CAHIER JURIDIQUE ET FINANCIER 2014

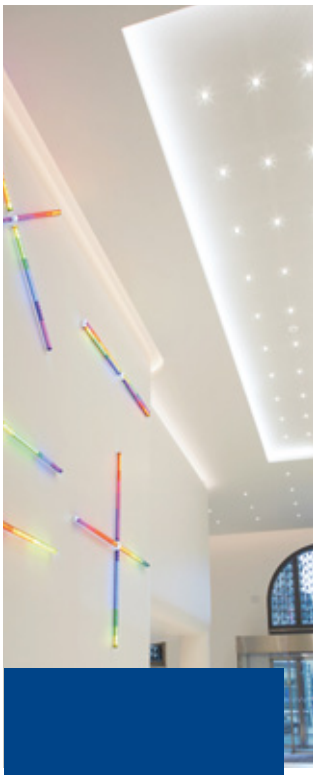
SFL

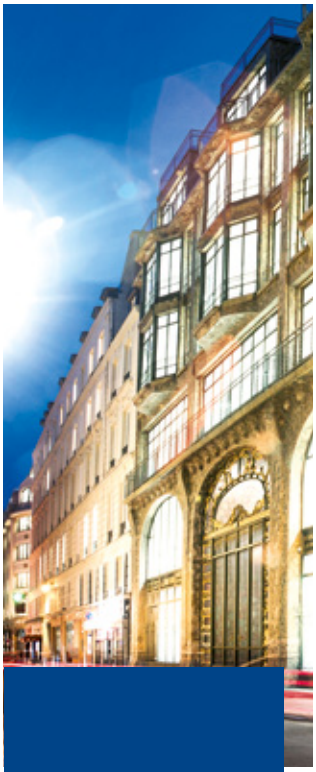
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 8 avril 2015, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.





Rapport de gestion SFL 2014

Assemblée générale mixte du 22 avril 2015
Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,
Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées dans le présent rapport.
Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Activité et faits marquants

1.1. Évolution de la valeur du patrimoine

En hausse de 15,3 % après acquisition de l'immeuble « Condorcet » et de 9,5 % à périmètre constant sur un an, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 4,466 milliards d'euros hors droits (4,703 milliards d'euros droits inclus) au 31 décembre 2014. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 79 % (soit 3,521 milliards d'euros hors droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (80 %) et de commerces/hôtel (19 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante.

La valeur moyenne au m² s'établit à 11 327 euros hors droits et le taux de rendement spot [1] atteint 4,8 %.

1. (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

Activité de commercialisation locative

Dans un marché locatif toujours difficile et sélectif mais dont les volumes ont progressé de 13 % par rapport à 2013, SFL a commercialisé avec succès plus de 31 000 m² de surfaces en 2014, dont notamment :
- « Louvre Saint-Honoré » avec 7 500 m² de bureaux loués à Fast Retailling,
- « Édouard V » avec 7 000 m² de bureaux loués, dont le renouvellement du bail Ashurst (4 300 m²),
- « 90 Champs-Élysées » avec la pré-commercialisation de 5 700 m² à une grande société internationale de conseil,
- « Cézanne Saint-Honoré » avec 3 800 m² loués à Apax Partners Midmarket (1 900 m²) et à un établissement financier international (1 900 m²).

Le loyer facial moyen de bureau des commercialisations 2014 ressort à 649 €/m² et l'économique à 558 €/m².

Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation au 31 décembre 2014 atteint 87,1 %, contre 82,0 % au 31 décembre 2013. L'immeuble « In/Out » à Boulogne, toujours en cours de commercialisation, représente 10,6 % de vacance du patrimoine.

Activité de développement :

Au cours de l'année 2014 les immeubles en développement ont représenté environ 50 000 m² de surfaces, dont notamment :
- le projet « #Cloud.paris » (33 000 m² de bureaux), rue de Richelieu, dont les travaux se sont poursuivis et qui sera livré au quatrième trimestre 2015,
- la refonte complète des espaces communs d'accueil du « Washington Plaza » initiée en 2013, et dont la livraison est intervenue fin 2014,
- la rénovation complète de l'hôtel Indigo (57 clés) dans l'ensemble « Édouard VII », qui a été inauguré en octobre 2014,
- la rénovation du « 90 Champs-Élysées », qui sera livré en avril 2015.

Au total, le montant des investissements réalisés en 2014 s'élève à 118 millions d'euros.

1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

SFL a vendu à Eurosic, le 23 juillet 2014, la totalité de sa participation de 29,63 % au capital de SIIC de Paris, pour un prix de 304,9 millions d'euros, dégageant une plus-value de 8,5 millions d'euros dans les comptes consolidés.

Le 4 décembre 2014, SFL a acquis un immeuble de bureaux de 25 000 m² environ, situé rue Condorcet dans le 9e arrondissement de Paris. Cet actif, qui représente un investissement de 230 millions d'euros est intégralement loué par GrDF, occupant historique de l'immeuble, pour une période ferme expirant en 2024.

SFL dispose des capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter sur le marché.

2. Résultat des activités

2.1. Résultats consolidés de SFL

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable au cours de l'exercice ayant eu un impact sur les capitaux propres et le résultat.

Résultats consolidés

En 2014, le résultat net consolidé (part du Groupe) de SFL est de 197,7 millions d'euros, en hausse par rapport à 2013 où il atteignait 147,3 millions d'euros, en raison notamment de la variation de valeur des immeubles de placement.

Les revenus locatifs s'élèvent à 151,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 149,3 millions d'euros au 31 décembre 2013.

À périmètre constant, les loyers augmentent de 5,8 millions d'euros (+ 4,3 %) du fait des commercialisations intervenues en 2013 et 2014.

Les actifs en développement sur les périodes comparées présentent une baisse de revenus de 4,5 millions d'euros.

Les variations de périmètre dégagent une baisse des loyers de 0,5 million d'euros provenant, d'une part, de la vente du « Mandarin Oriental » en février 2013 (- 1,2 million d'euros), et, d'autre part, de l'entrée dans le patrimoine de l'immeuble « Condorcet » acquis le 4 décembre 2014 (+ 0,7 million d'euros).

SFL a par ailleurs perçu en 2014 une indemnité de 1,5 million d'euros suite au départ anticipé d'un locataire.

Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 121,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 119,8 millions d'euros au 31 décembre 2013.

L'évaluation au 31 décembre 2014 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 9,5 % à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 227,5 millions d'euros en 2014 (contre 145,3 millions d'euros en 2013).

Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation dans SIIC de Paris jusqu'à sa cession en juillet 2014, s'élève à - 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2014, dont un profit de 4,3 millions d'euros contribuant au résultat net récurrent EPRA, contre respectivement 21,0 millions d'euros et 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. La cession de cette participation, au prix de 304,9 millions d'euros, génère par ailleurs une plus-value de 8,5 millions d'euros.

Les charges financières nettes s'élèvent à 87,0 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 70,6 millions d'euros au 31 décembre 2013. Les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur l'exercice, ainsi que le rachat en décembre 2014 d'obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, génèrent une charge de 32,0 millions d'euros en 2014 (contre 18,2 millions d'euros en 2013). Les charges financières récurrentes augmentent de 1,5 million d'euros au 31 décembre 2014.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 197,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 147,3 millions d'euros au 31 décembre 2013. Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA), établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 52,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Analyse de la structure financière

SFL a émis le 26 novembre 2014 un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans assorti d'un coupon de 1,875 %. Parallèlement, SFL a procédé au rachat d'obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros sur deux souches obligataires à échéance mai 2016 et novembre 2017.
En 2014, SFL a également mis en place deux lignes de crédit revolving de 150 millions d'euros sur 5 ans, en remplacement de lignes arrivées à maturité ou proches de l'être.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 572 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 1 457 millions d'euros au 31 décembre 2013, ce qui représente 33,4 % de la valeur du patrimoine. À cette même date, SFL bénéficie de 600 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2014, le coût moyen de la dette après couverture a baissé à 2,9 % (contre 3,3 % un an plus tôt) et la maturité moyenne a augmenté à 4,0 années (contre 3,4 années au 31 décembre 2013).

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 4 466 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2014, en progression de 15,3 % sur un an (3 874 millions d'euros au 31 décembre 2013), compte tenu notamment de l'acquisition de l'immeuble « Condorcet ». À périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 9,5 % en 2014, les taux de rendement de marché sur les actifs prime s'étant à nouveau resserrés sur cette période.

Le patrimoine est composé de 19 immeubles de grande qualité, principalement de bureaux, implantés dans le cœur de Paris (93 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (7 %).

Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 4,8 % au 31 décembre 2014, contre 5,1 % au 31 décembre 2013. [1]

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2014 à 2 297 millions d'euros, soit 49,4 euros par action, contre 46,7 euros par action au 31 décembre 2013, en progression de 5,7 %.

