculée sur la base du cours de clôture de la parité EUR/USD de fin d'année. Opération réalisée en date de valeur du 10 décembre 2002 à taux fixe de 6,47 % sur 10 ans pour 100 000 milliers d'euros et à 6,09 % sur 7 ans pour 25 000 milliers d'euros. Barclays et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 5 novembre 2007. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.
Compte tenu en particulier du niveau actuel du cours de change de l'EUR/USD, la valeur de marché de cette opération est, au 31 décembre 2005, de 36 747 milliers d'euros en défaveur de SFL. Toutefois, s'agissant d'une couverture parfaitement adossée, l'essentiel de cette valeur est compensé par une baisse de valeur de la dette sous-jacente en faveur de SFL.

Couverture de taux sur le refinancement du portefeuille Parholding

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : Couverture de flux. La première couverture restructurée le 4 avril 2005 en allongeant sa maturité jusqu'au 29 décembre 2009 fait ressortir un taux fixe de 3,85 % pour un nominal de 57 820 milliers d'euros. Une seconde couverture réalisée en date de valeur du 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros a un taux fixe de 3,56 % et une maturité fixée au 29 juin 2009. Une troisième couverture réalisée en date de valeur du 29 décembre 2005 liée au nouveau crédit revolving travaux sur Parhaus avec un nominal progressif indique un nominal de 6 500 milliers d'euros au 31 décembre 2005 avec un taux qui restera fixe de 3,1250 %. L'échéance de cette dernière couverture est le 29 décembre 2009.
Au 31 décembre 2005, la valeur de marché de ces trois opérations est de 2 021 milliers d'euros en défaveur de SFL. Il s'agit de couvertures adossées et qui n'ont pas pour vocation à être désolidarisées du sous-jacent.

Couverture globale sur nos autres lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP Morgan. Nature : Couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1,4150 % avec un CAP à 5,0850 % et un FLOOR à 2 % sur l'Euribor 12 mois. Cette opération sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. Ce réaménagement, fait dans un contexte économique favorable de volatilité basse des marchés, nous permet de supprimer l'impact négatif d'une hausse de la volatilité ou des taux américains sur la valorisation de notre couverture. Bienvenu dans le cadre de la mise en place des nouvelles normes comptables sur les instruments de couverture. JP Morgan et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 3 janvier 2010. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.
Au 31 décembre 2005, la valeur de marché de cette opération est 41 114 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macrocouverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture restructuré.
La juste valeur des instruments financiers inscrite au bilan s'établit de la manière suivante : réserves pour 58 176 milliers d'euros, résultat – 1 073 milliers d'euros, passif non courant pour 59 249 milliers d'euros.

6-33. Intérêts sur créances

	31/12/2005	31/12/2004	Variation
Revenu du prêt Champvernier	428	422	– 1 %
Revenus des prêts Teachers	908	932	3 %
Autres produits financiers	1 159	–	–
Total produits	**2 495**	**1 354**	**– 46 %**

6-34. Variation nette des provisions financières

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

6-35. Impôts

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

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

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

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

6-36. Activité abandonnée

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

6-37. Résultat par action

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

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

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

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

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

6-38. Dividendes payés et proposés

	31/12/2005	Par action	31/12/2004	Par action
Dividendes N – 1 décidés	88 124	2,05	64 457	1,80
Acompte payé N – 1	29 317	0,7	–	–
Dividendes N – 1 payés en N	57 851	1,35	61 482	1,80
Total dividendes N – 1 payés	**87 168**	**2,05**	**61 482**	**1,80**

Un dividende de 2,10 euros par action sera proposé, soit 90 434 milliers d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31/12/2005. Un acompte de 30 019 milliers d'euros a été payé en 2005, soit 0,7 euro par action.

6-39. Engagements hors Bilan

Nantissements et hypothèques

	Maturité	Montant	Total poste bilan	En % du poste bilan
Sur immobilisations corporelles		**71 000**	**–**	**–**
Hypothèques sur immeubles détenus dans les sociétés du groupe Parholding	déc. 2009	71 000	**2 250 633**	**3,2 %**
Sur immobilisations financières(1)		**8 009**	**231 193**	**3,5 %**
Nantissement 50 000 titres Parchamps pour CALYON (50 % capital)	déc. 2009	750	–	–
Nantissement 687 titres Parchar pour CALYON (48 % capital)	déc. 2009	10	–	–
Nantissement 59 156 titres Parelys pour CALYON (50 % capital)	déc. 2009	887	–	–
Nantissement 30 000 titres Pargal pour CALYON (50 % capital)	déc. 2009	4 560	–	–
Nantissement 31 211 titres Parkleb pour CALYON (50 % capital)	déc. 2009	468	–	–
Nantissement 50 000 titres Parhaus pour CALYON (50 % capital)	déc. 2009	750	–	–
Nantissement 38 955 titres Parsherbes pour CALYON (50 % capital)	déc. 2009	584	–	–

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

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

Cautions et autres

	Total	< 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Engagements donnés				
Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	4 615	4 615	–	–
Cautionnement de la SA Segpim vis-à-vis de CALYON (filiale du Crédit Lyonnais) dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	365	365	–	–
Cautions en faveur du Trésor public	874	874	–	–
Garantie à première demande Natexis	3 000	–	3 000	–
Engagements reçus	**–**	**–**	**–**	**–**
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	36 488	3 916	22 492	10 080
Ligne de crédit revolving SFL	304 000	–	–	304 000
Ligne de crédit revolving Parhaus Réhabilitation	21 441	–	21 441	–
Ligne de crédit revolving Parhaus TVA	2 588	–	2 588	–
Découvert autorisé	36 760	36 760	–	–

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

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

En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1er janvier 2005 sont évalués et comptabilisés lors du bilan d'ouverture IFRS. Les plans antérieurs ne sont pas retraités.

Engagements envers le personnel

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

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

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

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

Promesse d'acquisition

Signature le 20/10/2005 d'une promesse d'acquisition au 103, rue de Grenelle (Paris VII[e]) sous condition d'obtention d'un permis de construire. L'acquisition probable est prévue mi-2006 et sera suivie d'un projet de restructuration à livrer fin 2008 portant sur 14 500 m² de bureaux.

6-40. Détail de certains postes du tableau de trésorerie

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

Renseignements divers :

La variation des dépôts et cautionnements reçus des locataires est présentée parmi les opérations d'exploitation.

Les opérations concernant les actions auto-détenues sont présentées parmi les flux d'investissement.

6-41. Modèle de la juste valeur

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

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

	Modèle du coût	Retraitements	Note	Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	153 308	–		153 308
Charges immobilières nettes de récupération	– 8 082	–		– 8 082
Loyers nets	**145 226**	**–**		**145 226**
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	–	138 428	*1*	138 428
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 430	–		2 430
Autres produits d'exploitation	5 920	–		5 920
Dotation aux amortissements	– 34 631	33 689	*2*	– 942
Variation nette des provisions	– 3 188	–		– 3 188
Frais de personnel	– 10 800	–		– 10 800
Autres frais généraux	– 11 976	–		– 11 976
Résultat d'exploitation	**92 981**	**172 117**		**265 098**
Résultat de cessions d'immeubles de placement	**–**	**–**		**–**
Résultat de cessions d'actifs destinés à la vente	**27 647**	**– 24 198**	*3*	**3 449**
Résultat de cessions Marchand de Biens	**4 159**	**–**		**4 159**
Résultat de cessions des autres actifs	**345**	**–**		**345**
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	4 297	–		4 297
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 378	–		1 378
Coût de l'endettement financier net	– 35 282	–		– 35 282
Ajustement de valeur des instruments financiers	– 1 073	–		– 1 073
Actualisation des dettes et créances	– 1 453	–		– 1 453
Intérêts sur créances	2 495	–		2 495
Variation nette des provisions financières	– 3 795	–		– 3 795
Autres charges et produits financiers	–	–		–
Résultat avant impôts	**91 698**	**147 920**		**239 618**
Impôts	2 959	–		2 959
Résultat net	**94 658**	**147 920**		**242 577**
Dont part des minoritaires	– 5 196	– 10 476	*4*	– 15 671
Part du Groupe	**89 462**	**137 444**		**226 905**

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

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

Note 3 : La valeur nette comptable des actifs cédés au 31 décembre 2005 correspond à la valeur de marché de ces actifs à cette date. Dès lors, le résultat de cessions retraité est égal au prix de cession des actifs cédés, 125 819 milliers d'euros moins la valeur nette comptable des actifs cédés, soit 122 370 milliers d'euros (juste valeur au 31 décembre 2004). Le groupe SFL ayant opté pour le régime SIIC, le secteur taxable résiduel est peu significatif. Les impôts différés n'ont donc pas été pris en compte dans la présentation de ce tableau.

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

6-42. Transition aux IFRS

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

	31/12/2003	Retraitements IFRS					01/01/2004
	Référentiel français						Référentiel IFRS
	Valeurs nettes	déconso VVH	IAS 40	IAS 17	Autres IFRS	Total retraitements	Valeurs nettes
ACTIF							
Immobilisations incorporelles	5 762	– 566	– 3 188	–	–	– 3 754	2 008
Immobilisations corporelles	2 158 700	– 279 132	– 1 865 725	–		– 2 144 857	13 843
Immeubles de placement	–	–	1 861 164	–	– 182 877	1 678 287	1 678 287
Actifs financiers	22 075	274 962	–	–	–	274 962	297 037
Autres actifs long terme	4 913	–	–	–	180	180	5 093
Total actifs non courants	**2 191 450**	**– 4 736**	**– 7 749**	**–**	**– 182 697**	**– 195 182**	**1 996 268**
Stocks et en-cours	30 134	–	–	–	–	–	30 134
Clients et autres débiteurs	38 126	– 1 024	–	4 038	–	3 014	41 139
Actifs courants	34 174	6 500	–	–	– 1 625	4 875	39 049
Disponibilités	211 854	– 399	–	–	– 35 406	– 35 805	176 049
Total actifs courants	**314 287**	**5 077**	**–**	**4 038**	**– 37 031**	**– 27 916**	**286 372**
Actifs destinés à la vente	–	–	–	–	182 877	182 877	182 877
Total actifs destinés à la vente	**–**	**–**	**–**	**–**	**182 877**	**182 877**	**182 877**
Total actif	**2 505 736**	**341**	**– 7 749**	**4 038**	**– 36 851**	**– 40 221**	**2 465 515**

	31/12/2003	Retraitements IFRS					01/01/2004
	Référentiel français						Référentiel IFRS
	Valeurs nettes	déconso VVH	IAS 40	IAS 17	Autres IFRS	Total retraitements	Valeurs nettes
PASSIF							
Capital	71 618	–	–	–	–	–	71 618
Réserves	1 095 427	– 824	– 965	4 038	– 32 341	– 30 092	1 065 335
Résultat de l'exercice	54 883	–	–	–	–	–	54 883
Total capitaux propres, part du Groupe	**1 221 928**	**– 824**	**– 965**	**4 038**	**– 32 341**	**– 30 092**	**1 191 837**
Intérêts minoritaires	44 629	–	–	–	539	539	45 168
Total intérêts minoritaires	**44 629**	**–**	**–**	**–**	**539**	**539**	**45 168**
Total des capitaux propres	**1 266 558**	**– 824**	**– 965**	**4 038**	**– 31 802**	**– 29 553**	**1 237 005**
Emprunts et dettes portant intérêts	1 006 368	13 508	–	–	–	13 508	797 476
Provisions non courantes	31 842	– 4 013	– 6 785	–	1 029	– 9 769	22 073
Impôts différés	15 433	– 795	–	–	180	– 615	14 818
Dettes fiscales	95 869	– 3 505	–	–	– 6 258	– 2 753	86 106
Autres passifs non courants	24 951	– 2 583	–	–	–	– 2 583	22 368
Total passifs non courants	**1 174 462**	**2 612**	**– 6 785**	**–**	**– 5 049**	**– 9 222**	**942 840**
Fournisseurs et autres créditeurs	20 765	– 1 193	–	–	–	– 1 193	19 572
Emprunts et concours bancaires - courants	20 601	–	–	–	–	–	243 001
Provisions courantes	1 580	–	–	–	–	–	1 580
Autres passifs courants	21 772	– 254	–	–	–	– 254	21 518
Total passifs courants	**64 717**	**– 1 447**	**–**	**–**	**–**	**– 1 447**	**285 670**
Total passif	**2 505 736**	**341**	**– 7 749**	**4 038**	**– 36 851**	**– 40 221**	**2 465 515**

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

	31/12/2004	Retraitements IFRS					31/12/2004
	Référentiel français						Référentiel IFRS
	Valeurs nettes	déconso VVH	IAS 40	IAS 17	Autres IFRS	Total retraitements	Valeurs nettes
ACTIF							
Immobilisations incorporelles	6 267	–	– 4 277	–	–	– 4 277	1 990
Immobilisations corporelles	2 221 331	–	– 2 205 452	–	–	– 2 205 452	15 878
Immeubles de placement	–	–	2 192 712	–	– 100 625	2 092 088	2 092 088
Actifs financiers	54 988	–	–	26	–	26	55 015
Autres actifs long terme	2 296	–	–	–	467	467	2 763
Total actifs non courants	**2 284 882**	**–**	**– 17 017**	**26**	**– 100 158**	**– 117 148**	**2 167 734**
Stocks et en-cours	14 972	–	–	–	–	–	14 972
Clients et autres débiteurs	33 495	–	–	6 064	–	6 064	39 559
Actifs courants	1 625	–	–	–	– 1 625	– 1 625	–
Disponibilités	107 050	–	–	–	– 30 416	– 30 416	76 634
Total actifs courants	**157 142**	**–**	**–**	**6 064**	**– 32 041**	**– 25 977**	**131 165**
Actifs destinés à la vente	–	–	–	–	100 625	100 625	100 625
Total actifs destinés à la vente	**–**	**–**	**–**	**–**	**100 625**	**100 625**	**100 625**
Total actif	**2 442 024**	**–**	**– 17 017**	**6 091**	**– 31 574**	**– 42 501**	**2 399 523**

	31/12/2004	Retraitements IFRS					31/12/2004
	Référentiel français						Référentiel IFRS
	Valeurs nettes	déconso VVH	IAS 40	IAS 17	Autres IFRS	Total retraitements	Valeurs nettes
PASSIF							
Capital	85 975	–	–	–	–	–	85 975
Réserves	1 250 647	– 538	– 965	4 038	– 27 954	– 25 419	1 225 228
Résultat de l'exercice	98 418	538	– 9 382	2 053	– 2 476	– 9 267	89 151
Total capitaux propres, part du Groupe	**1 435 040**	**–**	**– 10 347**	**6 091**	**– 30 430**	**– 34 686**	**1 400 354**
Intérêts minoritaires	45 129	–	–	–	527	527	45 656
Total intérêts minoritaires	**45 129**	**–**	**–**	**–**	**527**	**527**	**45 656**
Total des capitaux propres	**1 480 169**	**–**	**– 10 347**	**6 091**	**– 29 903**	**– 34 159**	**1 446 010**
Emprunts et dettes portant intérêts	556 279	–	–	–	–	–	556 279
Provisions non courantes	7 597	–	– 6 671	–	909	– 5 762	1 835
Impôts différés	16 821	–	–	–	467	467	17 288
Dettes fiscales	51 902	–	–	–	– 3 047	– 3 047	48 855
Autres passifs non courants	17 316	–	–	–	–	–	17 316
Total passifs non courants	**649 914**	**–**	**– 6 671**	**–**	**– 1 671**	**– 8 342**	**641 573**
Fournisseurs et autres créditeurs	15 192	–	–	–	–	–	15 192
Emprunts et concours bancaires - courants	276 494	–	–	–	–	–	276 494
Provisions courantes	2 725	–	–	–	–	–	2 725
Autres passifs courants	17 530	–	–	–	–	–	17 530
Total passifs courants	**311 940**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**311 940**
Total passif	**2 442 024**	**–**	**– 17 017**	**6 091**	**– 31 574**	**– 42 501**	**2 399 523**

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

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

COVENANTS ET AUTRES CLAUSES D'EXIGIBILITÉ ANTICIPÉES LIÉES À NOS OPÉRATIONS DE CRÉDIT

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2005 (1)	Valeur au 31/12/2004 (1)	Clauses d'éligibilité (2)
EMPRUNT PARHOLDING	LTV (Loan To Value) Consolidé = Encours du prêt / Valeur de marché des immeubles < 70 %	50,80 %	52,20 %	Non-respect des covenants financiers Suppression des sûretés Procédures collectives Dissolution, fusion, scission Résiliation des mandats Refus de certification des comptes Inscriptions - Saisies Non-paiement d'une échéance Effet défavorable significatif
	ICR Consolidé = Revenus net locatifs encaissés / Intérêts des emprunts et couvertures d'emprunts > 1,30	2,1	1,9	
	DSCR Consolidée = Revenus nets locatifs encaissés / Intérêts des emprunts, couvertures d'emprunts et remboursement du capital > 1	1,5	Non calculé	
EMPRUNT SYNDIQUÉ (part totale)	EBITDA / Charges financières nettes > 2,5	3,8	3,8	Non-paiement d'une échéance Non-respect des covenants financiers Redressement ou liquidation judiciaire Changement de contrôle de la Société Effet défavorable significatif
	Dette nette / Valeur du patrimoine <= 50%	27,50 %	27 %	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	11,70 %	Non calculé	
	Valeur du patrimoine libre > = 1 Md €	2,5 Md €	2,5 Md €	
PLACEMENTS PRIVÉS (part du Groupe)	Capitaux propres > 650 M €	1 425 M €	1 480 M €	Changement de contrôle de la société Non-respect des covenants financiers Non-paiement d'une échéance Changement d'activité Fusion Cessation de paiements Effet défavorable significatif
	EBITDA / Charges financières nettes > 1,5	3,8	3,1	
	Dette nette / Valeur du patrimoine < 55%	28,90 %	24,90 %	
	Dette non sécurisée / Valeur du patrimoine < 50%	21,50 %	9,80 %	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine < 30%	12,30 %	18,00 %	
	La note Standard & Poor's doit rester >= BBB-	BBB stable (3)	BBB– (3)	

(1) Les valeurs des covenants au 31/12/05 ne sont comparables à ceux du 31/12/04 compte tenu du remaniement de notre emprunt Parholding, de notre nouveau crédit revolving "emprunt syndiqué" en date de valeur du 26 janvier 2005 et de la nouvelle présentation des comptes aux normes IFRS.

(2) Liste récapitulative simplifiée.

(3) Au 31/12/2005 : perspective stable. – Au 31/12/2004 : perspective négative.

Comptes sociaux résumés
au 31 décembre 2005

SOMMAIRE

A - Bilan 51

B - Compte de résultat 52

C - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices 53

D - Inventaire des titres en portefeuille 54

Les comptes sociaux résumés présentés dans les pages qui suivent sont extraits des comptes annuels audités. Ces comptes peuvent être obtenus sur simple demande auprès du siège social de SFL, avec les rapports des Commissaires aux comptes correspondants.

A - Bilan

(en milliers d'euros)

ACTIF	2005	2004	2003	2002
Actifs immobiliers	1 350 614 276	1 226 664 555	28 685 160	46 889 041
Autres actifs incorporels et corporels	57 945 578	54 788 803	2 701 808	1 204 878
Immobilisations financières	213 064 435	197 985 734	1 334 978 238	1 057 506 856
Actif circulant	242 452 572	229 643 284	577 265 218	738 310 162
Trésorerie	17 859 357	83 401 692	160 752 913	36 566 162
Autres	3 272 289	1 175 372	1 355 489	2 291 162
TOTAL ACTIF	**1 885 208 507**	**1 793 659 440**	**2 105 738 825**	**1 882 768 260**

PASSIF	2005	2004	2003	2002
Capitaux propres	1 365 574 106	1 393 414 261	1 143 177 655	919 702 669
Provisions	2 814 654	7 403 144	32 476 151	105 335 987
Obligations convertibles	–	238 179	213 679 155	213 679 155
Obligations remboursables en actions	–	–	279 022 200	278 982 983
Autres dettes	444 505 375	308 042 080	363 420 161	353 717 625
Passif exigible	72 314 372	84 561 776	73 963 502	11 349 841
TOTAL PASSIF	**1 885 208 507**	**1 793 659 440**	**2 105 738 825**	**1 882 768 260**

B - Compte de résultat

(en milliers d'euros)

	2005	2004	2003	2002
Montant net du chiffre d'affaires	121 799 332	135 487 018	23 405 279	25 410 707
Produits d'exploitation	147 773 759	162 597 166	27 457 094	33 181 248
Charges d'exploitation	– 106 432 040	– 96 294 852	– 28 829 916	- 37 297 538
Résultat d'exploitation	**41 341 719**	**66 302 314**	**– 1 372 822**	**- 4 116 290**
Produits financiers	32 709 218	69 563 945	72 954 011	78 417 644
Charges financières	– 27 797 324	– 34 267 588	– 60 243 146	- 47 388 629
Résultat financier	**4 911 894**	**35 296 357**	**12 710 866**	**31 029 015**
Résultat courant avant impôts	**46 253 613**	**101 598 671**	**11 338 044**	**26 912 725**
Produits exceptionnels	138 657 344	488 372 483	59 002 283	413 549 174
Charges exceptionnelles	– 128 205 720	– 527 588 288	– 88 417 669	- 140 366 887
Résultat exceptionnel	**10 451 624**	**– 39 215 805**	**– 29 415 386**	**273 182 287**
Participation des salariés	– 79 470	– 99 234	156 835	- 2 050 596
Impôts sur les bénéfices	– 6 665 204	– 186 173	49 601 768	- 103 009 547
RÉSULTAT	**49 960 563**	**62 097 459**	**31 681 261**	**195 034 869**

C - Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

(en milliers d'euros)

Nature des indications	2005	2004	2003	2002	2001
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	86 127 576	85 974 374	71 618 342	71 420 472	71 391 960
Nombre d'actions ordinaires existantes	43 063 788	42 987 187	35 809 171	35 710 236	35 695 980
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
• par conversion d'obligations	–	7 935	6 939 508	6 939 508	6 939 508
• par exercice des bons de souscription d'actions	–	–	–	–	2 677 444
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	121 799 332	135 487 018	23 405 279	25 410 707	33 807 001
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	92 700 375	47 531 707	3 575 048	303 262 125	80 632 274
Impôts sur les bénéfices	6 665 204	186 173	43 278 194	10 652 473	20 656 301
Résultat après impôts, amortissements et provisions	49 960 563	62 097 458	31 681 261	195 034 869	51 470 385
Résultat distribué	90 433 955	88 123 733	64 456 508	42 852 283	35 695 980
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	2,00	1,10	– 1,11	8,19	1,68
Résultat après impôts, amortissements et provisions	1,16	1,44	0,88	5,46	1,44
Dividende net attribué à chaque action	2,10	2,05	1,80	1,20	1,00
IV. Personnel					
Effectif des salariés à la fin de l'exercice	65	49	53	59	72
• dont employés d'immeubles	11	5	5	12	25
Masse salariale de l'exercice	5 178 661	5 563 184	3 246 037	3 604 233	3 191 770
Sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	2 191 720	1 563 631	1 386 619	1 572 760	1 605 183

D - Inventaire des titres en portefeuille

(en milliers d'euros)

TITRES DE PARTICIPATION

1) Dont la valeur d'inventaire par catégorie de titre ou par participation est supérieure à 15 000 euros

Titres non cotés			**172 763 015**
4 174 368	parts Société Civile Immobilière "SCI Washington"	79 788 878	
200 000	parts Société Civile Immobilière "SCI Paul Cézanne"	34 085 250	
12 674	parts de Société Civile Immobilière "Coface Immobilier - COFIMMO"	20 111 069	
589 188	parts Société par Actions Simplifiées "SAS Parholding"	18 400 300	
1 296	parts Société Civile Immobilière "Le Courcellor"	4 828 040	
3 583 075	parts Société en Nom Collectif "Amarante"	3 583 075	
1 490	parts Société Civile Immobilière "N° 6 du Courcellor II"	3 178 105	
274 994	actions Sociéte d'Études et de Gestion de Patrimoines Immobiliers "SEGPIM"	2 987 373	
79 546	actions Groupe Vendôme Rome SCA	2 286 735	
120 629	actions Société par Actions Simplifiées "SAS Iéna"	2 043 984	
64 056	actions Société par Actions Simplifiées "SAS La Défense"	1 230 616	
818	parts Société Civile Immobilière "Parmentier 2"	119 590	
1 000	actions Société par Actions Simplifiées "SAS SB 1"	40 000	
1 000	actions Société par Actions Simplifiées "SAS SB 2"	40 000	
1 000	actions Société par Actions Simplifiées "SAS SB 3"	40 000	

2) Dont la valeur d'inventaire par catégorie de titre ou par participation est inférieure à 15 000 euros

Titres non cotés			**7 497**
400	actions Société d'Économie Mixte d'Équipements et d'Aménagement du 15e	5 997	
100	parts Société Civile Immobilière "SCI SB 3"	1 500	
Sociétés de promotion immobilière (valeur d'inventaire globale)		246	**246**

TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	**172 770 758**

Rapports

SOMMAIRE

1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 56

2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 57

3. Rapport sur le fonctionnement du Conseil et sur les procédures du contrôle interne 58

4. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration 67

1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2005

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles, à l'exception des normes IAS 32 et IAS 39 qui, conformément à l'option offerte par la norme IFRS 1, ne sont appliquées par la Société qu'à compter du 1er janvier 2005.

OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans les notes 2-2 et 6-3 de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Notre appréciation des éventuelles provisions pour dépréciation s'est fondée sur la vérification de l'application des règles décrites dans l'annexe et sur la comparaison entre les évaluations de l'expert et la valeur retenue à l'actif. Nous nous sommes assurés du caractère justifié de l'absence de provision.

Les notes 2-18 et 6-32 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture de la Société. Nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes aux états financiers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe, conformément aux normes professionnelles applicables en France. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mars 2006.

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Catherine THURET

Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ Thierry AUBERTIN

2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2005

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention conclue avec Monsieur Yves Mansion

Attribution, en cas de cessation de son mandat de Président, d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 1 000 000 d'euros en cas de révocation par le Conseil de son mandat, ou de modification profonde dans la structure du capital de la Société Foncière Lyonnaise (en particulier en cas d'OPA, d'OPE, fusion…) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Monsieur Mansion et rendant difficile la poursuite de ses activités et de l'exercice normal de ses prérogatives.

Convention conclue avec Monsieur Alec Emmott

Attribution, en cas de cessation de son mandat de Directeur Général délégué, d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 800 000 euros en cas de révocation par le Conseil de son mandat, ou de modification profonde dans la structure du capital de la Société Foncière Lyonnaise (en particulier en cas d'OPA, d'OPE, fusion…) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Monsieur Emmott et rendant difficile la poursuite de ses activités et de l'exercice normal de ses prérogatives.

Convention conclue avec la SCI Paul Cézanne

Lettre de confort donnée au CADIF dans le cadre du renouvellement de la ligne de découvert destinée à financer les travaux de l'immeuble Paul Cézanne. Cette convention a pris fin le 30 juin 2005, date à laquelle la totalité des encours bancaires a été remboursée.

Conventions conclues avec Segpim

– Garantie par la Société Foncière Lyonnaise, pour le compte de Segpim, auprès de l'administration fiscale, du paiement des intérêts, droits et pénalités pour un montant maximum de 650 000 euros suite à la demande gracieuse sollicitée par la société Segpim.

– Cautionnement de la société Segpim par la Société Foncière Lyonnaise, vis-à-vis du crédit Lyonnais, lequel a exigé cette sûreté dans le cadre de l'octroi de garantie financière prévue par l'article 3-2 de la loi du 2 janvier 1970, pour un montant global de 365 000 euros.

Convention conclue avec Locaparis

Cautionnement de la société Locaparis par la Société Foncière Lyonnaise, vis-à-vis de la Société Générale, laquelle a exigé cette sûreté dans le cadre de l'octroi de garantie financière prévue par l'article 3-2 de la loi du 2 janvier 1970, pour un montant global de 4 615 000 euros.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mars 2006.

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Catherine THURET

Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ Thierry AUBERTIN

3. Rapport sur le fonctionnement du Conseil et sur les procédures du contrôle interne

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, modifié par les articles 5 I et 7 I de la loi pour la confiance et la modernisation de l'économie du 26 juillet 2005 (loi Breton), nous vous rendons compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par votre Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'Administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

1. Le gouvernement d'entreprise

1-1. LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1-1-1. Organisation du Conseil d'Administration

La composition du Conseil d'Administration

Onze Administrateurs et deux Censeurs composent le Conseil.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Les fonctions de Président cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 65 ans.

La durée du mandat des Censeurs est fixée à trois ans, à l'exception des Censeurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an. Les Censeurs sont appelés à participer aux réunions du Conseil d'Administration, mais sans voix délibérante, ils peuvent, sur les propositions qui leur sont soumises, et s'ils le jugent à propos, présenter des observations aux Assemblées Générales des actionnaires. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux Censeurs. Ils perçoivent les mêmes jetons de présence que les Administrateurs. Ils peuvent faire partie des Comités créés par le Conseil d'Administration.