1. Taux de rendement = (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

2.2. Résultats sociaux de SFL

Analyse des résultats sociaux de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 70,9 millions d'euros, contre 79,6 millions d'euros au titre de 2013, soit une baisse de loyers de 8,7 millions d'euros (- 11 %), du fait de :

- la cession du « Mandarin Oriental », en février 2013 (- 1,2 million d'euros),
- l'effet des franchises de loyers, accordées sur de nouveaux baux d'une part, et se terminant sur d'autres baux d'autre part.

Le total des produits d'exploitation s'élève ainsi à 93,9 millions d'euros, contre 105,3 millions d'euros en 2013, soit une variation de - 11,4 millions d'euros (- 11 %), en lien avec la baisse du chiffre d'affaires.

Avec des charges d'exploitation en baisse de 6,1 %, le résultat d'exploitation ressort à - 3,9 millions d'euros, contre 1,1 million d'euros en 2013.

Le résultat financier s'établit à - 32,9 millions d'euros, contre - 18,2 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation des charges de 14,7 millions d'euros correspondant principalement au versement de soultes lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires pour un montant de 22,4 millions d'euros en 2014, contre 12,9 millions d'euros versés en 2013 sur des rachats de swaps.

Compte-tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à - 36,8 millions d'euros, contre - 17,1 millions d'euros en 2013.

Le résultat exceptionnel atteint 68,4 millions d'euros en 2014, en raison de la plus-value enregistrée sur la cession des titres SIIC de Paris, contre 76,1 millions en 2013, année de la cession de l'immeuble du « Mandarin Oriental ».

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, en baisse significative suite à la comptabilisation en 2013 de l'« exit tax » due à la levée de l'option d'achat du crédit-bail immobilier sur l'immeuble « Rives de Seine » (11,8 millions d'euros), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 31,5 millions d'euros, contre un bénéfice de 44,8 millions d'euros en 2013.

Au 31 décembre 2014, le total du bilan de la Société s'élevait à 2 479 millions d'euros, contre 2 517 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 1,5 %.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

INFORMATIONS SUR LA DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS (C. Com. art. L.441-6-1 et D. 441-4)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

Au 31/12/2014	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	278 236	49 106	746 157	–	1 073 499
Fournisseurs d'immobilisations	206 368	6 091 229	391 192	–	6 688 789
Fournisseurs retenue de garanties	–	–	–	323 702	323 702
TOTAL	**484 604**	**6 140 335**	**1 137 349**	**323 702**	**8 085 990**

Au 31/12/2013	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	21 559	98 885	128 408	5 525 934	5 774 786
Fournisseurs d'immobilisations	137 808	3 222 955	755 136	22 019 838	26 135 737
Fournisseurs retenue de garanties	–	–	–	354 825	354 825
TOTAL	**159 367**	**3 321 840**	**883 544**	**27 900 597**	**32 265 348**

Les factures de plus de 60 jours concernent celles qui font l'objet de contestations de la Société vis-à-vis des fournisseurs, relatives à la réception des marchandises ou d'exécution de la prestation de services.

Les retenues de garantie couvrent la reprise des réserves signalées lors de la réception des travaux et figurent dans le procès-verbal de réception. Elles deviennent exigibles à la levée des réserves, ou libérées de plein droit à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception des travaux, faite avec ou sans réserve, sauf opposition motivée du maître d'ouvrage ou de l'entreprise principale.

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014	31 476 110,47 euros
Report à nouveau antérieur	915 525,10 euros
Soit le bénéfice distribuable	32 391 635,57 euros

Nous vous proposons :

1. le versement aux actionnaires d'un dividende unitaire net par action fixé à 1,40 euro, soit un montant global de 65 140 563,60 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant de capital social au 31 décembre 2014.
2. en conséquence,
   - de distribuer l'intégralité du bénéfice distribuable de 32 391 635,57 euros ; et
   - de prélever la somme de 32 748 928,03 euros sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui serait ainsi ramené de 839 667 295,43 euros à 806 918 367,40 euros.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 29 avril 2015 et les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, le montant correspondant serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Compte tenu d'un dividende de 1,40 euro par action, la partie du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts est égale à 0,68 euro et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, est égale à 0,72 euro.

La quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est payée à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotée. Elle ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code général des impôts. (article 158-3-3° b bis du Code général des impôts).

La quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est en principe soumise lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 21 % lorsqu'elle est perçue par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

Lorsqu'elle est distribuée à des actionnaires non domiciliés en France, la quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est soumise à une retenue à la source au taux de 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, au taux de 75 % lorsqu'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou au taux de 30 % dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal. Les documents comptables requis par l'article L 2323-8 du Code du travail relatifs à l'année 2014 ont été communiqués au Comité d'Entreprise.

2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2014, les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Le périmètre de consolidation du groupe Société Foncière Lyonnaise (défini dans le présent document comme le « **Groupe** ») comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	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 Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding *	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco *	537 505 414	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50

*Entrée en périmètre en 2014

La société SIIC de Paris est sortie du périmètre le 23 juillet 2014.

Au 31 décembre 2014, la Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pour-centage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réé-valua-tion des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
À - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	113 557 873	100,00 %	291 846 722	291 846 722	–	–	15 837 331	10 649 435	–	–
SCI 103 GRENELLE	150	7 522 732	100,00 %	1 169 740	1 169 740	170 017 485	–	9 643 695	4 261 535	–	–
SCI WASHINGTON	94 872 000	15 607 815	66,00 %	79 788 878	79 788 878	111 838 306	–	21 508 089	11 500 162	–	–
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	3 126 362	50,00 %	18 400 300	18 400 300	12 550 536	–	–	267 586	901 458	–
B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				380 493	380 493	–	–	–	- 76 223	772 733	–
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :				2 286 735	–	–	–	–	–	–	–

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

3. Gouvernement d'entreprise

3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, le Conseil d'administration était composé de treize membres dont trois administrateurs indépendants : Madame de Chalambert, Monsieur Jacques Calvet et Monsieur Anthony Wyand.

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2014
Juan José BRUGERA CLAVERO : Président-directeur général
Angels ARDERIU IBARS : Administrateur
Jacques CALVET : Administrateur indépendant
Anne-Marie de CHALAMBERT : Administrateur indépendant
Jean-Jacques DUCHAMP : Administrateur
Chantal du RIVAU : Administrateur
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA : Administrateur
Carmina GAÑET CIRERA : Administrateur
Carlo KROHMER : Administrateur
Luis MALUQUER TREPAT : Administrateur
Pere VIÑOLAS SERRA : Administrateur[1]
Anthony WYAND : Administrateur indépendant
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL : Administrateur (représenté par Carlos ENSEÑAT REIG)

(1) Nommé Vice-Président le 11 févier 2015

Les mouvements intervenus au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014 sont indiqués dans le Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

Le fonctionnement du Conseil d'administration et des Comités est présenté de façon détaillée dans le Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2014

Nicolas REYNAUD : Directeur financier — Directeur général délégué [1]
François SEBILLOTTE : Secrétaire général et Secrétaire du Conseil
Dimitri BOULTE : Directeur des opérations — Directeur général adjoint [2]
Fabienne BOILEAU : Directeur contrôle de gestion et comptabilités [3]
François DERRIAN : Directeur des ressources humaines
Aude GRANT : Directeur de la stratégie immobilière et des transactions
Franck MORIN : Directeur du property management
Eric OUDARD : Directeur technique et développement

(1) Nommé Directeur général le 27 janvier 2015, date de la fin de ses fonctions de Directeur financier
(2) Nommé Directeur général délégué le 27 janvier 2015
(3) Nommée Directeur financier le 27 janvier 2015

Nicolas Reynaud (53 ans), a rejoint SFL en 2006 en tant que membre du Comité de direction, Directeur financier et Directeur général adjoint. Il a été nommé Directeur général délégué en 2008. Il a commencé sa carrière à la CAMCA (1984-1988) puis chez SOPHIA (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier.
Il a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, date à laquelle ont pris fin ses fonctions de Directeur financier.

François Sebillotte (59 ans) est Secrétaire général de SFL depuis 2001 et Secrétaire du Conseil depuis 2011. Il a commencé sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du Comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA).

Dimitri Boulte (37 ans) a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a exercé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006) ; Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné.
Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015.

Fabienne Boileau (47 ans) est Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités depuis septembre 2011. Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le groupe en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA.
Depuis le 27 janvier 2015 elle occupe le poste de Directeur financier.

François Derrian (45 ans) occupe le poste de Directeur des ressources humaines. Titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale, il a rejoint le groupe en 2002 après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC).

Aude Grant (33 ans) est Directeur de la stratégie immobilière et des transactions depuis le 12 mai 2014. Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Foncières des Régions où elle a successivement occupé des postes d'Analyste, de responsable Portfolio et Acquisitions et, en dernier lieu, de Directrice de l'Asset Management et des Investissements bureaux.