Informations générales sur les Administrateurs

– Yves MANSION, Président-Directeur Général, né le 9 janvier 1951 (mandat renouvelable en 2008) ;
– Juan José BRUGERA CLAVERO, né le 15 octobre 1946 (mandat renouvelable en 2007) ;
– José Maria GRAU GREOLES, né le 12 juillet 1941 (mandat renouvelable en 2006) ;
– Gabriel CASTELLO, né le 10 août 1965 (mandat renouvelable en 2008) ;
– Eduardo MENDILUCE FRADERA, né le 20 août 1970 (mandat renouvelable en 2008, sous réserve de ratification de sa nomination provisoire) ;
– Pierre LHERITIER, né le 15 octobre 1946 (mandat renouvelable en 2008) ;
– Francisco Emilio RUIZ ARMENGOL, né le 31 octobre 1958 (mandat renouvelable en 2008) ;
– Jean-Jacques DUCHAMP, né le 31 août 1954 (mandat renouvelable en 2007).

Administrateurs indépendants

La définition d'Administrateur indépendant retenue par le Conseil est celle issue de la recommandation de la Commission européenne du 15 février 2005 :
"Un administrateur ne devrait être considéré comme indépendant que s'il n'est lié par aucune relation d'affaires, familiale ou autre – avec la société, l'actionnaire qui la contrôle ou la direction de l'une ou de l'autre – qui crée un conflit d'intérêts de nature à altérer sa capacité de jugement."

Les critères d'indépendance retenus, tels qu'ils ressortent des recommandations du rapport Bouton, sont les suivants :
– aucun administrateur n'est ni salarié ni mandataire social de la Société ou d'une société qu'elle consolide ;
– aucun administrateur n'est mandataire social d'une société dans laquelle SFL détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ;
– aucun administrateur n'a de lien familial proche avec un mandataire social ;
– aucun administrateur n'a été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes.

Critères non retenus :
– antériorité d'un mandat ;
– durée du mandat.

Les trois Administrateurs indépendants sont :
– Yves DEFLINE, Président d'Honneur, né le 11 mai 1935 (mandat renouvelable en 2007) ;
– Tony WYAND, Président d'Honneur, né le 24 novembre 1943 (mandat renouvelable en 2007) ;
– Jean ARVIS, né le 3 décembre 1935 (mandat renouvelable en 2007).

Censeurs

Les deux Censeurs sont indépendants et constituent, de par leur connaissance de la Société et leurs compétences reconnues tant en matière immobilière que financière, une source de conseil et d'expertise :
– Jacques CALVET, né le 19 septembre 1931 (mandat renouvelable en 2006) ;
– Philippe CHAREYRE, né le 15 septembre 1929 (mandat renouvelable en 2006).

Cumul des mandats

Yves MANSION
Mandats en France :
Président-Directeur Général de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
Gérant de la SCI PAUL CÉZANNE*, de la SCI WASHINGTON* et de la SCI DE LA SORBONNE*
Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit d'EULER HERMES
Membre du Collège de l'AMF*
Mandats à l'étranger :
Administrateur et Membre du Comité d'Audit d'ALCAN (Canada)*

Juan José BRUGERA CLAVERO
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
Mandats à l'étranger :
Administrateur Délégué de COLONIAL (Espagne)*
Administrateur de MAPFRE (Espagne)*

José Maria GRAU GREOLES
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
Mandats à l'étranger :
Président de TORRE MARENOSTRUM (Espagne)*

Gabriel CASTELLO
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, de SWISS LIFE BANQUE et de SWISS LIFE ASSURANCE DE BIENS
Directeur Général et Administrateur de CAIXABANK France, S.A.
Administrateur Directeur Général de HODEFI, SAS*
Mandats à l'étranger :
Administrateur d'E-LA CAIXA (Espagne)*

Eduardo MENDILUCE FRADERA
Mandat en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
Mandats à l'étranger :
Administrateur de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE SERVIHABITAT – S.A. (Espagne)*

Pierre LHERITIER
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
Directeur Général de SODEMI, SAS* et de CEGIPRO, SAS*
Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierre Plus*
Gérant de SEFA, SARL* et de SOGAL, SARL*

Francisco Emilio RUIZ ARMENGOL
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
Mandats à l'étranger :
Administrateur de CAIXA CAPITAL DESARROLLO, S.C.R., S.A.*
CAIXA CAPITAL RISC, SGECR, S.A.*
CAIXA CORP, S.A.*
CATALUNYA DE VALORES SGPS, UNIPESSOAL, LDA*
CRANBERRY DOMINICANA, S.A.*
DESARROLLO FLAMENCO RIVIERA, S.A.*
EDICIONS 62, S.A.*
FLAMENCO FUERTEVENTURA, S.L.*
G.P. RESORT, S.A.*
GRAND P, COMERCIAL, S.A.*
HOTEL CARIBE RESORT, S.L.*
INVERSORA INTERNACIONAL HOTELERA, S.A.*
PORT AVENTURA, S.A.*
SOTELTUR INTERNACIONAL, B.V.*
SOTELTUR, S.L.*
TLANTIMAR, S.A.*
USPA HOTEL VENTURES I, S.A.*
Représentant de l'Administrateur CAIXA HOLDING, S.A.U. à CAIXABANK, S.A. (Andorre)*
Représentant de l'Administrateur CAIXA CORP, S.A. à GOLF MONTECASTILLO, S.A.*
Représentant de l'Administrateur SOTELTUR, S.L. à HOTEL OASIS DE LANZAROTE S.L.U.*
Représentant de l'Administrateur CAIXA CORP, S.A. à INVERSIONES INMOBILIARIAS OASIS RESORT, S.L. et INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.*

** Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (articles L. 225-21 et L. 225-77 du Code de commerce).*

Yves DEFLINE
Mandat en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Tony WYAND
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
Membre du Conseil de Surveillance d'AVIVA France et AVIVA PARTICIPATIONS
Mandats à l'étranger :
Administrateur de GROSVENOR (GB)* et de UNICREDITO (Italie)*

Jean ARVIS
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et de ADYAL
Président du Conseil de Surveillance de GROUPE VENDÔME ROME

Jean-Jacques DUCHAMP
Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, de GEFER et de SUREN
Président de B. IMMOBILIER, S.A.
Membre du Conseil Exécutif en charge du Pôle Financier de PRÉDICA*
Président de HOLDING GONDOMAR 2, S.A.S.*
Vice-Président du Conseil de Surveillance d'UNIPIERRE ASSURANCE, SCPI*
Représentant de PRÉDICA aux Assemblées Générales de SCI SEGUR* et SCI SEGUR 2*

Jacques CALVET
Mandats en France :
Censeur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE*, de EPI*, de COTTIN FRÈRES* et de ENJOY*
Président du Conseil de Surveillance du BHV
Vice-Président du Conseil de Surveillance des GALERIES LAFAYETTE, S.A.
Administrateur de NOVARTE, S.A.S.* et de SOCIÉTÉ FINANCIERE DES PIMONTS-ICADE, S.A.
Président d'Honneur de la BNP*
Conseiller consultatif de la BANQUE DE FRANCE*

Philippe CHAREYRE
Mandats en France :
Censeur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE*
Président d'Honneur et Administrateur de la SAGI
Vice-Président et Administrateur de la SNTE
Administrateur de PEREXIA

Le rôle du Conseil

Les attributions du Conseil d'Administration sont celles que la loi lui a dévolues.

En outre, l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2005 a délégué sa compétence au Conseil d'Administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 85 millions d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, et pour la même limitation à 85 millions d'euros, des délégations complémentaires ont été données au Conseil d'Administration :
– en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale :
– en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires ;
– pour procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée ;
– pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée ;
– pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 750 millions d'euros ;
– pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 millions d'euros ;
– pour procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d'actions à souscrire en numéraire, dans la limite

** Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (articles L. 225-21 et L. 225-77 du Code de commerce).*

d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros, et, le cas échéant, par attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d'un montant nominal d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes de 500 000 euros ;
– pour consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce, dans la limite, à la date d'attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois) ;
– pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux 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, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

1-1-2. Fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

La tenue des réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2005, le taux de présence atteignant 91 % en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités de Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 28 janvier 2005 (ODJ) :
– Compte rendu de la restructuration du groupe SFL après l'AGE du 25 novembre 2004
– Constatation de l'augmentation de capital résultant de la conversion des obligations et des options de souscription
– Examen des comptes de l'exercice 2004, rapport du Comité des Comptes du 27 janvier 2005, rapport des Commissaires aux comptes et proposition de dividende
– Rapport du Comité de Rémunération et de Sélection
– Conseil d'Administration (composition des Comités et répartition de présence)
– Portefeuille immobilier
– Préparation de l'Assemblée Générale (disposition fiscale sur les réserves spéciales de plus-values à long terme et convocation et ordre du jour de l'Assemblée Générale)
– Renouvellement des autorisations de cautionner les engagements souscrits par Segpim et Locaparis
– Information sur les compléments législatifs du régime des SIIC
– Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

Réunion du 21 avril 2005 (ODJ) :
– Confirmation des mandats du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué – Pouvoirs et rémunérations
– Nomination de Censeurs – Composition des Comités
– Activité et résultats du 1er trimestre 2005

Réunion du 22 juillet 2005 (ODJ) :
– Démission d'un Administrateur – Cooptation d'un Administrateur
– Comptes semestriels (rapports du Comité des Comptes et des Commissaires aux comptes)
– Activité du semestre (projets d'acquisitions examinés et non réalisés, commercialisation, projets en cours)
– Information sur l'environnement législatif

Réunion du 29 septembre 2005 (ODJ) :
– Acquisitions et cessions
– Acompte sur dividende – Rapport des Commissaires aux comptes

Réunion du 24 novembre 2005 (ODJ) :
– Information sur les comptes au 30 septembre 2005 et sur les résultats
– Budget 2006 et business plan 2007-2010
– Projet de développement

Le Règlement intérieur

Le résumé du Règlement intérieur, ainsi que les règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise, sont mis en ligne sur le site internet de la Société (www.fonciere-lyonnaise.com).

Au-delà d'un rappel des droits et obligations statutaires, ce règlement propose un cadre déontologique précisant les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts 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.

La Société adresse deux fois par an, en janvier et en juillet de chaque année, une déclaration semestrielle qui permet à chaque Administrateur de déclarer à la Société les opérations qu'il a pu effectuer au cours du semestre écoulé sur les titres émis. Les éléments ainsi transmis peuvent être incorporés dans les déclarations que la Société peut être amenée à faire auprès de l'AMF relativement aux transactions effectuées par ses mandataires sur les titres émis.

Les jetons de présence, dans la limite du montant global déterminé par l'Assemblée Générale, sont répartis par le Conseil d'Administration en fonction de deux critères : la responsabilité inhérente aux fonctions d'Administrateur ou de Censeur et la participation aux différents Comités.

Les Comités spécialisés

La Société a mis en place, dès 1995 et dans le droit fil du rapport Viénot, plusieurs Comités permettant d'impliquer plus avant son Conseil d'Administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Chaque comité a accès à l'information qui lui est nécessaire en fonction de son domaine de compétence. Il peut auditionner, à son gré, les Commissaires aux comptes ainsi que tout membre du management. Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

Comité des comptes (réuni les 27 janvier et 18 juillet 2005)

Président : José Maria GRAU GREOLES
Membres : Jacques CALVET
Philippe CHAREYRE
Yves DEFLINE
Jean-Jacques DUCHAMP
Francisco Emilio RUIZ ARMENGOL

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.

Comité des rémunérations et de sélection (réuni le 28 janvier et le 24 novembre 2005)

Président : Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres : Jean ARVIS
Tony WYAND
Yves MANSION
(sauf pour les décisions le concernant)

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.

1-2. LES LIMITATIONS APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Lors de sa réunion du 21 avril 2005, le Conseil d'Administration a décidé que la Direction Générale de la Société continuera d'être assumée par le Président du Conseil. Monsieur Yves MANSION exerce en conséquence les fonctions de Président-Directeur Général et Monsieur Alec EMMOTT, les fonctions de Directeur Général Délégué. Il n'y a pas de restrictions particulières aux fonctions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

2. Les procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :
– de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
– de veiller à ce que les informations comptables, financières, de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;

– de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Risques identifiables et objectifs du contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne repose sur un ensemble d'éléments permettant de donner une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs de prévention des risques :
– fiabilité des informations financières ;
– gestion des risques propres à l'activité (protection du patrimoine, risques techniques immobiliers, risques informatiques) ;
– conformité aux lois et règlements et directives internes.

Ce dispositif repose sur un référentiel de procédures et sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans les processus de prise de décision et la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

Le référentiel de procédures est composé notamment :
– d'une charte de déontologie ;
– d'un ensemble de délégations de signatures et de responsabilités documentées portant sur les activités de la Société ;
– de procédures de portées générales ou spécifiques à chaque métier ainsi que d'instructions et consignes moins formelles mais faisant partie intégrante du dispositif de contrôle interne.

2-1. DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE COMPTABLE

Le dispositif de contrôle comptable et les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière constituent un processus vivant qui évolue au gré des contextes que traverse le Groupe. Ainsi, l'année 2004 a été marquée par deux changements majeurs : mise en place programmée d'un nouveau système d'information et modification de la composition du capital qui ont rendu nécessaire l'adaptation de l'organisation existante. La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation reste assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion ; ce nouveau logiciel de gestion a été mis en place en avril 2004. La consolidation reste effectuée sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité.

La tenue de la comptabilité est assurée au sein de la Direction financière par une équipe de 10 comptables corporate, rattachés au chef comptable, et 6 comptables d'exploitation en charge des comptabilités auxiliaires, rattachés hiérarchiquement aux responsables de centres de profit et fonctionnellement au chef comptable. Le chef comptable est lui-même rattaché au Directeur Financier du Groupe.

Les comptables corporate ont en charge la tenue de la comptabilité d'une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Périodiquement, une rotation des sociétés entre les comptables est effectuée afin de limiter les risques liés à la concentration de l'information auprès d'une même personne et d'assurer plus aisément la polyvalence. Pour renforcer cette duplication des compétences de soutien, les comptables corporate sont organisés en binôme, l'un assurant le remplacement de l'autre en cas de nécessité.

Les comptables corporate collectent et contrôlent les travaux des comptables auxiliaires des centres de profit et participent avec eux aux travaux spécifiques d'arrêté.

Les comptables corporate sont soumis à une procédure d'évaluation annuelle, au cours de laquelle sont fixés des objectifs ou missions spécifiques dont la réalisation conditionne le paiement de la partie variable de leur salaire.

Par ailleurs, la consolidation est assurée par le responsable consolidation rattaché au Directeur Financier.

Comme indiqué plus haut (gouvernement d'entreprise), le Comité des comptes se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes, les difficultés comptables et fiscales et les éléments significatifs de la période. Outre l'analyse des états financiers, le Comité participe aux relations avec les Commissaires aux comptes : prise de connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêtés semestriels et annuels, aux membres du Comité un rapport de synthèse de leurs remarques.

2-2. DESCRIPTION DES PROCÉDURES

2-2-1. Organisation générale

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation. En outre, la fusion juridique intervenue en fin d'exercice 2004 de l'ensemble des entités détenues à 100 % par la maison mère a limité les quelques pratiques hétérogènes résiduelles.

En outre, la mise en place d'un nouvel outil informatique a été assortie de la mise à jour des procédures y afférentes.

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnancement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché au Directeur Financier.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, un service de contrôle de gestion fonctionne parallèlement en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Le service de contrôle de gestion, bien que rattaché au Directeur Financier fonctionne en parfaite indépendance et autonomie vis-à-vis du service comptable. Le fonctionnement de ce service a été renforcé numériquement en fin d'année 2004 et qualitativement grâce à la mise en place du nouveau système d'information qui est significativement plus riche en informations analytiques que le système précédent. L'information exploitable aujourd'hui est détaillée au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et son recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constituent aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

2-2-2. Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

Le Groupe a mis en place un processus de production mensuelle des comptes dans le cadre des procédures de reporting requises par l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés à l'actionnaire majoritaire à J+6 chaque mois, les consolidations des premier et troisième trimestres sont, en outre, présentées au Conseil d'Administration. Ces comptes complets mensuels et trimestriels ne sont, en revanche, ni audités ni publiés.

Des procédures d'élaboration de ces comptes mensuels ont été définies avec un cabinet extérieur afin de produire les éléments dans le délai requis. Elles impliquent l'ensemble des services du Groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises.

Les consolidations semestrielle et annuelle restent la base d'une communication financière étendue et doivent être produites dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées. En outre, l'ancienneté de la cotation de la Société (1879) a permis d'installer des réflexes et une sensibilité particulière quant à l'information publiée.

2-2-3. Procédure de reporting

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité :
– le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble,
– le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

Par ailleurs, l'existence de plusieurs sociétés avec des partenaires français et étrangers extérieurs au Groupe nous conduit à répondre à un besoin de plus en plus important et récurrent de reporting. Les instances sociales des sociétés qui détiennent ces *joint-ventures* sont le lien approprié de ces rapports spécifiques. Ces échanges sont également une source précieuse de partage des savoir-faire et des meilleures pratiques.

2-2-4. Procédure de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

Le statut d'établissement coté du Groupe l'oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l'élaboration de l'information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

Parallèlement aux procédures comptables d'arrêtés, le contrôle de gestion élabore annuellement un *business plan* quinquennal dont la première année constitue le budget. Ces travaux sont le résultat de l'agrégation et le contrôle par le service contrôle de gestion d'informations détaillées produites par l'ensemble des services. Ainsi, les services de gestion communiquent-ils, bail par bail, les revenus et les charges prévisionnelles afférents à chaque bail.

Le budget est, en outre, réalisé sur une base mensuelle.

Le *business plan* comprend :
– compte de résultat projeté sur 5 ans ;
– bilan simplifié ;
– évolution de l'endettement consolidé par trimestre ;
– ratios financiers clés : EBITDA, Résultat courant, *cash flow,* ratio de dette sur valeur des actifs.

Le *business plan* fait l'objet d'une revue annuelle et d'une approbation par le Conseil d'Administration de chaque fin d'année. Il peut, en outre, être refondu ou modifié sur demande expresse du Conseil d'Administration.

Le budget fait l'objet de trois réestimations annuelles.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l'activité, il constitue une base de contrôle et de comparaison chaque mois dans le cadre du reporting auprès de l'actionnaire majoritaire.

2-2-5. Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe sont assurées par une expertise bisannuelle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un comptable est plus spécifiquement en charge de ces aspects pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction Technique et garantir l'homogénéité des traitements. Une attention particulière est apportée, depuis l'exercice 2004, par l'audit interne sur la mise en place d'une cartographie des risques associés aux grands projets de restructurations immobilières envisagées par la Société. Ces travaux doivent permettre de lister les risques associés à une opération et de les quantifier. Ils constituent à la fois un outil d'aide à la décision pour la Direction Générale et, le cas échéant, une méthodologie de suivi des risques dans le déroulement des opérations de restructuration.

Le recensement et la valorisation des passifs sont, par ailleurs, assurées à plusieurs niveaux :
– les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par la Direction Juridique Immobilière et un contrôle de second niveau, récemment centralisée auprès du même responsable comptable ;
– les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique exercée par les Centres de Profit sous la supervision technique de la Direction Juridique Immobilière ;
– le service trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l'exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi d'engagements à l'égard des fournisseurs.

a) Le contrôle de la liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marchés qui sont certes rares mais existantes.

b) 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 à gérer en fonction des évolutions macroéconomiques de la zone euro.

c) 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.

2-3. LES AUTRES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

2-3-1. La gestion des délégations de signatures et le contrôle

Les délégations de signatures ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnancement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

2-3-2. Appels d'offres

Les achats font l'objet de procédures d'appels d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés.

2-3-3. Les polices d'assurance

SFL a renégocié, courant 2005, pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2006, l'ensemble de la couverture de ses biens immobiliers. Cette renégociation a été effectuée sur la base d'un cahier des charges préétabli et le placement a été confié à un cabinet de courtage français de premier rang.

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci.

2-4. DISPOSITIF DE CONTRÔLE DES RISQUES TECHNIQUES IMMOBILIERS

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionnelle…), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés ; une charte environnementale a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionnelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles).

Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre, les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

2-5. RISQUES INFORMATIQUES

SFL a opéré la refonte de son système d'information entre avril 2003 et avril 2004, en conformité avec le schéma directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'entreprise.

SFL dispose d'une Direction des Systèmes d'Information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :
– la continuité de l'exploitation,
– la classification des données,
– la sauvegarde et la protection des données,
– la gestion des incidents,
– la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

Dans le cadre du contrat d'infogérance, SFL s'est assurée de la réalisation effective de sauvegardes quotidiennes des bases de données et de leur qualité technique. De plus, le contrat prévoit une solution de secours informatique chez IBM Global Service pour reprise de l'activité en cas de sinistre majeur.

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :
– un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
– un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
– un comité de pilotage hebdomadaire interne et mensuel avec les prestataires permet de suivre l'avancement des projets majeurs ;
– un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

2-6. AUDIT INTERNE

Afin de renforcer les procédures de contrôle interne, SFL a créé en 2003, une fonction d'Auditeur Interne, directement rattaché à la Direction Générale.

Les attributions de l'audit interne sont les suivantes :
– analyser les procédures de gestion interne au sein de la Société et de l'ensemble de ses filiales ;
– détecter et analyser les dysfonctionnements éventuels dans les différents services de l'entreprise et proposer des actions correctives ;
– contrôler la fiabilité des circuits d'information.

Les procédures ont été élaborées et validées par la Direction Générale. Elles sont regroupées dans un Guide de Procédures.

2-7. RÈGLES INTERNES DE DÉONTOLOGIE

SFL a mis en place une Charte de Déontologie, opposable aux collaborateurs du Groupe et fixant les règles auxquelles ils sont tenus de se conformer, notamment dans les relations avec les tiers. Les règles visant à prévenir les délits d'initiés ont également été explicitement notifiées.

4. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration

Exercice clos le 31 décembre 2005

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :
– prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
– prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mars 2006.

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Catherine THURET

Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ Thierry AUBERTIN

Informations complémentaires

SOMMAIRE

1. Renseignements à caractère général concernant la Société 69

2. Affectation du résultat et politique de distribution 79

3. Marché des titres de la Société 80

4. Informations complémentaires sur les ressources humaines 81

5. Informations sur les organes d'administration et de direction 84

6. Responsabilité 90

7. Attestation CBRE 91

1. Renseignements à caractère général concernant la Société

1-1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE JURIDIQUE

Dénomination et siège social

– Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise.
– Siège social : 151, rue Saint-Honoré - 75001 Paris.

Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce.

Législation

Législation française.

Constitution et durée

– Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879.
– Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064.

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :
– l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;
– leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
– la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
– la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
– et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés

RCS Paris 552 040 982 - Code NAF : 702 C.

Consultation des documents juridiques

L'ensemble des documents juridiques relatifs à la vie sociale de la Société peuvent être consultés au siège social :
151, rue Saint-Honoré - 75001 Paris.

Exercice social

Du 1er janvier au 31 décembre.

Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :
– les sommes que l'Assemblée Générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
– la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

Assemblées Générales (extraits des articles 10, 24, 25 et 29 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'Administration.

I - Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :
– les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société doivent, pour avoir le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées Générales, déposer un certificat établi par l'intermédiaire teneur de leur compte constatant l'indisponibilité des titres jusqu'à la date de la réunion de l'Assemblée Générale, au lieu indiqué dans ladite convocation, au plus tard cinq jours avant la date de la réunion,
– les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société doivent, pour avoir le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées Générales, avoir leurs actions inscrites à leur compte tenu par la Société, au plus tard cinq jours avant la date de la réunion.

Toutefois, le Conseil d'Administration peut abréger ou supprimer ces délais de cinq jours.
L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'Administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une Assemblée Générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.
La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale.
Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'Administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.
Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale.
Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'Administration.

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée. Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action. Il n'existe pas de droits de vote double.

Identification des actionnaires

La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires, ainsi que la connaissance de la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, des restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Existence de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les quinze jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société, par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce, y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée Générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

Participation des principaux actionnaires de la Société au 31 décembre 2005

Au 31 décembre 2005, la Société détenait 179 567 titres de son capital, étant précisé qu'il n'existe pas d'autocontrôle et que les actions autodétenues étant privées du droit de vote, le nombre total de droits de vote atteignait 42 884 221.

Le nombre d'actions détenues par les salariés et par les membres des organes d'administration, directement ou par l'intermédiaire d'organismes de placement collectif spécialisés, n'est pas significatif.

Au 15 mars 2006, la Société Foncière Lyonnaise identifiait un nombre d'actionnaires de l'ordre de 2 700.

Convention d'actionnaires (Décision et Information AMF n° 204C1487)

En application de l'article L. 233-11 du Code de commerce, il a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers, une convention d'actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise signée le 24 novembre 2004 et entrée en vigueur le 24 novembre 2004 entre les sociétés COLONIAL et Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (PRÉDICA).

PRÉDICA est entrée dans le capital de la Société Foncière Lyonnaise après acquisition de 4 126 400 actions Société Foncière Lyonnaise auprès de COLONIAL, représentant alors 9,63 % du capital et 9,90 % des droits de vote.

Contenu de la convention

En préambule de leur accord, les parties ont précisé qu'elles n'entendaient pas agir de concert à l'égard de la Société.

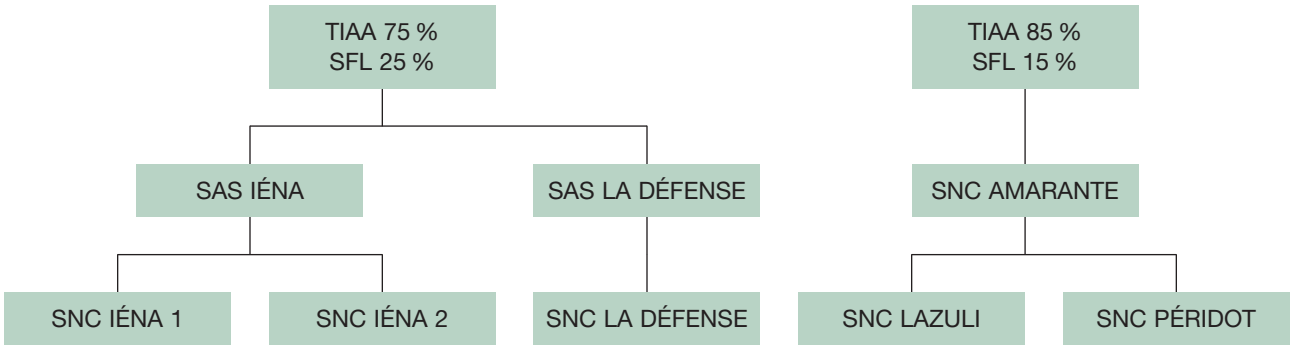
Les principales dispositions de cette convention sont les suivantes :
– PRÉDICA pourra disposer d'un siège au Conseil d'Administration de la SFL, pour autant que COLONIAL détienne le contrôle de la SFL et que PRÉDICA conserve une participation d'au moins 5 % du capital de la SFL ;
– COLONIAL s'engage à acquérir auprès de PRÉDICA l'intégralité des actions SFL acquises par PRÉDICA auprès de COLONIAL et des actions souscrites ou acquises en application de la clause anti-dilution (qui pourrait impliquer une augmentation de capital réservée ou une cession d'actions par COLONIAL), à un prix fixé sur la base de la valeur de l'actif net réévalué (ANR) de SFL, dans certaines hypothèses et sous certaines conditions ;
– COLONIAL bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession directe ou indirecte par PRÉDICA de ses actions SFL à un tiers, sous réserve d'exceptions usuelles (cessions intra-groupe par PRÉDICA et cessions aux Administrateurs) et de la possibilité pour PRÉDICA de céder sur le marché, au cours d'une période de 12 mois consécutifs, un nombre d'actions SFL représentant moins de 2 % du capital de cette dernière ;
– PRÉDICA bénéficie d'un droit de sortie conjointe en cas de cession par COLONIAL à un tiers de gré à gré d'actions SFL, dans des proportions telles que COLONIAL viendrait à détenir moins de 50 % du capital de la SFL ;
– PRÉDICA s'engage à ce que sa participation dans le capital de la SFL n'augmente pas par rapport au niveau de sa participation à la date de signature de la convention, sauf si ses acquisitions préservent un certain niveau de liquidité.

Cette convention a été conclue pour une durée de cinq années renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de cinq ans, sauf dénonciation au moins six mois avant l'échéance de la période en cours.