Franck Morin (42 ans) occupe le poste de Directeur du Property. Il a rejoint SFL en 2003. Il a débuté sa carrière chez SIMCO (1996/2000) puis a rejoint les équipes de Generali immobilier (2000/2003). Il est titulaire d'un diplôme de l'ICH.

Eric Oudard (46 ans), a rejoint le Comité de Direction de la Société Foncière Lyonnaise comme Directeur Technique et Développement en 2014. Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées et membre affilié du CIBSE (Chartered Institute of Building Services Engineers) et a travaillé précédemment chez Accor, Casino Immobilier, Pierre et Vacances et Luminatis.

3.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2014

Sont détaillés ci-après les mandats exercés par Monsieur Nicolas Reynaud Directeur général délégué au 31 décembre 2014.

Les mandats exercés par le Président-directeur général et les administrateurs au 31 décembre 2014 sont détaillés dans le Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

Monsieur Nicolas REYNAUD

Fonction : Directeur général délégué et Directeur financier

Date du 1er mandat : 2008

Ses fonctions de Directeur général délégué et Directeur financier ont pris fin le 27 janvier 2015, lorsque Monsieur Nicolas REYNAUD a été nommé Directeur général de la Société.

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2014 :

En France - Groupe SFL :

- Directeur général délégué
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- Président-directeur général
  - SEGPIM (SA)
- Directeur général
  - PARHOLDING (SAS)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(néant)

Évolution des mandats sociaux

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie extraordinairement le 14 novembre 2014 a voté la ratification de la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 28 mai 2014, de Madame Chantal du Rivau, administrateur, en remplacement de Monsieur Aref Lahham, démissionnaire.

Nous vous rappelons que les mandats d'administrateurs de Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Angels Arderiu Ibars et de Monsieur Jacques Calvet arrivent à expiration lors de la présente Assemblée générale.

Nous vous proposons de renouveler les mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Jacques Calvet pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et le mandat de Madame Angels Arderiu Ibars pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Conformément aux statuts de la Société, la durée proposée est d'une année pour les mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Jacques Calvet, tous deux ayant plus de 70 ans.

Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Angels Arderiu Ibars, ainsi que Monsieur Jacques Calvet ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'administrateur et n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

3.3. Rémunérations

Rémunérations des mandataires sociaux

La présentation des données ci-après relatives à la rémunération des mandataires sociaux a été élaborée conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF (le « code AFEP-MEDEF » et à la Position-recommandation n° 2009-16 de l'AMF du 10 décembre 2009 modifiée le 17 décembre 2013 (« guide d'élaboration des documents de référence »).

Les montants figurant dans chacun des tableaux suivants sont exprimés en euros.

Il est précisé que les tableaux ci-dessous portent sur l'exercice clos au 31 décembre 2014.

La répartition des jetons de présence, depuis le 1er janvier 2009, est la suivante :

- Administrateur ou Censeur : 18 000 € par an
- Membre de Comité : 24 000 € par an
- Président du Conseil ou de Comité : 36 000 € par an

Les jetons de présence sont alloués forfaitairement aux membres du Conseil d'administration, et non en fonction de leur participation effective aux séances du Conseil et des Comités.

TABLEAU 1 – SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration et Directeur général à compter du 23 juillet 2014	Exercice 2013	Exercice 2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2)	186 000	186 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillée au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice [1] (détaillée au tableau 6)	56 053	55 743
Total	**242 053**	**241 743**

(1) Le Conseil d'administration réuni le 5 mars 2013 et le 4 mars 2014 a décidé d'attribuer 7 500 actions gratuites à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO : 3 750 actions en 2013 et 3 750 actions en 2014. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en page 35 et suivantes du présent document.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général jusqu'au 8 juillet 2014	Exercice 2013	Exercice 2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice [1] (détaillées au tableau 2)	911 408	652 281
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillée au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice [2] (détaillée au tableau 6)	326 495	324 693
Total	**1 237 903**	**976 974**

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2013 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2013 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012 + rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013.
Rémunérations dues au titre de l'exercice 2014 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2014 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013.
(2) Le Conseil d'administration réuni le 5 mars 2013 et le 4 mars 2014 a décidé d'attribuer 43 686 actions gratuites à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE : 21 843 actions en 2013 et 21 843 actions en 2014. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en page 35 et suivantes du présent document.

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2013	Exercice 2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice [1] (détaillées au tableau 2)	466 276	443 369
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillée au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice [2] (détaillée au tableau 6)	65 290	64 930
Total	**531 566**	**508 299**

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2013 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2013 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012 + rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013.
Rémunérations dues au titre de l'exercice 2014 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2014 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013 + rémunération variable versée en 2015 au titre de l'exercice 2014.
(2) Le Conseil d'administration réuni le 5 mars 2013 et le 4 mars 2014 a décidé d'attribuer 8 738 actions gratuites à Monsieur Nicolas REYNAUD : 4 369 actions en 2013 et 4 369 actions en 2014. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en page 35 et suivantes du présent document.
Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration et Directeur général à compter du 23 juillet 2014	Exercice 2013		Exercice 2014	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe (1)	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence (2)	36 000	36 000	36 000	36 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Total	**186 000**	**186 000**	**186 000**	**186 000**

(1) La rémunération ci-dessus mentionnée a été versée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, son mandat de Directeur général à compter du 23 juillet 2014 n'étant pas rémunéré.
(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36 000 euros telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général jusqu'au 8 juillet 2014	Exercice 2013		Exercice 2014	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	420 000	420 000	224 218	224 218
Rémunération variable annuelle (1)	479 485	479 485	449 953	449 953
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (2)	19 669	19 669	14 121	14 121
Autres (3) (4)	21 786	21 786	413 942	413 942
TOTAL	**940 940**	**940 940**	**1 102 234**	**1 102 234**

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 16 février 2012 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2012 versée en 2013) et par le Conseil d'administration du 14 février 2013 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2013 versée en 2014).
Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE n'a perçu aucune rémunération variable au titre de l'exercice 2014.
Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 19 du présent document.
(2) Avantages en nature : véhicule et affiliation de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2013 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à intéressement collectif au titre des exercices 2012 et 2013 versés respectivement en 2013 et 2014 résultant de l'accord d'entreprise du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2014 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
(4) Le montant mentionné pour l'exercice 2014 inclut l'indemnité de cessation de mandat d'un montant de 410 006 euros versée à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE à raison de la rupture de son mandat de Directeur général telle que décidée par le Conseil d'administration le 8 juillet 2014.
Les conditions et modalités de détermination de cette indemnité de cessation de mandat, arrêtées par les Conseils d'administration du 5 octobre 2010 et du 14 décembre 2010 sont précisées en page 20 du présent document.

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2013		Exercice 2014	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	251 427	251 427	251 893	251 893
Rémunération variable annuelle (1)	191 984	191 984	186 647	186 647
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (2)	3 552	3 552	3 619	3 619
Autres (3)	24 650	24 650	9 735	9 735
TOTAL	**471 613**	**471 613**	**451 894**	**451 894**

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 16 février 2012 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2012 versée en 2013) et par le Conseil d'administration du 14 février 2013 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2013 versée en 2014).
La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2014, versée en 2015, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 4 mars 2014, s'est établie à un montant de 178 122 euros.
Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 19 du présent document.
(2) Avantage en nature véhicule.
(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2013 et 2014 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2012 et 2013 versés respectivement en 2013 et 2014 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2014 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2013	Montants versés au cours de l'exercice 2014
Anthony WYAND		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean ARVIS (1)		
Jetons de présence	24 000	7 492
Autres rémunérations	0	0
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jacques CALVET		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
REIG Capital Group Luxembourg		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Pere VIÑOLAS SERRA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carmina GAÑET CIRERA		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Aref LAHHAM (2)		
Jetons de présence	24 000	7 956
Autres rémunérations	0	0

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2013	Montants versés au cours de l'exercice 2014
Anne-Marie DE CHALAMBERT		
Jetons de présence	18 000	22 127
Autres rémunérations	0	0
Bertrand LETAMENDIA (3)		
Jetons de présence	18 000	5 619
Autres rémunérations	0	0
Carlos LOSADA MARRODAN (4)		
Jetons de présence	18 000	2 188
Autres rémunérations	0	0
Luis MALUQUER TREPAT		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Angels ARDERIU IBARS (5)		
Jetons de présence	0	14 917
Autres rémunérations	0	0
Carlos KROHMER (6)		
Jetons de présence	0	12 381
Autres rémunérations	0	0
Chantal du RIVAU (7)		
Jetons de présence	0	10 691
Autres rémunérations	0	0
Total	**306 000**	**285 371**

(1) Fin de mandat le 24 avril 2014
(2) Fin de mandat le 1er mai 2014
(3) Fin de mandat le 24 avril 2014
(4) Fin de mandat le 13 février 2014
(5) Début de mandat le 4 mars 2014
(6) Début de mandat le 24 avril 2014
(7) Début de mandat le 28 mai 2014

TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE (1)

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					
Nicolas REYNAUD	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					

(1) À l'exception de celles attribuées dans le cadre d'un ajustement conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 14 novembre 2014.

TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		
Nicolas REYNAUD	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (1)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (2)	Date d'acquisition (3)	Date de disponibilité (4)	Conditions de performance (5)
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 1 04/03/2014	3 750	55 743	03/03/2017	03/03/2019	
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Plan 1 04/03/2014	21 843(6)	324 693	03/03/2017	03/03/2019	
Nicolas REYNAUD	Plan 1 04/03/2014	4 369	64 930	03/03/2017	03/03/2019	
Administrateurs	Aucune action de performance attribuée durant l'exercice					

(1) Il s'agit des 29 962 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 4 mars 2014 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 9 mai 2011. Ce nombre correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par chacun des bénéficiaires sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 4 mars 2014, lesquelles sont précisées en page 35 du présent document.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, cette valeur unitaire s'établit à 31,48 euros pour les actions attribuées le 4 mars 2014.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des sociétés de référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions et, au plus tôt, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de ladite date d'attribution (soit au plus tôt le 3 mars 2017).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en page 36 du présent document.

(6) Ces actions ont fait l'objet d'une radiation à raison du départ de M. Bertrand JULIEN-LAFERRIERE le 8 juillet 2014.

TABLEAU 7 – ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice	
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Plan n° 2 16 février 2012	20 516	Précisées en page 35 du présent rapport
Nicolas REYNAUD		Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice	
Administrateurs		Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice	

TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Date d'assemblée	**21/04/2005**
Date du Conseil d'administration	**13/03/2007**
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées [1]	286 328
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	
• les mandataires sociaux à la date d'attribution des options	82 272
• les mandataires sociaux au 31/12/2014	26 538
• Nicolas REYNAUD, Directeur général délégué	26 538
Point de départ d'exercice des options	**13/03/2011**
Date d'expiration	**12/03/2015**
Prix de souscription ou d'achat après ajustement [1]	58,97
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	–
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2014	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	84 618
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2014	201 710

(1) Le prix d'achat et le nombre d'actions sous option ci-dessus mentionnés ont fait l'objet d'un ajustement conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie les 4 novembre 2011, 15 novembre 2012 et 14 novembre 2014.

TABLEAU 9 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES PAR CES DERNIERS

	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan N°
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	1 492 [1]	58,97	Plan du 13/03/2007
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		

(1) Nombre d'options attribuées dans le cadre de l'ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 14 novembre 2014.

TABLEAU 10 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

	Plan n° 1			Plan n°2
Date d'assemblée	09/05/2011			
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014	16/02/2012
Nombre total d'actions attribuées	49 481	52 716	50 972	20 516
dont le nombre attribué à :				
Les mandataires sociaux :	29 962	29 962	29 962	20 516
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	–
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	–
Date d'acquisition des actions	15/02/2015	04/03/2016	03/03/2017	15/02/2014
Date de fin de période de conservation	14/02/2017	03/03/2018	02/03/2019	14/02/2016
Conditions de performance	Précisées en pag 36 du présent rapport			
Nombres d'actions acquises au 31/12/2014	–	–	–	20 516
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	5 108	15 855	22 161	–
Actions de performance restantes au 31/12/2014	44 373	36 861	28 811	–

TABLEAU 11 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président et Directeur général à compter du 23 juillet 2014		X		X		X		X
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général jusqu'au 8 juillet 2014		X		X	X (1)			X
Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	X (2)			X		X (3)		X

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité due à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées en page 20) ont été arrêtées par les Conseils d'administration du 5 octobre 2010 et du 14 décembre 2010. Cette indemnité de cessation de mandat a fait l'objet, en 2014, d'un versement d'un montant de 410 006 euros au bénéfice de Monsieur Bertrand JULIEN LAFERRIERE à raison de la rupture de son mandat de Directeur général telle que décidée par le Conseil d'administration réuni le 8 juillet 2014.

(2) Monsieur Nicolas REYNAUD a bénéficié, au cours de l'année 2014, d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 15 mai 2006 en qualité de Directeur financier.

Il est rappelé que le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 n'était pas visé par le code AFEP-MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président-directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

Suite à sa nomination en qualité de Directeur général telle que décidée par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, Monsieur Nicolas REYNAUD a démissionné, à compter de cette même date, de ses fonctions salariées de Directeur financier.

(3) Il n'était prévu, en 2014, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Nicolas REYNAUD.

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail de certains cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société. Ces clauses, dont a bénéficié Monsieur Nicolas REYNAUD en 2014 dans le cadre de son contrat de travail, ont par la suite fait l'objet de mises à jour décidées lors des Conseils d'administration du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

À ce titre, en cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilité était intervenu dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas REYNAUD aurait perçu, en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales au titre de l'exercice clos précédant le licenciement ou la démission, sous réserve de son engagement à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de la Société.

Modalités de fixation de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux au titre des exercices 2013 et 2014

Lors de sa réunion du 14 février 2013, le Conseil d'administration de la Société a arrêté, sur proposition du Comité de rémunérations et de Sélection, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'année 2013.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :
- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribués en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels

Pour l'année 2013, l'objectif retenu est celui d'un résultat net récurrent (RNR) d'un montant de 63,2 millions d'euros, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe (1)	
	Directeur général	Directeur général délégué (2)
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100 %	80 %
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. < 70 %	0	0

(1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global.
(2) Pourcentages susceptibles d'être ajustés en cas d'attribution gratuite d'actions au cours de l'exercice de référence. Ainsi, dans une telle hypothèse, la part variable de la rémunération du Directeur général délégué s'établit, à objectif atteint (100 %) à 70 % de sa rémunération fixe.
- En dessous de 70 % : 0
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
- Si 100 % : point central du variable au taux B
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
- Au-dessus de 122 % : taux A

Pour l'année 2014, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 4 mars 2014 sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.

Celles-ci conduisent à maintenir la composition de la rémunération variable qui comprend :
- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels

Le critère quantitatif retenu demeure le résultat net récurrent (RNR), l'objectif, au titre de l'année 2014, s'établissant à un montant de 51,6 millions d'euros.
Le montant de la part quantitative reste déterminé sur la base de la table de correspondance applicable à l'année 2013.

Les critères qualitatifs retenus au titre des exercices 2013 et 2014 ont été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causée par des modifications sensibles de responsabilité consécutives à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006. Monsieur Nicolas REYNAUD, en tant que membre du Comité de direction, bénéficie de cette clause dans son contrat de travail, depuis l'autorisation du Conseil du 9 décembre 2008 (convention approuvée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009).

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

NB : Compte tenu de la cessation de ses fonctions salariées consécutive à sa nomination en qualité de Directeur général le 27 janvier 2015, il est à signaler que Monsieur Nicolas REYNAUD ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date.

Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie en revanche d'une indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général qu'il exerce depuis le 27 janvier, laquelle est soumise aux modalités et conditions précisées ci-après.

Attribution à Monsieur Nicolas REYNAUD d'une indemnité de cessation de mandat correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Jusqu'au 31 décembre 2017, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la dernière rémunération variable effectivement perçue.
À partir du 1er janvier 2018, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Il est précisé que sera exclu de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé à Monsieur Nicolas REYNAUD ainsi que tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

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

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

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

Convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général

Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 9 mai 2011.

Nature de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur général

Attribution à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de révocation de son mandat de Directeur général, pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.
Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à six mois de rémunération.

Pendant les trois premières années, l'indemnité de cessation du mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil d'administration.
À partir du 1er janvier 2014, l'indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50 % de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture.
Il est précisé que seront exclus du calcul tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

Le Conseil d'administration de SFL du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.
À compter de l'exercice 2011, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d'un bonus qualitatif et d'un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de Sélection.

Mesures de la performance de l'indemnité de rupture de mandat social : la performance sera mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels fixés par le Conseil d'administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur général de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE.

Conditions de performance de l'indemnité de rupture de mandat social : pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60 %, l'indemnité est payée à hauteur de 100 % de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60 %, aucune indemnité ne sera versée.
Le Conseil d'administration devra se prononcer par décision expresse sur la réalisation ou non de ces performances dans les 2 mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE.
L'indemnité sera versée dans les soixante jours suivant la date du Conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance auxquelles le versement de l'indemnité est subordonné.

Par décision du 8 juillet 2014, le Conseil d'administration a mis fin au mandat de Directeur général de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE et a constaté que les conditions de versement de l'indemnité précitée étaient réunies.
En effet, le taux moyen de réalisation des objectifs de performance quantitatifs de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE s'étant établi, au titre des exercices 2012, 2013 et 2014, à 97,53 %, ce dernier a perçu 100 % du montant de l'indemnité de cessation de mandat soit 410 006 euros. Ce montant correspond à la somme de la moitié de sa dernière rémunération fixe et de la moitié de la moyenne de sa rémunération variable hors éléments exceptionnels due au titre des trois exercices précédant la rupture de son mandat, lesquelles se sont établies respectivement à 215 000 et 195 006 euros.

Attributions gratuites d'actions de performance aux mandataires sociaux en date du 4 mars 2014

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration du 4 mars 2014 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, d'approuver l'attribution d'actions gratuites de performance.

Ledit Conseil d'administration a décidé d'attribuer au titre du « Plan n° 1 » adopté par le Conseil d'administration du 16 février 2012, 29 962 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas REYNAUD et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO.
Il est rappelé que ledit Plan n° 1 a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de la Société et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de la Société et ce, conformément aux exigences posées par l'article L.225-197-6 du Code de commerce.

Ce Plan n° 1 a fait l'objet d'une information sur le site Internet de la Société décrivant notamment les principales caractéristiques dudit Plan qui sont rappelées ci-dessous.

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (cf. définition ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2016).

■ Condition de présence :
Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours en fonction au sein de la Société ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.
Toutefois, par exception, la perte de la qualité de ses fonctions n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

■ Objectifs de performance :
Conformément au code AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris la Société) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour la Société et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée, par action.

■ Périodes de conservation :
Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de la Société.

En contrepartie de ce qui est exposé ci-dessus, la part rapportée au capital de cette attribution gratuite d'actions aux dirigeants mandataires sociaux de la Société représente moins de 1 % du capital social de celle-ci.

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES ORGANES DE DIRECTION HORS MANDATAIRES SOCIAUX

	2014
Rémunérations fixes au titre de 2014	831 641
Rémunérations variables au titre de 2014 (1)	364 331
Avantages en nature	24 180
Rémunérations exceptionnelles	22 750
Participation/intéressement (2)	21 955
Abondement versements volontaires au PERCO	20 520

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 12 février 2014 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).
(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2014 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2014 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

4. Perspectives et gestion des risques

4.1. Événements postérieurs à la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Le Conseil réuni le 27 janvier 2015 jour a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.
Il a nommé Monsieur Nicolas Reynaud en qualité de Directeur général.
Monsieur Juan José Brugera Clavero qui cumulait depuis le 23 juillet 2014 les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général conserve son mandat de Président du Conseil d'administration.
Monsieur Dimitri Boulte a été nommé de Directeur général délégué par le même Conseil d'administration.

Depuis le 27 janvier 2015, Madame Fabienne Boileau occupe le poste Directeur financier.

Monsieur Pere Viñolas Serra a été nomé Vice-Président par le Conseil d'administration du 11 février 2015.

4.2. Perspectives

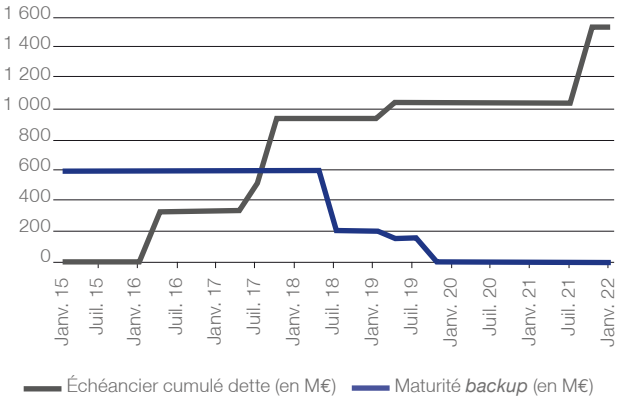
Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un contexte général attentiste où les indicateurs économiques restent faibles le marché immobilier peut présenter une bonne capacité de résistance, avec certainement des disparités selon la qualité des actifs. Le choix des investisseurs et des entreprises clientes toujours plus orienté vers les produits de qualité conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien « prime ».

4.3. Facteurs de risque

1- LE RISQUE DE LIQUIDITÉ :

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2014, SFL dispose de 600 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 700 millions d'euros au 31 décembre 2013. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (*backup*) permettent de faire face aux échéances d'emprunts jusqu'en novembre 2017.



Grâce à ses lignes de crédit disponibles, à la maturité et à la structure diversifiée de sa dette et grâce à la qualité de son patrimoine, SFL gère son risque de liquidité avec efficacité.
Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées en note VI.12 des comptes consolidés.

Voir également en note VI-12 des comptes consolidés (Emprunts portant intérêts courants et non courants) :
- L'échéancier des emprunts et dettes financières (page 167),
- Le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit SFL (page 167).

2- LE RISQUE DE CONTREPARTIE

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couverture de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL.Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3- LE RISQUE DE CHANGE

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2014.

4- LE RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a) Objectifs et stratégie

SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Notre nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros sur sept ans à 1,875 % nous permet de figer du taux sept ans sur des niveaux historiquement bas dans un contexte d'aplatissement de la courbe des taux.

Au 31 décembre 2014, le taux de couverture de la dette est de 90 %.

b) Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 2,86 % au 31 décembre 2014 (contre 3,34 % au 31 décembre 2013).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 2,92 % soit un impact négatif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 1,5 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 2,80 % soit un impact positif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 1,5 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2014, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 2 456 milliers d'euros (contre 3 265 milliers d'euros au 31 décembre 2013). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 503 milliers d'euros (contre 3 344 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

Le tableau suivant présente le solde de l'exposition nette au risque de taux d'intérêt des instruments financiers du Groupe :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Emprunts syndiqués	–	–	–	–	–
Emprunt revolving BECM	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	202 198	199 883	196 796	–	–
Engagements sur contrats de location-financement	30 061	27 271	–	–	–
Comptes courants	70 016	70 016	–	–	–
CADIF	30 000	–	–	–	–
Total dette à taux variable	**432 275**	**397 170**	**296 796**	**100 000**	**100 000**
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	185 220	185 220	185 220	–	–
Total couvertures	**185 220**	**185 220**	**185 220**	–	–
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	**247 055**	**211 950**	**111 576**	**100 000**	**100 000**

Voir également la note VI-30 en page 173.

5- LA SOCIÉTE EST EXPOSÉE À L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS MACRO-ÉCONOMIQUES ET DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'activité de notre Société dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- La bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos clients. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et par voie de conséquence être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers.
- Les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale.

Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. La crise qui sévit ces dernières années a impacté les institutions financières et, *in fine*, les principaux acteurs du marché immobilier.

On continue à assister à une baisse des taux des actifs « prime » car les investisseurs ont une appétence pour cette catégorie de biens.

Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, SFL a réalisé des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow dans une fourchette de (- 25 bps ; + 25 bps). Il en résulte une faible variation de la valeur de notre patrimoine comprise entre + 4,1 % ; - 3,6 %.

– L'accès aux financements bancaires.

Le marché du crédit reste volatile du fait des crises financières traversées depuis plusieurs années. Le risque à prendre en compte concerne d'éventuelles difficultés d'accès aux refinancements qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations à risque.

6- RISQUES LIÉS À LA VALORISATION DES ACTIFS

Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR.
Tous les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en notes II-3, II-4 et VI-3 des comptes consolidés (pages 154, 155 et 163).

7- LA SOCIÉTÉ DOIT FAIRE FACE À UN ENVIRONNEMENT FORTEMENT CONCURRENTIEL DANS LE CADRE DE SES ACTIVITÉS

L'environnement concurrentiel du marché de l'investissement en France a évolué dans un contexte où le recours à l'endettement et à l'effet de levier maximisé, permettant d'augmenter la rentabilité et d'écraser les primes de risque, est devenu plus compliqué et plus onéreux.

Aussi, les principaux concurrents de SFL sont ceux possédant des fonds propres tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable.

8- RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2014, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 43 % environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 28 % environ. Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats…).

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 44 % de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 22 % sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires, 15 % sur l'Indice des Loyers Commerciaux et 19 % sur l'Indice de Référence des Loyers.

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en faisant des concessions afin d'aligner le paiement des loyers sur la situation financière des locataires.

Voir la note annexe VI-8 « clients et autres débiteurs » des comptes consolidés.

9- RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ ET AU COÛT DU FINANCEMENT

La Société doit recourir à l'endettement afin de financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

Toutefois, il est possible que la Société ne parvienne pas ou rencontre des difficultés à emprunter ou à obtenir un financement par apport de fonds propres à des conditions attractives. Cette situation peut se présenter en raison des variations des conditions des marchés de capitaux ou du marché immobilier, ou tout autre changement dans l'activité de la Société, sa situation financière ou la situation financière de son actionnaire majoritaire qui pourraient modifier la perception des investisseurs sur la solvabilité de la Société.

La cession d'actifs est cependant susceptible de procurer des fonds à la Société, mais cette source de financement est soumise au risque de marché. La diminution des cessions ou les marchés en difficultés pourraient entraîner des pertes économiques et les cessions d'actifs avant leur échéance pourraient occasionner des coûts stratégiques et d'opportunités. En outre, la capacité de la Société à céder ses actifs peut être réduite si le marché destiné à la cession de ses propriétés n'est pas suffisamment liquide.