Partenariats - Pactes d'Associés ou d'Actionnaires

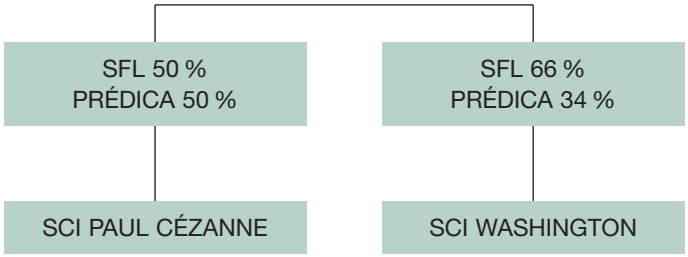
Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Groupe TIAA[1]	– SFL détient 25 % du capital de Iéna SAS (qui détient 100 % du capital de Iéna 1 SNC et de Iéna 2 SNC) – SFL détient 25 % du capital de La Défense SAS (qui détient 100 % du capital de La Défense SNC) – SFL détenait 25 % du capital de Roosevelt SAS (qui détient 100 % du capital de Roosevelt SNC)[3]	En cas de changement de contrôle (50 %) de SFL, le groupe TIAA a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle[2] ; – soit d'acquérir la totalité des actions ou parts sociales détenues par SFL dans les filiales communes, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert. En cas de cession par le groupe TIAA de toutes ses parts ou actions dans l'une des filiales communes, le groupe TIAA peut exiger des autres associés de la société concernée de transférer simultanément toutes leurs parts ou actions à l'acquéreur de la participation du groupe TIAA aux mêmes conditions.
Groupe TIAA[1]	– SFL détient 15 % de la SNC Amarante (qui détient 100 % de Lazuli SNC et de Péridot SNC ; Tour Framatome)	

(1) Teachers Insurance And Annuity Association Of America.
(2) Suite à l'OPA de COLONIAL, les Associés et Actionnaires ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses des Pactes.
(3) Le 30 juin 2005, SFL a cédé la totalité des actions détenues dans le capital de la SAS Roosevelt à TIAA.



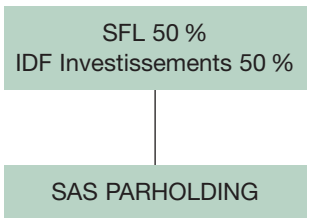
Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA [1]	– SFL détient 50 % de la SCI Paul Cézanne – SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle [2] ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole.
(2) Suite à l'OPA de Colonial, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses des Pactes.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Ile-de-France Investissements [1]	– SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle [2] ; – soit de racheter la totalité des actions de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses actions, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Holding du groupe Latsis.
(2) Suite à l'OPA de Colonial, les actionnaires ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



1-2. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

Capital social

Au 31 décembre 2005, le capital social s'élevait à 86 127 576 euros divisé en 43 063 788 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

Capital autorisé mais non émis

L'Assemblée Générale du 21 avril 2005 a mis fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'Administration par les Assemblées Générales des 16 mai 2002 et 30 avril 2004.

La même Assemblée Générale a par ailleurs délégué sa compétence au Conseil d'Administration pour :
– décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (première et deuxième résolutions extraordinaires), le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 85 000 000 euros (septième résolution extraordinaire),
– émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 750 000 000 d'euros (huitième résolution extraordinaire),
– procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros (dixième résolution extraordinaire).

Ces autorisations sont valables pour une durée, à compter du 21 avril 2005, de 26 mois.

Enfin, ladite Assemblée Générale a délégué sa compétence au Conseil d'Administration pour :
– consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux, dans la limite de 3 % du capital (onzième résolution extraordinaire),
– attribuer gratuitement des actions ordinaires au profit de salariés ou mandataires sociaux dans la limite de 1 % du capital (douzième résolution extraordinaire).

Ces autorisations sont valables pour une durée, à compter du 21 avril 2005, de 38 mois.

Capital autorisé et émis

Le Conseil d'Administration, agissant sur autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 octobre 1997, a attribué des options de souscription d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et ses filiales les 27 novembre 1997, 25 février 1999 et 6 avril 2000.

Les options ont été consenties au prix de souscription de, respectivement, 25,73 euros, 30,83 euros et 27,59 euros.

Au cours de l'exercice 2005, 74 323 options de souscription d'actions ont été levées, les 74 323 actions ainsi souscrites, portant jouissance à compter du 1er janvier 2005.

Titres donnant accès au capital

Au cours de l'exercice 2005, 564 obligations ont été présentées à la conversion donnant lieu à l'émission de 2 278 actions nouvelles de 2 euros de nominal, portant jouissance au 1er janvier 2005.

Obligations convertibles en actions émises le 31 octobre 1997 aux conditions suivantes :

– Nombre de titres émis : 1 718 750 ;
– Nombre de titres déjà convertis : 1 716 348 ;
– Nombre d'obligations remboursées : 2 362 ;
– Nombre de titres restants : 40 ;
– Prix d'émission : 800 francs (121,96 euros) ;
– Date de jouissance : 31 octobre 1997 ;
– Durée : 7 ans ;
– Coupon annuel : 4 % ;
– Prime de remboursement à l'échéance : 11,4 % ;
– Taux de rendement actuariel brut : 5,39 % ;
– Parité : les bases de conversion, fixées à l'origine à 1,01 action de 50 francs (7,62 euros) nominal pour une obligation, ont été ajustées et établies à 4,04 actions de 2 euros nominal contre une obligation, à la suite de la division du nominal du 6 novembre 2000 ;
– Date de première transaction : 3 novembre 1997 ;
– Date de radiation : 1er novembre 2004.

Au 31 décembre 2005, autres que les actions, les titres donnant accès au capital étaient les suivants :
– suite aux autorisations données par les Assemblées Générales du 17 octobre 1997 et du 16 mai 2002, le Conseil d'Administration a mis en place, au 31 décembre 2005, deux plans d'allocation d'options de souscription d'actions et deux plans d'allocation d'options d'achat d'actions de la Société au bénéfice des salariés et mandataires sociaux (cf. note 5.2).

Outre les titres mentionnés précédemment, il n'existe pas d'autres titres donnant accès au capital de la Société.

Tableau de l'évolution du capital

		Opérations			Après opérations	
		Nombre de titres créés	Nominal	Prime brute d'apport/ émission	Nombre de titres	Montants successifs du capital
Du 1er janvier 1992 au 1er janvier 1995		–	–	–	3 714 251	185 712 550 F
Novembre 1995	Paiement du dividende en actions	86 085	4 304 250 F	42 009 480 F	3 800 336	190 016 800 F
Décembre 1995 (1)	Apports d'actifs immobiliers par la société Abeille Assurances	421 607	21 080 350 F	320 421 320 F	4 221 943	211 097 150 F
Décembre 1995 (1)	Apports de 100 % des parts de FIPARIM par le POSSF Paris Nominees Limited et SCIPAR-Montparnasse	1 333 294	66 664 700 F	1 013 303,44 F	5 555 237	277 761 850 F
Août 1996	Paiement du dividende en actions	105 302	5 265 100 F	51 387 376 F	5 660 539	283 026 950 F
Août 1997	Paiement du dividende en actions	25 518	1 275 900 F	16 101 858 F	5 686 057	284 302 850 F
Octobre 1997 (2)	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 007 042	50 352 100 F	664 647 720 F	6 693 099	334 654 950 F
Juillet 1998	Conversion d'obligations en actions	1 050	52 500 F	787 500 F	6 694 149	334 707 450 F
Août 1998 (3)	Augmentation de capital réservée à EXOR	1 575 000	78 750 000 F	1 283 625 000 F	8 269 149	413 457 450 F
Août 1998	Exercice de bons de souscription d'actions	22	1 100 F	25 300 F	8 269 171	413 458 550 F
Mai 1999	Remboursement des ORA réservées à la Société Générale	650 773	32 538 650 F	467 461 243,14 F	8 919 944	445 997 200 F
Exercice 1999	Exercice de bons de souscription d'actions	4	200 F	4 600 F	8 919 948	445 997 400 F
1er juillet 2000	Augmentation de capital suite à la conversion du nominal de 50 F à 8 €	0	3 367 718,68 €	–	8 919 948	71 359 584 €
6 novembre 2000	Division par 4 de la valeur nominale des actions ramenée de 8 € à 2 €	0	–	–	35 679 792	71 359 584 €
Exercice 2000	Exercice de bons de souscription d'actions	52	104 €	2 274,20 €	35 679 844	71 359 688 €
27 décembre 2001	Émission d'actions réservée aux salariés	16 076	32 152 €	311 874,40 €	35 695 920	71 391 840 €
Exercice 2001	Exercice de bons de souscription d'actions	60	120 €	2 624,07 €	35 695 980	71 391 960 €
Décembre 2002	Levée d'options de souscription d'actions	9 164	18328 €	217 461,72 €	35 705 144	71 410 288 €
Exercice 2002	Exercice de bons de souscription d'actions	5 092	10 184 €	222 697,11 €	35 710 236	71 420 472 €
1er semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	66 767	133 534 €	1 584 380,91 €	35 777 003	71 554 006 €
2nd semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	32 168	64 336 €	763 346,64 €	35 809 171	71 618 342 €
Exercice 2004	Conversion d'obligations en actions	6 927 523	13 855 046 €	195 273 912,64 €	42 736 694	85 473 388 €
Exercice 2004	Levée d'options de souscription d'actions	250 493	500 986 €	6 505 485,85 €	42 987 187	85 974 374 €
Exercice 2005	Conversion d'obligations en actions	2 278	4 556 €	64 229 €	42 989 465	85 978 930 €
Exercice 2005 (4)	Levée d'options de souscription d'actions	74 323	148 646 €	3 041 230,46 €	43 063 788	86 127 576 €

(1) Ces opérations sont décrites dans un document enregistré par la COB en date du 20 novembre 1995 sous le n° E 95-008.

(2) Cette opération, décrite dans la note d'opération définitive enregistrée par la COB en date du 17 octobre 1997 sous le n° 97-570, s'est inscrite dans un cadre plus large de levée de capitaux.

(3) Cette opération est décrite dans la note d'opération enregistrée par la COB en date du 23 juillet 1998 sous le n° 98-665.

(4) Au 31 décembre 2005, aucune autre opération n'était intervenue.

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2005

Principaux actionnaires	Activité	Total	Total droits de vote	Total Groupe	% de détention	% droits de vote
COLONIAL [1]	Immobilier	34 180 921	34 180 921	34 180 921	79,37 %	79,71 %
PRÉDICA [2]	Assurances de Personnes (filiale du Crédit Agricole)	4 126 400	4 126 400	4 126 400	9,58 %	9,62 %
Sous-total principaux actionnaires		–	–	**38 307 321**	**88,95 %**	**89,33 %**
Flottant		4 576 900	4 576 900	4 576 900	10,63 %	10,67 %
Autodétenues SFL		**179 567**	**0**	**179 567**	**0,42 %**	
Nombre total d'actions au 31 décembre 2005				43 063 788	100,00 %	
Capital constaté au 31/12/04		42 987 187				
Actions créées du 01/01 au 31/12/05		76 601				
Nombre total droits de vote [7] au 31 décembre 2005			**42 884 221**			**99,58 %**

Franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2005, la Société a été avisée des franchissements de seuils suivants :

– Par la société Pensioenfonds PGGM : par courrier du 8 avril 2005, du franchissement à la hausse du seuil de 2 % du capital et des droits de vote SFL.

– Par le fonds AMBER FUND LIMITED : par courrier du 20 juillet 2005, du franchissement à la hausse du seuil de 2 % du capital et des droits de vote SFL.

– Par le fonds AMBER FUND LIMITED : par courrier du 22 septembre 2005, du franchissement à la baisse du seuil de 2 % du capital et des droits de vote SFL.

– Par Amber Master Fund (Cayman) SPC : par courrier du 2 décembre 2005, du franchissement à la hausse du seuil de 2 % du capital et des droits de vote SFL.

La Société n'a pas été avisée du franchissement de seuils depuis le 1er janvier 2006.

Participation des principaux actionnaires de la Société (exercices 2003 et 2004)

	Groupe AVIVA [3]	Groupe Exor [4]	Groupe Hermes [5]	Société Générale	GEH [6]	Titres autodétenus	Flottant	Total
31/12/2003								
Nombre d'actions	11 245 500	3 590 000	3 661 192	2 603 092	2 539 600	1 256 425	10 913 362	35 809 171
Nombre de droits de vote	11 245 500	3 590 000	3 661 192	2 603 092	2 539 600	0	10 913 362	34 552 746
% de détention	31,40 %	10,03 %	10,22 %	7,27 %	7,09 %	3,51 %	30,48 %	100,00 %
% droits de vote [7]	32,55 %	10,39 %	10,60 %	7,53 %	7,35 %	0	31,58 %	100,00 %

	COLONIAL [1]	PRÉDICA [2]	Titres autodétenus	Flottant	Total
31/12/2004					
Nombre d'actions	36 760 426	4 126 400	1 004 774	1 095 587	42 987 187
Nombre de droits de vote	36 760 426	4 126 400	0	1 095 587	41 982 413
% de détention	85,51 %	9,60 %	2,34 %	2,55 %	100,00 %
% droits de vote [7]	87,56 %	9,83 %	0	2,61 %	97,66

(1) Société foncière espagnole, filiale du groupe CAIXA.
(2) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole.
(3) Ex-groupe CGNU.
(4) Holding financière, filiale du groupe Agnelli.
(5) Société de gestion des actifs des fonds de pension de British Telecom et du Post Office.
(6) Grosvenor Estate Holdings est le gestionnaire du patrimoine immobilier de la famille du duc de Westminster.
(7) Il n'y a pas de droits de vote double.

Autorisation d'un programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale du 21 avril 2005 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :
– réaliser des opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, afin de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de l'action Société Foncière Lyonnaise ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché ;
– allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions par les membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux ;
– remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières, ou en vertu de contrats de liquidité, donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions ;
– conserver des actions pour remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
– mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

La limite d'intervention y afférente était fixée à 50 euros à l'achat. Ce programme a fait l'objet du visa n° 05-188 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, le 25 mars 2005.

Au 31 mars 2006, la Société détient 179 567 actions propres, représentant 0,42 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :
1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 133 000 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 23 284 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée Générale du 4 mai 2006 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 65 euros à l'achat (septième résolution).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 306 378, tel que calculé sur la base du capital social au 31 mars 2006, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent les situations suivantes :
– allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux ;
– assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
– mettre en place et honorer des obligations liées à des titres de créances convertibles en titres de propriété, et notamment remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières, donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ;
– conserver des actions pour remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 153 189 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de 18 mois.