Par conséquent, l'impossibilité pour SFL d'emprunter ou d'obtenir un financement en raison des conditions de marché défavorables, la dégradation de l'environnement économique en général ou d'autres facteurs qui sont propres à la Société, pourraient limiter sa capacité à acquérir de nouveaux actifs, financer la rénovation de ses actifs ou refinancer sa dette existante.

Les besoins de financement de SFL pourraient s'intensifier en cas d'exigibilité anticipée de sa dette. Certaines des conventions de crédit prévoient des ratios financiers et d'autres engagements de la Société entraînant, notamment en cas de changement de contrôle, leur possible exigibilité anticipée. Un changement de contrôle est défini dans nos lignes de crédit, comme la perte par l'actionnaire majoritaire actuel de la majorité des actions de SFL.Ces lignes de crédit représentent un montant total de 100 millions d'euros au 31 décembre 2014.

10- RISQUES LIÉS À LA PERTE DE PERSONNES CLÉS

Le départ de tout membre de notre direction ou de tout personnel cadre pourrait entraîner une perte de savoir-faire critique et pourrait, dans certains cas, permettre à nos concurrents et locataires d'avoir accès à des informations sensibles. Notre réussite repose, en partie, sur la fidélisation des membres du Comité de direction et de nos salariés clés, et sur notre capacité à continuer à attirer, motiver et conserver des personnes hautement qualifiées. Si nous ne parvenons pas à conserver nos personnes clés, notre activité, notre situation financière, nos résultats et notre croissance future pourraient être affectés.

11- RISQUES LIÉS À LA SOUS-TRAITANCE ET AUTRES PRESTATAIRES DE SERVICES

Nous faisons appel à des entreprises et des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l'entretien quotidien de nos propriétés. Il y a un nombre limité d'entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais de ces projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d'indisponibilité de nos propriétés, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L'insolvabilité d'un sous-traitant et/ou d'un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

12- RISQUES RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT RÈGLEMENTAIRE

Dans le cadre de notre activité de propriétaire de bureaux et d'immeubles à usage commercial, outre le fait que nous devons nous conformer à la réglementation fiscale SIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de réglementations notamment liées à la construction, la santé publique, l'environnement, la sécurité, les baux commerciaux, et les autorisations administratives. Le non-respect desdites réglementations, ou tout changement de ces réglementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

Le respect des réglementations applicables et de notre politique de gestion des risques peut engendrer des coûts supplémentaires significatifs et pourrait avoir un impact négatif sur notre rentabilité. Dans certaines circonstances, notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger délibérée d'autrui, nous pourrions également voir notre responsabilité civile et potentiellement pénale engagée, ce qui aurait un impact négatif sur notre réputation.

En outre, comme c'est généralement le cas pour les propriétaires, nous ne pouvons garantir que tous nos locataires respectent strictement toutes les réglementations qui leur sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eue connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence de substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante.

Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos propriétés pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

SFL a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques. Cet outil est bâti autour d'une charte environnementale qui rassemble les procédures mises en place pour chacun des risques environnementaux identifiés. Des tableaux de synthèse permettent de suivre l'état du patrimoine. Mis à jour régulièrement, ils sont consultables par toutes les personnes concernées sur un serveur dédié.

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 ou de son Groupe.

13- RISQUES ADMINISTRATIFS

La plupart des grands projets de rénovation sont soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, Déclaration Préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les Établissements Recevant du Public (permis d'aménagement).

L'obtention de ces autorisations engendre un risque de délai, certaines autorisations étant parfois longues à obtenir, ou un risque de modification du produit, la délivrance de l'autorisation pouvant être soumise à des conditions sur le projet.

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

SFL essaye de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité), et en engageant systématiquement une pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

14- RISQUES DE VOISINAGE

La plupart des immeubles de SFL se situent dans un environnement urbain dense. Les grands projets peuvent engendrer des nuisances sonores ou des vibrations.

Des plaintes de voisins peuvent entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

SFL initie systématiquement un référé préventif lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.
Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations). Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

15- RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

Colonial détient la majorité du capital et des droits de vote de SFL.Colonial peut exercer une grande influence sur SFL et peut contrôler les décisions du Conseil d'administration, de l'Assemblée générale annuelle ou des assemblées générales extraordinaires. Colonial peut ainsi prendre des décisions sur des questions importantes pour SFL, notamment la nomination des administrateurs, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes et les modifications du capital social ou autres documents d'organisation.

La société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

16- RISQUES FISCAUX LIÉS AU STATUT DES SIIC

16.1 Conditions d'application du régime des SIIC

SFL a opté le 29 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1er janvier 2003, pour le régime fiscal des SIIC lui permettant d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant :

- de la location de ses immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics,
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et,
- des dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de certaines conditions de fond et à des obligations de distribution.

16.1.1 Conditions de fond

L'éligibilité de SFL au régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ou sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ;
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert, sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 60 % du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC.

16.1.2 Obligations de distribution

Le bénéfice du régime des SIIC est en outre subordonné à la distribution de :

- 95 % (depuis le 1er janvier 2014) des profits provenant de la location d'immeubles (ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics) et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60 % (depuis le 1er janvier 2014) des plus-values dégagées à l'occasion (i) de la cession de biens immobiliers ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail, réalisée directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts et (ii) de la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;

– 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
– 100 % des dividendes de SIIC, ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav), dont le capital et les droits de vote sont détenus pendant deux ans au moins à plus de 5 %, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

16.2 Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

16.2.1 Non-respect des conditions autres que celles du seuil de détention de 60 %

Le non-respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :
– les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie ni pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
– en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values latentes imposées au taux de 16,5 % (ou 19 % à compter du 1er janvier 2009) lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % (ou 19 %) payé lors de l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;
– quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de l'option pour le régime des SIIC (ou de 19 % lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1er janvier 2009) ;
– quelle que soit la date de la sortie, la Société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés-mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;
– la Société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
– enfin, si des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière ont été acquis auprès d'une entité soumise à l'impôt sur les sociétés au cours des cinq années précédentes font l'objet, dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du CGI, d'un engagement de conservation de cinq ans, la Société serait redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de ces immeubles ou titres.

16.2.2 Non-respect du plafond de 60 %

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60 % venait à être franchi, l'application du régime des SIIC serait simplement suspendue pendant la durée de ce seul exercice à condition que (i) le dépassement intervienne pour la première fois depuis l'entrée dans le régime (pendant les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes) et que (ii) la situation soit régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, à l'exception des plus-values de cession d'immeubles qui seraient calculées par rapport à leur valeur fiscale pour le calcul de l'« exit tax » lors de leur entrée dans le régime et diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

Cette sortie serait temporaire à condition que le plafond de détention de 60 % soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

La Société et ses filiales pourraient alors à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. En revanche, si le plafond de détention était toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la Société et ses filiales sortiraient définitivement du régime.
Lors du retour dans le régime d'exonération, l'imposition des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré, due par la Société et ses filiales serait limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Ces plus-values seraient taxables au taux réduit de 19 %. Les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient en revanche pas l'objet d'une imposition immédiate.

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60 % est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition de plafond est réputée respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré.

Enfin, en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, la Société serait redevable, en plus des impositions susmentionnées, du montant d'impôt qu'elle aurait acquitté si elle était revenue dans le régime d'exonération (imposition des plus-values latentes acquises durant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré).

16.2.3 Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice

Si la Société venait à ne pas respecter son obligation de distribution au titre d'un exercice, l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné seraient imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Toutefois, si la Société a initialement respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, et que le non-respect de son obligation de distribution résulte de rehaussements dont ferait l'objet son résultat des activités exonérées de cet exercice, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée serait soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire éventuelle déjà mise en paiement.

16.3 Le prélèvement de 20 %

Dans l'hypothèse où un actionnaire (autre qu'une personne physique) détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit sont exonérés d'impôt ou soumis à l'impôt français sur les sociétés ou un impôt équivalent dans un pays étranger à un taux inférieur de plus des deux tiers au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés français (un « Actionnaire à Prélèvement »), la Société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées (le « Prélèvement de 20 % »).

La Société, et non l'Actionnaire à Prélèvement, sera redevable du Prélèvement de 20 %. Les statuts de la Société prévoient que le Prélèvement de 20 % sera déduit de tout versement de dividendes par SFL à l'Actionnaire à Prélèvement, ce qui devrait permettre à SFL ainsi qu'aux autres actionnaires de la Société de ne pas avoir à supporter ce coût.

Jusqu'à présent, aucun prélèvement de 20 % n'a été effectué en raison d'une attestation de Colonial selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par SFL au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient taxés au titre de l'impôt espagnol sur les sociétés à un taux supérieur à 11,11 %.