Tableau de déclaration synthétique

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 18 mars 2005 au 31 mars 2006	
Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,42 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	179 567
Valeur comptable du portefeuille	5 434 984,15 euros
Valeur de marché du portefeuille	8.888.556,50 euros (au 31 mars 2006)

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes/Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	0	139 430				
Échéance maximale moyenne			–	–	–	–
Cours moyen de la transaction	0	31,66				
Prix d'exercice moyen	–	–	–	–	–	–
Montants	0	4 414 172				

1-3. AUTRES INFORMATIONS GÉNÉRALES

Assurances

Malgré un accroissement des réclamations visant à mettre en cause la responsabilité des entreprises, l'ensemble des contrats de "fonctionnement" de la SFL a été renouvelé pour l'exercice 2005 aux mêmes conditions de garanties que 2004, sans majoration de prime, hormis les évolutions des indices pour les contrats indexés.

Pour les contrats multirisques immeubles et pour l'essentiel du patrimoine, les couvertures de nature "Tout risques sauf" ont été reconduites. Elles s'exercent en valeur de reconstruction à neuf, au jour du sinistre, avec une garantie "perte de loyers" comprenant la perte d'usage.

Pour des ensembles à caractère particulier, des limites contractuelles d'indemnité ont été renégociées, à la souscription des contrats, en fonction des caractéristiques physiques de ces ensembles et la configuration des risques en résultant :
– 80 millions d'euros pour l'ensemble immobilier Édouard VII ;
– 85 millions d'euros pour la SCI Washington ;
– 200 millions d'euros pour le Centre d'Affaires Le Louvre (CALL) et le Louvre des Antiquaires (LDA).
Enfin, pas de limite contractuelle d'indemnité pour la SCI Paul Cézanne.

Pour les immeubles dans lesquels SFL ne détient pas la totalité des lots et/ou ceux où un syndic gestionnaire a été nommé, une police “carence de syndic” est mise en place.
Cette police “carence de syndic” a vocation à garantir les biens immobiliers dans la seule hypothèse où la police normalement souscrite par le syndic comporterait une couverture insuffisante, voire l’hypothèse où cette police serait inexistante. Ces garanties “carence de syndic” sont basées sur une actualisation des superficies concernées et couvrent l’incendie et les risques annexes, tempête, grêle, dégâts des eaux, vol, bris de glace, RC propriétaire immeuble, attentats, catastrophes naturelles.

Les assurances “Responsabilité Civile” sont souscrites pour les diverses activités exercées par SFL et ses filiales.

Responsabilité Civile des dirigeants

Montant des garanties : 7,7 millions d’euros (dont 25 000 € alloués à la “gestion de crise” sans franchise).

Responsabilité Civile gestion de patrimoine immobilier et entretien d’immeuble

Cette garantie couvre :
– la Responsabilité Civile d’exploitation pour un montant de 7,5 millions d’euros ;
– la Responsabilité Civile dommages corporels, matériels et immatériels après travaux et/ou livraison pour un montant de 750 000 euros.

Responsabilité Civile Promoteur et Maître d’Ouvrage

– La Responsabilité Civile Générale du Promoteur et/ou du Maître d’Ouvrage, tous dommages confondus : 3 050 000 euros (limitation pour les dommages autres que corporels à 915 000 euros).

– Responsabilité Civile professionnelle du Promoteur à l’égard du Maître de l’ouvrage tous dommages confondus : 305 000 euros.

Pour la filiale **Segpim**, une couverture Responsabilité Civile professionnelle agent immobilier et administrateur de biens, laquelle couvre la RC exploitation pour 1,5 million d’euros et la RC professionnelle pour 1,5 million d’euros.

Pour la filiale **Locaparis**, une couverture RC professionnelle et gérant d’immeuble comportant un volet RC exploitation pour 6,4 millions d’euros et un volet RC professionnelle pour 800 000 euros.

Une couverture spécifique RC gestionnaire du parking public de l’immeuble “Louvre des Antiquaires – Centre d’Affaires Le Louvre” pour une couverture de 6,1 millions d’euros.

Enfin, pour les opérations de rénovation, réhabilitation, sont souscrites des polices TRC, DO et/ou CNR (Constructeur Non-Réalisateur).

En 2005, le coût global de ces polices d’assurance s’élève à environ 1,5 million d’euros.

Litiges

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l’activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la Société et de son Groupe.

Dépendances du Groupe

Sans objet.

2. Affectation du résultat et politique de distribution

2.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le bénéfice comptable, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 49 960 562,98 euros.

Les sommes à affecter sont les suivantes :
– bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2005 : 49 960 562,98 euros,
– report à nouveau antérieur : 115 051 467,46 euros,
soit au total 165 012 030,44 euros.

Proposition d'affectation

– dotation à la réserve légale à hauteur de 15 320,20 euros, pour porter celle-ci à 10 % du capital social ;
– versement aux actionnaires, à titre de dividende, pour 90 433 954,80 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, en ce compris le montant de l'acompte sur dividende de 0,70 euro par action, mis en paiement en octobre 2005, lorsque celui-ci a été préalablement versé ;
– le solde, soit 74 562 755,44 euros, étant reporté à nouveau.

Le dividende serait mis en paiement le 10 mai 2006 (les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, le montant correspondant sera affecté au compte "report à nouveau").

2.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Les dividendes se prescrivent par 5 ans.

Au cours des 5 derniers exercices, la distribution de la Société Foncière Lyonnaise a été la suivante :

(En euros par action)	2001	2002	2003	2004	2005
Dividende net	1,00	1,20	1,80 (dont 1,38 (3) et 0,42 (4))	2,05 (dont 0,70 (5) et 1,35 (6))	2,10 (dont 0,70 (6) et 1,40 (7))
Avoir fiscal	0,50 / 0,15 (1)	0,60 / 0,12 (2)	0,21 / 0,04 (2)	–	–

(1) Calculé à 50 % pour les personnes physiques et pour certaines personnes morales ayant la qualité de société mère (art. 145 CGI) ; à 15 % pour les autres personnes morales.

(2) Calculé à 50 % pour les personnes physiques et pour certaines personnes morales ayant la qualité de société mère (art. 145 CGI) ; à 10 % pour les autres personnes morales.

(3) Imputé sur le montant des bénéfices exonérés et n'ouvrant pas droit à l'avoir fiscal.

(4) Imputé sur le montant des bénéfices non exonérés, auquel s'ajoute un avoir fiscal.

(5) Acompte sur dividendes n'ouvrant droit ni à avoir fiscal ni à réfaction (acompte versé le 10 décembre 2004).

(6) Éligible à la réfaction de 50 % mentionnée au 2° du 3 de l'ancien article 158 du CGI (Loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, art. 93 Finances pour 2004).

(7) Éligible à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 du nouvel article 158 du CGI (Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 I Finances pour 2006).

3. Marché des titres de la Société

MARCHÉ DES ACTIONS

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique : l'Eurolist d'Euronext – Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

	Cours (€)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux (en M€)
2004				
Juillet	38,38	36,01	14 447 301	548,989
Août	38,10	36,02	54 308	2,022
Septembre	38,50	36,71	181 980	6,837
Octobre	37,73	36,51	18 102	0,666
Novembre	37,75	36,00	4 174 727	158,595
Décembre	40,00	37,37	168 665	6,529
2005				
Janvier	43,83	39,95	14 770	0,626
Février	46,09	43,45	46 491	2,051
Mars	44,50	40,12	92 685	3,864
Avril	42,25	40,01	845 770	35,454
Mai	46,70	40,00	63 714	2,808
Juin	46,30	43,60	209 653	9,472
Juillet	44,65	43,00	298 273	12,897
Août	48,55	43,50	140 753	6,462
Septembre	50,00	47,20	158 500	7,806
Octobre	49,50	43,60	150 424	6,942
Novembre	44,50	43,00	107 946	4,735
Décembre	44,30	41,50	54 742	2,370
2006				
Janvier	46,37	43,60	261 315	11,960
Février	48,20	44,20	201 275	9,305

Source : Euronext.

MARCHÉ DES OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS

Les obligations étaient cotées au premier marché de la Bourse de Paris (SICOVAM : 8531).

	Cours (€)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux (en M€)
2004				
Juillet	153,52	130,00	1 662 260	255,189
Août	130,00	121,00	21	0,003
Septembre	149,99	144,00	309	0,449
Octobre	155,00	145,00	5 394	0,783

Date première transaction : 3 novembre 1997.
Date de radiation : 1er novembre 2004.
Source : Euronext.

4. Informations complémentaires sur les ressources humaines

4.1. INFORMATIONS À CARACTÈRE SOCIAL

Effectif global du Groupe au 31/12/2005

Salariés sous contrat de travail	107
Mandataire	1

Répartition de l'effectif sous contrat au 31/12/2005

Contrats à durée déterminée	2
Contrats à durée indéterminée	105

Embauches au cours de l'année 2005

Contrats à durée déterminée*	5
Contrats à durée indéterminée	8

** Hors CDD conclus pour remplacement de salarié absent pour congé payé en application de l'article 26 de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles.*

Départs au cours de l'année 2005

Démissions	4
Fins de CDD*	5
Départs/mises à la retraite	2
Licenciements	3
Transferts Société - article L.122-12 du CT	4

** Hors CDD conclus pour remplacement de salarié absent en application de l'article 26 de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles.*

Durée du travail

L'organisation du temps de travail au sein du groupe SFL s'inscrit, pour les salariés relevant de la Convention Collective Nationale (CCN) de l'Immobilier, dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation sous la forme de jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels.

Les salariés relevant de la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles – catégorie A – restent, quant à eux, soumis aux dispositions légales et conventionnelles en matière de durée du temps de travail.

Absentéisme (en jours calendaires)

Accidents du travail	144
Congés enfant malade	28
Congés paternité	22
Maladies	1 291
Maternités	437

Bilan des accords collectifs

En complément des Conventions collectives de l'immobilier et des gardiens, concierges et employés d'immeubles, les salariés du groupe SFL sont soumis aux dispositions générales des accords collectifs suivants :
– accord d'entreprise du 1er juillet 1999 – catégorie administratifs CCN Immobilier,
– avenant n° 1 du 17 décembre 1999 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999,
– avenant n° 2 du 16 octobre 2000 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999,
– avenant n° 3 du 15 décembre 2003 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999,
– avenant n° 4 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999,
– avenant n° 5 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999,
– accord de Participation Groupe SFL du 20 juin 2002 et ses avenants du 5 avril 2003, du 13 avril 2005 et du 27 septembre 2005,
– contrat d'Intéressement Groupe SFL du 27 juin 2005,
– Plan d'Épargne Entreprise (PEE) Groupe SFL du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004 et du 29 novembre 2004,
– Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) Groupe SFL du 31 janvier 2005,
– accord sur les salaires effectifs, la durée effective du travail et l'organisation du temps de travail du 21 décembre 2005.

Égalité professionnelle

Le groupe SFL veille à respecter les dispositions de la loi n° 83-635 du 13 juillet 1983 relatives à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, notamment en matière de rémunération, de formation, d'affectation, de qualification, de classification et/ou de promotion.

Hygiène et sécurité

Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) du Groupe SFL est composé de 3 représentants du personnel dont la mission est de contribuer à la protection de la santé et de la sécurité des salariés ainsi qu'à l'amélioration des conditions de travail.

Des formations spécifiques en matière de sécurité sont mises en œuvre chaque année, en particulier auprès du personnel technique et du personnel d'immeuble (plan de prévention, sécurité incendie, exercices évacuation…).

Compte tenu de cette politique, le nombre d'accidents de travail constatés sur l'année 2005 se limite à 2.

Œuvres sociales

Le montant de la subvention de fonctionnement et de la subvention destinée au financement des activités sociales et culturelles versé au comité d'entreprise du Groupe SFL s'est élevé en 2005 à 116 992 euros.

Insertion des travailleurs handicapés

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, le Groupe SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage (50 % du montant distribuable) au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT).

La contribution versée par le Groupe SFL à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH), au titre de l'année 2005, aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 9 636 euros.

Stabilité des effectifs

Compte tenu des mouvements enregistrés en 2005, l'effectif administratif du Groupe SFL s'établit à 97 salariés au 31/12/2005.

La politique de recrutement s'est notamment attachée à renforcer les compétences en matière de reporting, de gestion technique et commerciale.

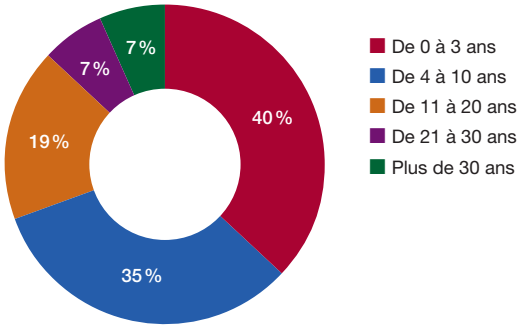
8 nouveaux collaborateurs ont ainsi rejoint la Société au cours de l'année 2005 :
– un Directeur commercial,
– un Responsable de patrimoine,
– une Responsable du contrôle de gestion,
– un Directeur général adjoint,
– un Directeur du contrôle et de la coordination,
– un Assistant communication,
– une Gestionnaire technique,
– un Directeur de projet expert sécurité.

La poursuite de la politique d'arbitrage de SFL – essentiellement orientée sur la cession d'actifs d'habitation – a conduit à une diminution du personnel d'immeuble.
Au 31/12/2005, l'effectif des gardiens, concierges et employés d'immeubles s'établit à 11 salariés.

Effectif au 31 décembre 2005

	2005	2004
Personnel administratif	97	95
Personnel d'immeuble	11	18
Effectif total	**108**	**113**

Ancienneté Groupe SFL au 31/12/2005



Politique de formation soutenue

La formation permet d'acquérir de nouvelles compétences, de développer l'engagement, la créativité et la motivation des acteurs de l'entreprise.

Fort de ce constat, le Groupe SFL a poursuivi une politique de formation active en 2005 en consacrant 2,97 % de sa masse salariale à la formation.

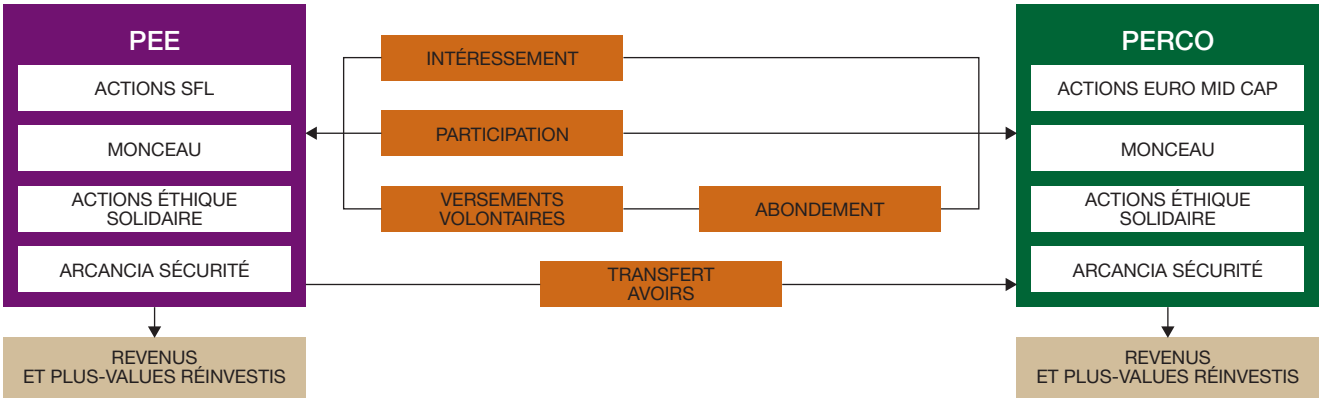
Plus de 3 500 heures de formation ont ainsi été dispensées au bénéfice de 88 collaborateurs essentiellement dans les domaines suivants : baux commerciaux, informatique, sécurité, comptabilité/fiscalité, gestion immobilière, management, langues...

Dispositif d'épargne salariale enrichi

En 2005, SFL a complété son dispositif d'épargne salariale par la mise en œuvre d'un Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) dont l'objet est de permettre à chaque collaborateur de se constituer un complément de retraite avec l'aide de son entreprise à des conditions fiscales et sociales avantageuses.

45 salariés ont souscrit à ce nouveau plan d'épargne au terme de sa première année d'existence pour un montant de versements volontaires de l'ordre de 85 000 €.

Par ailleurs, un nouveau contrat d'intéressement a été conclu et s'appliquera aux 3 prochains exercices.



4.2. INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS ET AUX PLANS DE STOCK-OPTIONS

Rémunérations et charges sociales pour l'ensemble du personnel

La masse salariale du Groupe SFL au titre de l'année 2005 s'établit à un montant de 6 517 285 euros.

Le montant des charges sociales versées en 2005 se décompose ainsi :

– URSSAF	2 743 123 €
– ASSEDIC	336 217 €
– Retraite complémentaire	1 100 806 €
– Mutuelle et Prévoyance	316 434 €

Informations sur les plans d'options

Au 31 décembre 2005, il existe 4 plans d'options consentis dans le cadre de la délégation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 octobre 1997 (Plans du 25 février 1999, du 6 avril 2000 et du 21 mars 2002) et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mai 2002 (Plan du 25 avril 2003).

Plans	Prix	Échéance	Nombre options exerçables au 31/12/2005	Bénéficiaires salariés au 31/12/2005 détenteurs options
Plan de souscription du 25/02/1999	30,83	24/02/2009	250	0
Plan de souscription du 06/04/2000	27,59	05/04/2010	39 587	1
Total options de souscription en circulation au 31/12/2005			**39 837**	
Plan d'achat du 21/03/2002	27,78	20/03/2012	68 000	1
Plan d'achat du 25/04/2003	26,41	24/04/2013	65 000	1
Total options d'achat en circulation au 31/12/2005			**133 000**	

Les bénéficiaires, mandataires sociaux et salariés, pour les dix bénéficiaires du plus grand nombre d'options, sont mentionnés dans le tableau figurant dans le paragraphe 5.2.

5. Informations sur les organes d'administration et de direction

5.1. PRÉSENTATION DES STRUCTURES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Direction du groupe Société Foncière Lyonnaise

Yves Mansion, Président-Directeur Général (depuis 2002) ;
Alec Emmott, Directeur Général Délégué (depuis 1997, était Conseiller du Président depuis 1995) ;
Philippe Depoux, Directeur Général Adjoint et Directeur des Opérations (depuis 2005) ;
Nathalie Palladitcheff, Directeur Financier (depuis 2000), Secrétaire du Conseil d'Administration (depuis 2001) et Directeur Général Adjoint (depuis 2005) ;
François Sebillotte, Secrétaire Général (depuis 2001, Directeur Juridique Groupe depuis 2000) ;
Franck Dattée, Directeur Technique (depuis 2003) ;
Olivier Rochefort, Directeur des Centres de Profit (depuis 2002) ;
Joan Torreguitart, Directeur du Contrôle et de la Coordination (depuis 2005).
Jean-Luc Potier, Directeur du Développement (depuis 2002).

Conseil d'Administration (1)

Président-Directeur Général

Yves Mansion (2002),

Mandats en France :
Président-Directeur Général de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE,
Gérant de la SCI PAUL CÉZANNE*, de la SCI WASHINGTON* et de la SCI DE LA SORBONNE*,
Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'audit d'EULER HERMES,
Membre du Collège de l'AMF*.

Mandats à l'étranger :
Administrateur et membre du Comité d'audit d'ALCAN (Canada)*.

Directeur Général Délégué (non-Administrateur)

Alec Emmott (1997),

Mandats en France :
Directeur Général Délégué de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE,
Président-Directeur Général et Administrateur de la SA SEGPIM*,
Président de la SAS LOCAPARIS*,
Directeur Général Délégué et Administrateur de la SA SHE,
Administrateur de IEIF et IPD,
Gérant de la SCI DU TERETRE*.

Mandats à l'étranger :
Administrateur de THE EUROPEAN ASSET VALUE FUND*, de MARTIN CURRIE ABSOLUTE RETURN FUNDS*, de MARTIN CURRIE GLOBAL FUNDS* et de CROWNSTONE EUROPEAN PROPERTIES LIMITED (Guernesey)*.

Administrateurs

Le Conseil, présidé par Yves Mansion, s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2005. Outre son Président, le Conseil d'Administration est composé de :

Deux Administrateurs ayant auparavant exercé la présidence de la Société

Tony Wyand (1995),

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.
Membre du Conseil de Surveillance d'AVIVA France et AVIVA PARTICIPATIONS

Mandats à l'étranger :
Administrateur de GROSVENOR (GB)* et de UNICREDITO (Italie)*.

Yves Defline (1997),

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Sept Administrateurs représentant les deux principaux actionnaires de la Société

Juan José Brugera Clavero (2004)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Mandats à l'étranger :
Administrateur Délégué de COLONIAL (Espagne)*,
Administrateur de MAPFRE (Espagne)*.

José Maria Grau Greoles (2004)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Mandats à l'étranger :
Président de TORRE MARENOSTRUM (Espagne)*.

Gabriel Castello (2004)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, de SWISS LIFE BANQUE et de SWISS LIFE ASSURANCE DE BIENS.
Directeur Général et Administrateur de CAIXABANK France, SA,
Administrateur Directeur Général de HODEFI, SAS*.

(1) Année de nomination indiquée entre parenthèses après chaque nom.

** Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (articles L. 225-21 et L. 225-77 du Code de commerce).*

Mandats à l'étranger :
Administrateur d'E-LA CAIXA (Espagne)*.

Eduardo Mendiluce Fradera (2005)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Mandats à l'étranger :
Administrateur de la COMPAGNIE IMMOBILIERE SERVIHABITAT – SA (Espagne)*.

Francisco Emilio Ruiz Armengol (2004)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Mandats à l'étranger :
Administrateur de CAIXA CAPITAL DESARROLLO, S.C.R., SA*, CAIXA CAPITAL RISC, SGECR, SA*, CAIXA CORP, SA*, CATALUNYA DE VALORES SGPS, UNIPESSOAL, LDA*, CRANBERRY DOMINICANA, SA*, DESARROLLO FLAMENCO RIVIERA, SA*, EDICIONS 62, SA*, FLAMENCO FUERTEVENTURA, S.L.*, G.P. RESORT, SA*, GRAND P, COMERCIAL, SA*, HOTEL CARIBE RESORT, S.L.*, INVERSORA INTERNACIONAL HOTELERA, SA*, PORT AVENTURA, SA*, SOTELTUR INTERNACIONAL, B.V.*, SOTELTUR, S.L.*, TLANTIMAR, SA*, USPA HOTEL VENTURES I, SA*.
Représentant de l'Administrateur CAIXA HOLDING, S.A.U. à CAIXABANK, SA (Andorre)*
Représentant de l'Administrateur CAIXA CORP, SA à GOLF MONTECASTILLO, SA*,
Représentant de l'Administrateur SOTELTUR, S.L. à HOTEL OASIS DE LANZAROTE S.L.U.*
Représentant de l'Administrateur CAIXA CORP, SA à INVERSIONES INMOBILIARIAS OASIS RESORT, S.L. et INVERSIONES INMOBILIARIAS TEGUISE RESORT, S.*

Pierre Lheritier (2004)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE,
Directeur Général de SODEMI, SAS* et de CEGIPRO, SAS*,
Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierre Plus*,
Gérant de SEFA, SARL* et de SOGAL, SARL*.

Jean-Jacques Duchamp (2004)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE,
de GEFER et de SUREN
Président de B. IMMOBILIER, SA,
Membre du Conseil Exécutif en charge du Pôle Financier de PRÉDICA*,
Président de HOLDING GONDOMAR 2, SAS*.
Vice-Président du Conseil de Surveillance de UNIPIERRE ASSURANCE, SCPI*
Représentant de PREDICA aux Assemblées Générales de SCI SEGUR* et SCI SEGUR 2*

Un Administrateur et deux Censeurs constituant, de par leur connaissance de la Société et leurs compétences reconnues, tant en matière immobilière que financière, une source de conseil et d'expertise

Jean Arvis (1987)

Mandats en France :
Administrateur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et de ADYAL,
Président du Conseil de Surveillance de GROUPE VENDOME ROME.

Jacques Calvet (Administrateur depuis 1999, Censeur depuis 2005)

Mandats en France :
Censeur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE*, de EPI*, de COTTIN FRERES* et de ENJOY*,
Président du Conseil de Surveillance du BHV,
Vice-Président du Conseil de Surveillance des GALERIES LAFAYETTE, SA,
Administrateur de NOVARTE, SAS* et de SOCIÉTÉ FINANCIÈRE DES PIMONTS-ICADE, SA,
Président d'honneur de la BNP*,
Conseiller consultatif de la BANQUE DE FRANCE*.

Philippe Chareyre (Administrateur depuis 1987, Censeur depuis 2005)

Mandats en France :
Censeur de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE*,
Président d'honneur et Administrateur de la SAGI,
Vice-Président et Administrateur de la SNTE,
Administrateur de PEREXIA.

De par leurs caractéristiques, les Administrateurs répondent pour l'essentiel à la définition d'administrateur indépendant que donne le rapport Bouton.

** Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (articles L. 225-21 et L. 225-77 du Code de commerce).*

Cohérence avec la définition du rapport Bouton

Les critères d'indépendance des Administrateurs retenus tels qu'ils ressortent des recommandations du rapport Bouton sont les suivants :

Critères retenus :
– aucun Administrateur n'est salarié ni mandataire social de la Société ou d'une société qu'elle consolide ;
– aucun Administrateur n'est mandataire social d'une société dans laquelle SFL détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ;
– aucun Administrateur n'a de lien familial proche avec un mandataire social ;
– aucun Administrateur n'a été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes.

Critères non retenus :
– critère de l'antériorité d'un mandat ;
– critère de la durée du mandat.

Modifications de la composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de :
– Monsieur Francisco CASALS, le 3 mai 2005.

Sont proposés à l'Assemblée Générale du 4 mai 2006 :
– le renouvellement du mandat de Monsieur José Maria GRAU GREOLES pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
– la ratification de la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 22 juillet 2005, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Eduardo MENDILUCE FRADERA, en remplacement de Monsieur Francisco CASALS, en raison de sa démission, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2008 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

5.2. RÉMUNÉRATIONS, AVANTAGES EN NATURE ET PLANS D'OPTIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Rémunération et avantages en nature des mandataires sociaux

Rémunération du Président-Directeur Général

La rémunération fixe versée en 2005 à Monsieur Yves MANSION, Président-Directeur Général, par la SOCIÉTÉ FONCIERE LYONNAISE s'est établie à un montant brut de 330 005,00 euros.

La rémunération variable de Monsieur Yves MANSION est assise sur le résultat net part du Groupe.

Son montant brut, qui a été versé à Monsieur Yves MANSION en 2006 au titre de l'année 2005, s'est élevé à 330 000,00 euros.

Monsieur Yves MANSION bénéficie en outre, dans le cadre de son mandat, d'un véhicule de fonction dont l'usage à titre personnel constitue un avantage en nature.

Monsieur Yves MANSION a perçu, au titre de l'exercice 2005, 24 000 euros de jetons de présence à raison des mandats qu'il exerce dans les sociétés du Groupe SFL.

Les rémunérations versées à Monsieur Yves MANSION par la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE au cours de l'exercice 2005 se décomposent ainsi :

– Rémunération fixe	330 005 €
– Rémunération variable au titre de l'année 2004	300 000 €
– Avantages en nature	2 841 €
– Jetons de présence	34 867 €*

** Montant versé en janvier 2005 et juillet 2005.*

Rémunération du Directeur Général Délégué

La rémunération fixe versée en 2005 à Monsieur Alec EMMOTT, Directeur Général Délégué, par la SOCIÉTÉ FONCIERE LYONNAISE s'est établie à un montant brut de 228 659,63 euros.

La rémunération variable de Monsieur Alec EMMOTT est assise sur le résultat net part du Groupe.

Son montant brut, qui a été versé à Monsieur Alec EMMOTT en 2006 au titre de l'année 2005, s'est élevé à 220 000,00 euros.

Monsieur Alec EMMOTT bénéficie en outre d'un véhicule de fonction dont l'usage à titre personnel constitue un avantage en nature.

Monsieur Alec EMMOTT ne perçoit pas de jetons de présence à raison des mandats qu'il exerce dans les sociétés du Groupe SFL.

Les rémunérations versées à Monsieur Alec EMMOTT par la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE au cours de l'exercice 2005 se décomposent ainsi :

– Rémunération fixe	228 660 €
– Rémunération variable au titre de l'année 2004	199 186 €
– Avantages en nature	4 194 €

Rémunérations et avantages en nature des organes de direction hors mandataires sociaux en 2005

Les membres du Comité exécutif (dans sa composition au 31 décembre 2005 hors mandataires sociaux) ont perçu, au cours de l'exercice 2005, les rémunérations globales suivantes :

– Rémunération fixe	520 235 €
– Rémunération variable au titre de l'année 2004	211 670 €
– Avantages en nature	8 595 €

Options de souscription et d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix	Échéance	Nombre d'options exercées en 2005	Nombre d'options restantes au 31/12/2005
Yves MANSION	21/03/2002	100 000	27,78	20/03/2012	100 000*	–
	25/04/2003	100 000	26,41	24/04/2013	–	–
Alec EMMOTT	27/11/1997	12 736	25,73	26/11/2007	–	–
	25/02/1999	17 760	30,83	24/02/2009	–	–
	06/04/2000	39 684	27,59	05/04/2010	35 320	4 364
	21/03/2002	65 000	27,78	20/03/2012	–	65 000
	25/04/2003	65 000	26,41	24/04/2013	–	65 000

** Levée simple.*

Liste des 10 salariés en activité au 31/12/2005 (hors mandataires sociaux) dont le nombre d'options consenties est le plus élevé

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix	Échéance	Nombre d'options exercées en 2005	Nombre d'options restantes au 31/12/2005
Nathalie PALLADITCHEFF	06/04/2000	13 676	27,59	05/04/2010		–
	21/03/2002	33 000	27,78	20/03/2012		–
	25/04/2003	40 000	26,41	24/04/2013		–
Jean-Marc BEZARD	27/11/1997	4 240	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	972	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	8 696	27,59	05/04/2010		–
	21/03/2002	9 000	27,78	20/03/2012		–
	25/04/2003	9 000	26,41	24/04/2013		–
Jean-Luc POTIER	27/11/1997	5 808	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	972	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	6 544	27,59	05/04/2010		–
	21/03/2002	6 000	27,78	20/03/2012		–
	25/04/2003	6 000	26,41	24/04/2013		–
François SEBILLOTTE	21/03/2002	9 000	27,78	20/03/2012		–
	25/04/2003	15 000	26,41	24/04/2013		–
Jean-Claude BELLEC	27/11/1997	5 816	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	1 228	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	8 292	27,59	05/04/2010		–
	25/04/2003	6 000	26,41	24/04/2013		–
Christelle ABILY	27/11/1997	2 720	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	624	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	4 808	27,59	05/04/2010		–
	21/03/2002	6 000	27,78	20/03/2012		–
	25/04/2003	6 000	26,41	24/04/2013		–
Jean-Luc HOFER	27/11/1997	4 660	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	984	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	6 608	27,59	05/04/2010	3 308	–
Thomas DUPIN DE LACOSTE	21/03/2002	6 000	27,78	20/03/2012		–
	25/04/2003	6 000	26,41	24/04/2013		–
Hervé TABART	27/11/1997	3 964	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	872	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	6 104	27,59	05/04/2010	3 104	–
Dominique TERRAC	27/11/1997	3 824	25,73	26/11/2007		–
	25/02/1999	808	30,83	24/02/2009		–
	06/04/2000	5 444	27,59	05/04/2010		–

Rémunération des Commissaires aux Comptes :

Les honoraires perçus par les Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2005, s'élèvent à :
– PricewaterhouseCoopers : 468 895 euros HT (dont Commissariat aux Comptes : 448 075 euros HT, et missions accessoires : 20 820 euros HT) ;
– Deloitte & Associé : 297 500 euros HT (au titre du Commissariat aux Comptes).

Actions de l'émetteur et jetons de présence

	Fonction [3]	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs [1]	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 2005 [2] (montant brut en euros)
Yves MANSION	Président	116 700	24 000
Juan José BRUGERA CLAVERO	Administrateur – Président de Comité	25	24 000
José Maria GRAU GREOLES	Administrateur – Président de Comité	25	23 500
Jean ARVIS	Administrateur – Membre de Comité	500	17 500
Yves DEFLINE	Administrateur – Membre de Comité	362	18 000
Jean-Jacques DUCHAMP	Administrateur – Membre de Comité	25	18 000
Francisco Emilio RUIZ ARMENGOL	Administrateur – Membre de Comité	50	18 000
Tony WYAND	Administrateur – Membre de Comité	1 304	18 000
Eduardo MENDILUCE FRADERA	Administrateur simple [4]	25	6 000
Gabriel CASTELLO	Administrateur simple	525	12 000
Pierre LHERITIER	Administrateur simple	25	12 000
Jacques CALVET	Censeur – Membre de Comité – ancien Administrateur	825	17 500
Philippe CHAREYRE	Censeur – Membre de Comité – ancien Administrateur	100	18 500
Francisco CASALS	Ancien Administrateur [5]		5 000
Total		**120 491**	

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce. Par ailleurs, l'article 17 des statuts fait obligation à chaque Administrateur de détenir au moins 25 actions.

(2) Les jetons de présence rémunèrent pour moitié de leur montant la responsabilité inhérente à la fonction et pour moitié la présence effective aux séances du Conseil d'Administration.

(3) Au 2 mars 2006.

(4) Nomination : juillet 2005.

(5) Démission : mai 2005.

6. Responsabilité

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

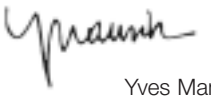
Responsable du document de référence

Yves MANSION, Président-Directeur Général.

Attestation du responsable du document de référence

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document."



Yves Mansion

6.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
Deloitte & Associés 185 C, avenue Charles-de-Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine représentée par Laure Silvestre-Siaz	21/4/2005	–	2010
PricewaterhouseCoopers Audit SA 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine représentée par Catherine Thuret	25/4/2003	30/4/2004	2006
Suppléants			
BEAS 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine	21/4/2005	–	2010
Pierre Coll 4, avenue du Colonel Bonnet - 75016 Paris	30/4/2004	–	2006

** Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.*

7. Attestation CBRE

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

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux pratiques de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS).

Méthodologie

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

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

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

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

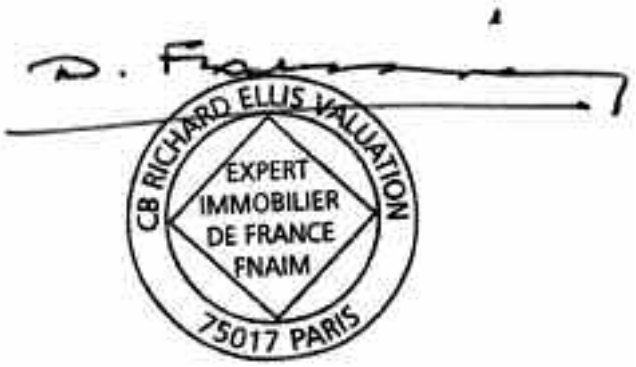
Les travaux prévus à très court terme ont été pris en compte selon les informations fournies par notre mandant.

Au titre de recoupement, CB Richard Ellis Valuation a effectué une approche par comparaison directe avec les prix au m² relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

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

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

En foi de quoi le valeur du patrimoine au 31 décembre 2005 s'élève à **2 614 612 406 euros hors droits** ou **2 760 957 211 euros droits inclus.**



Résolutions et tableau de concordance

SOMMAIRE

1. Projet de résolutions 93

2. Tableau de concordance 96

1. Projet de résolutions

Présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 4 mai 2006

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et quitus aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005, lesquels font apparaître un bénéfice de 49 960 562,98 euros. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

L'Assemblée Générale prend acte des modifications apportées à la présentation des comptes annuels et aux méthodes d'évaluation desdits comptes, telles qu'elles sont décrites et justifiées dans l'Annexe des comptes.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :
– constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2005, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 49 960 562,98 euros ;
– décide de prélever sur le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2005 la somme de 15 320,20 euros affectée à la réserve légale qui serait ainsi portée à 10 % du capital social ;
– constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, après affectation à la réserve légale et compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2005	49 960 562,98 euros,
Report à nouveau antérieur	115 051 467,46 euros,
Dotation à la réserve légale	15 320,20 euros
Soit le bénéfice distribuable	164 996 710,24 euros

– décide, sur proposition du Conseil d'Administration :
- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 90 433 954,80 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, étant précisé qu'un acompte de 0,70 euro par action a été distribué en octobre 2005, le solde à distribuer étant de 1,40 euro par action,
- le solde, soit 74 562 755,44 euros, étant reporté à nouveau ;
– décide que le solde du dividende à distribuer sera mis en paiement le 10 mai 2006 et, les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, que le montant correspondant sera affecté au compte "report à nouveau" ;
– confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de constater s'il y a lieu le montant des bénéfices effectivement distribués et le montant affecté au report à nouveau.

Il est précisé que :
– l'acompte sur dividende est éligible à la réfaction de 50 % mentionnée au 2° du 3 de l'ancien article 158 du Code général des impôts *(Loi nº 2003-1311 du 30 décembre 2003 art. 93 Finances pour 2004),* lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques fiscalement domiciliées en France,
– le solde du dividende à distribuer est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 du nouvel article 158 du Code général des impôts *(Loi nº 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 I Finances pour 2006),* lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action	Avoir fiscal	Revenu réel
2002	1,20 €	0,60 € (1) 0,12 € (2)	1,80 € (1) 1,32 € (2)
2003	1,80 € dont 1,38 € (3) et 0,42 € (4)	0,21 € (1) 0,04 € (2)	2,01 € (1) 1,84 € (2)

Exercice	Dividende par action
2004	2,05 € dont 0,70 € (5) et 1,35 € (6)

(1) Calculé à 50 % pour les personnes physiques et certaines personnes morales ayant la qualité de société mère (art. 145 CGI).

(2) Calculé à 10 % pour les autres personnes morales.

(3) Imputé sur le montant des bénéfices exonérés, n'ouvrant pas droit à avoir fiscal.

(4) Imputé sur le montant des bénéfices non exonérés, auquel s'ajoute un avoir fiscal.

(5) Acompte sur dividende n'ouvrant droit ni à avoir fiscal ni à réfaction (acompte versé le 10/12/2004).

(6) Éligible à la réfaction de 50 % mentionnée au 2° du 3 de l'ancien article 158 du Code général des impôts (Loi nº 2003-1311 du 30 décembre 2003 art. 93 Finances pour 2004).

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2005 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat de Monsieur JOSÉ MARIA GRAU GREOLES, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur José Maria GRAU GREOLES vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Monsieur José Maria GRAU GREOLES a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions d'Administrateur et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper, et qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur EDUARDO MENDILUCE FRADERA, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 22 juillet 2005, aux fonctions d'Administrateur de :

Monsieur Eduardo MENDILUCE FRADERA, calle Sant-Guillem 17 SA, Barcelone, Espagne, en remplacement de Francisco CASALS, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Eduardo MENDILUCE FRADERA exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2008 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à conférer au Conseil d'Administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise)

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 et du rapport spécial établi conformément à l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce,
– met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 21 avril 2005 par sa quinzième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société ;
– autorise, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente assemblée dans les conditions suivantes :

- le prix maximum d'achat ne devra pas excéder 65 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 279 914 570 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 mars 2006, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale ;
- cette autorisation est valable pour une période de dix-huit mois ;
- les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social ;
- l'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectuée, y compris en période d'offre publique, sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant :
– d'allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux ;
– d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
– de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété, et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ;
– de conserver des actions pour remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

– L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords, établir tous documents, notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

HUITIÈME RÉSOLUTION
(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

2. Tableau de concordance

Afin de faciliter la lecture du document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers dans le cadre de ses règlements et instructions d'application (application du règlement européen [CE] 809/2004).

	Informations	Pages du rapport annuel	Pages du document de référence
1.	**Personnes responsables**		90
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		90
3.	**Informations financières historiques**		
	3.1 Informations historiques	4	4-5-53
	3.2 Informations intermédiaires	na	na
4.	**Facteurs de risque**	16-19	65-66
5.	**Informations concernant l'émetteur**		
	5.1 Histoire et évolution de la société	1	74
	5.2 Investissements	6-7	
6.	**Aperçu des activités**		
	6.1 Principales activités	1-6-7-9	69
	6.2 Principaux marchés		6-7
	6.3 Evénements exceptionnels		45 à 49
	6.4 Dépendances éventuelles		75
7.	**Organigramme**		
	7.1 Description du groupe	23	
	7.2 Liste des filiales importantes		25-28-54
8.	**Propriétés immobilières**		
	8.1 Principaux actifs	10 à 15 et 24-25	
	8.2 Questions environnementales	16-17	
9.	**Situation financière et résultats**		
	9.1 Situation financière	1-4-5 et 18 à 21	8 à 54
	9.2 Résultat d'exploitation		
10.	**Trésorerie et capitaux**		
	10.1 Capitaux de l'émetteur		73 à 77
	10.2 Source et montant des flux de trésorerie		12
	10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	19	32-33-37-38
	10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influer sur les opérations de l'émetteur		
	10.5 Sources de financement attendues	18-19	49
11.	**Recherche et développement de brevets et licences**	na	na
12.	**Informations sur les tendances**		6 -7
13.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
14.	**Organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale**		
	14.1 Organes d'administration et de direction	22-23	84-85
	14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction		86
15.	**Rémunérations et avantages**		
	15.1 Montant des rémunérations versées et avantages en nature		86-87
	15.2 Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, de retraites ou d'autres avantages		20-34

	Informations	Pages du rapport annuel	Pages du document de référence
16.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
	16.1 Dates d'expiration des mandats actuels		84-85
	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration		
	16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des rémunérations	23	
	16.4 Gouvernement d'entreprise		86
17.	**Salariés**		
	17.1 Nombre de salariés		81 à 83
	17.2 Participation et stock-options		52-83-87-88
	17.3 Accord prévoyant une participation des salariés au capital		81-83
18.	**Principaux actionnaires**		
	18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital		75
	18.2 Existence de droits de vote différents		75
	18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur		75
	18.4 Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		na
19.	**Opérations avec des apparentés**		na
20.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats**		
	20.1 Information financière historique	4	4-5-53
	20.2 Information financière pro-forma	na	na
	20.3 États financiers	1-4-5 et 18 à 21	8 à 54
	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	na	na
	20.5 Dates des dernières informations financières	4-5	
	20.6 Informations financières intermédiaires	na	na
	20.7 Politique de distribution du dividende	5	79
	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrages		7-23
	20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		na
21.	**Informations complémentaires**		
	21.1 Capital social		73
	21.2 Actes constitutifs et statuts		73
22.	**Contrats importants**	na	na
23.	**Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**	20	91
24.	**Documents accessibles au public**	26	
25.	**Informations sur les participations**		25-28-54

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont inclus par référence :
– l'évolution de la situation financière et des résultats des opérations entre les exercices 2004 et 2003, présentée dans les pages 29 à 39 du document de référence 2004 déposé auprès de l'AMF le 12-04-2005 sous le n° D.05-0426 ;
– les comptes consolidés de l'exercice 2003 établis en application des normes comptables françaises, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 54-89 et 94 du document de référence 2003 déposé auprès de l'AMF le 07.04.2004 sous le n° D.04-0428 ;
– les comptes consolidés de l'exercice 2004 établis en application des normes comptables françaises, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 50 à 83 et 88 du document de référence 2004 déposé auprès de l'AMF le 12.04.2005 sous le n° D.05-0426.