Le fait que le Prélèvement de 20 % doit être remboursé par l'Actionnaire à Prélèvement, peut dissuader certains fonds et autres investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale d'acquérir une participation significative dans notre Société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

16.4 Retenue à la source de 15 % sur les distributions réalisées au profit d'organismes de placement collectif

Les produits prélevés sur les résultats exonérés et distribués par une SIIC, à compter du 17 août 2012, au profit d'organismes de placement collectifs français (OPCVM, OPCI ou SICAF) ou d'organismes de placement collectifs étrangers comparables donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Cette retenue à la source pourrait dissuader ces organismes de placement collectif d'acquérir une participation dans notre Société, ce qui est susceptible d'affecter le prix de ses actions.

16.5 Modifications éventuelles du régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au régime des SIIC et l'exonération d'imposition qui en résulte sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu pour l'instant.

Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

4.4. Assurances

Les programmes d'assurances de SFL se composent des couvertures du patrimoine immobilier d'une part et des couvertures « corporate » d'autre part.

A – PROGRAMME D'ASSURANCE DU PARC IMMOBILIER

Situation du Marché de l'assurance :

Dans un marché de l'assurance mondial qui reste soft, SFL a choisi de maintenir sa confiance à ses assureurs de premier plan s'appuyant sur les meilleures signatures et notamment Axa et Allianz.

L'important sinistre incendie survenu le 22 octobre 2014 dans le parking du site Édouard VII a conforté SFL dans sa volonté de maintenir sa confiance à son pool d'assureurs.

1. CONTRAT D'ASSURANCES DOMMAGES AUX BIENS DU PATRIMOINE

Cette police est souscrite par le groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui de ses filiales, que ces immeubles soient :
- en pleine propriété ;
- en copropriété.

Le contrat a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf très large.

Dans le cas où il s'agit d'immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a vocation à garantir les biens immobiliers dans l'hypothèse où les polices d'assurance souscrites par le Syndicat des Copropriétaires comporteraient une couverture insuffisante, voire dans le cas où elle serait inexistante.

En 2014, un travail d'analyse des couvertures d'assurances a été mené sur la copropriété du « 82/90 Champs-Élysées » qui a eu pour finalité l'amélioration des garanties souscrites par le syndic et d'assurer une meilleure coordination entre le contrat d'assurance souscrit par le syndic et le contrat d'assurance de SFL.

La limite maximum d'indemnité reste fixée à 300 millions d'euros par sinistre incluant les pertes de loyers dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble du patrimoine.

SFL a mené en 2014, un travail important sur la valorisation précise de son patrimoine en termes de valeur de reconstruction à neuf en s'appuyant sur l'expertise de la société GALTIER. Le résultat de ce travail va permettre à SFL de connaître précisément ses besoins de capacités à rechercher sur le marché de l'assurance.
Ce travail sera mené en 2015 et intégrera les réflexions déjà réalisées sur la prise en compte des durées des travaux après sinistre majeur qui tiennent compte de l'implantation de l'immeuble, de la complexité et de la taille du site concerné mais également des délais administratifs incompressibles et des recours des tiers. La localisation des sites de SFL est un élément primordial et nécessite la recherche de couverture d'assurances haut de gamme.

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police Tous Risques Chantier distincte n'est pas souscrite.

B – POLICES CORPORATE

1. TOUS RISQUES BUREAUX/TOUS RISQUES INFORMATIQUES

La garantie TOUS RISQUES BUREAUX a pour objet de couvrir en cas de sinistre les biens mobiliers d'exploitation du groupe SFL situés au 42 rue Washington et les frais et pertes divers qui en résulteraient.
Cette garantie s'accompagne, en parallèle, de la souscription d'un contrat RISQUES INFORMATIQUES, couvrant l'ensemble des frais de reconstitution des informations, frais supplémentaires informatiques suite à la malveillance, y compris virus, ou à modification, perte de données consécutives à erreur, accident ou événements naturels.

2. RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE DU GROUPE SFL

Les couvertures Responsabilité Civile du groupe SFL sont garanties dans un contrat unique, couvrant l'ensemble des sociétés et des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilière.

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la Responsabilité Civile Exploitation/pendant travaux pour un montant de 15 millions d'euros, tous dommages confondus, y compris notamment 1,5 million d'euros pour la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement Accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 1,5 million d'euros par sinistre et 2,5 millions d'euros par an. Les garanties Faute Inexcusable ayant été étendues aux nouveaux postes de préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18/06/2010.
- la Responsabilité Civile Professionnelle du groupe SFL à hauteur de 3 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 million d'euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle gestion et transaction immobilière exercée par Locaparis.

L'articulation des couvertures Responsabilités Civiles à l'occasion des chantiers de restructuration lourde a été retravaillée de façon à couvrir notamment les conséquences immatérielles de dommages aux tiers.

3. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES MANDATAIRES SOCIAUX

SFL dispose de cette couverture qui a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des Dirigeants de droit ou de fait dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur encontre.

C – ASSURANCES CONSTRUCTION

Nous souscrivons systématiquement pour tous les projets de restructuration réalisés sous maîtrise d'ouvrage SFL :

- Une police « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur »,
- Une police « tous risques chantier »,
- Une police responsabilité civile maîtrise d'ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au 2 ci-dessus.

4.5. Litiges

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

Voir également la note IV-3) Contentieux fiscaux des comptes consolidés en page 160.

5. SFL et ses actionnaires

5.1. Informations relatives au capital

TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (2010 -2014)

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Exercice 2010	Levée d'options de souscription d'actions	23 298	46 596 €	596 195,82 €	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2011	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2012	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2013	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2014	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2014

Principaux actionnaires		Total actions	Total droits de vote	Total Groupe	% de détention	% droits de vote [1]
INMOBILIARIA COLONIAL SA		24 726 400	24 726 400	**24 726 400**	53,14 %	53,63 %
PREDICA[a]	GROUPE CRÉDIT AGRICOLE SA	5 979 089	5 979 089	**6 119 089**	12,85 % [2]	12,97 % [3]
Autres filiales (CA ASSURANCES et DOLCEA VIE [b]/CA LIFE INSURANCE COMPANY/CALI EUROPE/CARE		140 000	140 000		0,30 % [2]	0,30 % [3]
DIC HOLDING LLC [c]		3 978 554	3 978 554	**3 978 554**	8,55 %	8,63 %
QATAR HOLDING LLC [c]		6 345 428	6 345 428	**6 345 428**	13,64 %	13,76 %
REIG CAPITAL GROUP [d]		2 038 955	2 038 955	**2 038 955**	4,38 %	4,42 %
Total principaux actionnaires		**43 208 426**	**43 208 426**	**43 208 426**	**92,86 %**	**93,72 %**
Flottant		2 893 853	2 893 853	**2 893 853**	6,22 %	6,28 %
Autodétention SFL		426 695	–	426 695	0,92 %	–
TOTAL		**46 528 974**	**46 102 279**	**46 528 974**	**100,00 %**	**100,00 %**

(a) Filiale d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole.
(b) Courtier européen du groupe Crédit Agricole et filiale à 100 % de Cacib
(c) DIC HOLDING LLC et QATAR HOLDING LLC agissant de concert (cf. 214C0691 en pages 32 et 33)
(d) Holding andorrane regroupant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

(1) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation de : 93 057 948 €
À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote et aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.
(2) Pourcentage de détention (total groupe Crédit Agricole) : 13,15 %.
(3) Pourcentage de droits de vote (total groupe Crédit Agricole) : 13,27 %.

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	2011 [a]		2012 [a]		2013 [a]	
Principaux actionnaires	% capital	% droits de vote [b]	% capital	% droits de vote [b]	% capital	% droits de vote [b]
INMOBILIARIA COLONIAL	53,45 %	54,03 %	53,45 %	**53,96 %**	53,14 %	53,65 %
Groupe Crédit Agricole, dont	13,64 %	13,79 %	13,64 %	13,77 %	13,93 %	14,06 %
. CACIB/CALYON	*8,55 %*	*8,64 %*	*8,55 %*	*8,63 %*	*8,55 %*	*8,63 %*
. PREDICA	*5,09 %*	*5,15 %*	*5,09 %*	*5,14 %*	*5,09 %*	*5,14 %*
. CREDIT AGRICOLE CHEVREUX	*ns*	*ns*	*ns*	*ns*	*0,29 %*	*0,29 %*
ROYAL BANK OF SCOTLAND	7,25 %	7,33 %	7,41 %	**7,48 %**	7,49 %	7,56 %
UNIBAIL RODAMCO SE	7,25 %	7,33 %	7,25 %	**7,32 %**	7,25 %	7,32 %
ORION III EUROPEAN 3 SARL	6,39 %	6,46 %	6,39 %	**6,45 %**	6,39 %	6,45 %
REIG CAPITAL GROUP	4,38 %	4,43 %	4,38 %	**4,42 %**	4,38 %	4,42 %
flottant	6,57 %	6,63 %	6,53 %	**6,60 %**	6,48 %	6,54 %
actions autodétenues	1,07 %	–	0,95 %	–	0,94 %	–
TOTAL	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

(a) Au 31 décembre de chaque année.
(b) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5 % du capital ou des droits de vote au cours des trois derniers exercices.

Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2015

(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2014

214C0561 : Par courrier reçu le 11 avril 2014, Crédit Agricole SA (12 place des États-Unis, 92127 Montrouge) a déclaré avoir franchi en baisse, le 7 avril 2014, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Prédica, Crédit Agricole Assurances, Dolcea Vie, Crédit Agricole Life Insurance Company, Cali Europe, Care et Crédit Agricole Corporate and Investement Bank qu'elle contrôle, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 2 508 509 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 5,39 % du capital et des droits de vote de cette société, réparti comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Predica	2 368 509	5,09
Crédit Agricole Assurances	103 961	0,22
Dolcea Vie	15 000	0,03
Credit Agricole Life Insurance Company	8 663	0,02
Cali Europe	7 426	0,02
Care	4 950	0,01
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank	–	–
Total Crédit Agricole S.A.	**2 508 509**	**5,39**

Ce franchissement de seuil résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

À cette occasion, la société Crédit Agricole Corporate Investment Bank a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

214C0565

Par courrier reçu le 11 avril 2014, la société DIC Holding LLC [1] (8th Floor, Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar) a déclaré avoir franchi en hausse, le 7 avril 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir 3 978 554 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 8,55 % du capital et 8,64 % des droits de vote de cette société [2] :

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

(1) Contrôlée par The Amiri Diwan of the State of Qatar.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant 46 069 049 droits de vote.

214C0571

Par courrier reçu le 14 avril 2014, la société The Royal Bank of Scotland plc [1] (PO Box 31,36 Saint Andrew Square, Edinbourg EH2 2YB, Écosse, Royaume-Uni) a déclaré avoir franchi en baisse, le 11 avril 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

(1) Contrôlée par The Royal Bank of Scotland Group plc.

214C0594

1) Par courrier reçu le 17 avril 2014, Crédit Agricole S.A. (12 Place des États-Unis, 92127 Montrouge) a déclaré avoir franchis en hausse, le 11 avril 2014, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Prédica, Crédit Agricole Assurances, Dolcea Vie, Crédit Agricole Life Insurance Company, Cali Europe, et Care qu'elle contrôle, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir indirectement 5 881 223 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 12,64 % du capital et des droits de vote de cette société [1], répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Predica	5 741 223	12,34
Crédit Agricole Assurances	103 961	0,22
Dolcea Vie	15 000	0,03
Credit Agricole Life Insurance Company	8 663	0,02
Cali Europe	7 426	0,02
Care	4 950	0,01
Total Crédit Agricole S.A.	**5 881 223**	**12,64**

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

À cette occasion, la société Predica a déclaré avoir franchi en hausse les mêmes seuils.

2) Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément aux dispositions de l'article L.233-7 VII du Code de commerce et de l'article 223-17 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Crédit Agricole S.A. déclare les objectifs que Crédit Agricole Assurances et ses filiales Predica S.A., Dolcea Vie, Crédit Agricole Life Insurance Company, Cali Europe et Care envisagent de poursuivre vis-à-vis de Société Foncière Lyonnaise pour les mois à venir.

Crédit Agricole Assurances et ses filiales déclarent :

- Que l'acquisition hors marché des 3 372 714 actions de Société Foncière Lyonnaise a été réalisée au titre de l'actif général de Predica S.A. dans le cadre de sa politique d'investissement ;
- Ne pas agir de concert avec un tiers ;
- Envisager, selon son analyse et sa politique d'investissement, de poursuivre ses acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise ;
- Ne pas envisager d'acquérir le contrôle de Société Foncière Lyonnaise ;
- Réaliser cet investissement dans Société Foncière Lyonnaise sur la base de la stratégie de Société Foncière Lyonnaise ;
- Ne pas avoir l'intention d'intervenir sur cette stratégie et déclarer ne pas envisager de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- N'être partie à aucun accord et/ou instruments mentionnés au 4° et 4° bis du I de l'article L.233-9 du Code de commerce relatifs à Société Foncière Lyonnaise ;
- Ne pas avoir conclu et ne pas être partie à un accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Ne pas envisager de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur de la société Société Foncière Lyonnaise. »

(1) Sur la base d'un capital compose de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2e alinéa de l'article 223-11 du règlement géneral.

214C0691

1) Par courrier reçu le 30 avril 2014, complété par un courrier reçu le 2 mai 2014, la société Qatar Holding LLC [1] (8th Floor, Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar) a déclaré avoir franchi, le 28 avril 2014, par suite d'une acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché :

- Individuellement en hausse, par suite d'une acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir individuellement 3 372 714 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote de cette société [2] ;

– De concert en hausse avec la société DIC Holding LLC [3], les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise et détenir de concert 7 351 268 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 15,80 % du capital et des droits de vote de cette société [2], répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
DIC Holding LLC	3 978 554	8,55
Qatar Holding LLC	3 372 714	7,25
Total concert	**7 351 268**	**15,80**

À cette occasion, la société DIC Holding LLC a franchi, en hausse, de concert avec la société Qatar Holding LLC, les seuils de 10 % et 15 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise ;

2) Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :
Les sociétés Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent :
« Conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, la déclaration d'intention suivante est effectuée pour les six prochains mois :
– l'acquisition hors marché, par Qatar Holding LLC auprès de la société Unibail-Rodamco SE, de 3 372 714 actions Société Foncière Lyonnaise a été intégralement financée par Qatar Holding LLC sur ses fonds propres ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent agir de concert. Le concert entre Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'est pas formalisé et aucun accord écrit n'a été conclu entre Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC en ce qui concerne le concert et/ou leur participation dans Société Foncière Lyonnaise. Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent qu'ils n'agissent pas de concert avec d'autres actionnaires de Société Foncière Lyonnaise ;
– À la date des présentes, le concert détient 7 351 268 actions ordinaires émises par Société Foncière Lyonnaise, représentant 15,80 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC envisagent de poursuivre les acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise selon les opportunités qui se présenteront. Cependant, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de prendre le contrôle de Société Foncière Lyonnaise ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ont l'intention de soutenir la stratégie mise en œuvre par la direction de Société Foncière Lyonnaise, tout en protégeant leurs intérêts d'actionnaires minoritaires de Société Foncière Lyonnaise ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de mettre en œuvre les opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ne sont parties à aucun accord et ne détiennent pas d'instruments financiers visés à l'article L.233-9 I, 4° et 4° bis du Code de commerce ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
– Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise.

(1) Contrôlée à 100 % par The Qatar Investment Authority, contrôlé par l'État du Qatar
(2) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droit de vote
(3) Contrôlé à 100 % par The Amiri Diwan of the State of Qatar, contrôlé par l'État du Qatar.

214C0694
Par courrier reçu le 2 mai 2014, la société Unibail-Rodamco SE (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 28 avril 2014, par suite d'une cession de 3 372 714 actions Société Foncière Lyonnaise hors marché, dont le règlement-livraison interviendra le 5 mai 2014, les seuils de 5 % du capital et de droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

214C0723
Par courrier reçu le 6 mai 2014, complété par un courrier reçu le 7 mai 2014, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois Orion III European III (11-13 boulevard de la Foire, L-1528, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en baisse, le 2 mai 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

214C0781
1) Par courrier reçu le 7 mai 2014, complété notamment par un courrier reçu le 13 mai 2014, le concert constitué par les sociétés DIC Holding LLC[1] et Qatar Holding LLC[2] (sises 8th Floor, Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar), a déclaré avoir franchi en hausse, le 1er mai 2014, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise et détenir 10 323 982 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 22,19 % du capital et des droits de vote de cette société[3] répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Qatar Holding LLC	6 345 428	13,64
DIC Holding LLC	3 978 554	8,55
Total concert	**10 323 982**	**22,19**

À cette occasion, la société Qatar Holding LLC a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise.

Ces franchissements de seuils résultent d'acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

2) Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément à l'article L.233-7 VII du Code de commerce, la déclaration d'intention suivante est effectuée pour les six prochains mois :

- l'acquisition hors marché, par Qatar Holding LLC, de 2 972 714 actions Société Foncière Lyonnaise a été intégralement financée par Qatar Holding LLC sur ses fonds propres ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent agir de concert : la direction générale de ces deux entités est la même ; les personnes prenant les décisions d'investissement pour Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC sont donc les mêmes. Aucun accord écrit n'a été conclu entre Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC en ce qui concerne le concert et/ou leur participation dans Société Foncière Lyonnaise. Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent ne pas agir de concert avec d'autres actionnaires de Société Foncière Lyonnaise ;
- à la date des présentes, le concert détient 10 323 982 actions ordinaires émises par Société Foncière Lyonnaise, représentant 22,19 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC envisagent de poursuivre les acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise selon les opportunités qui se présenteront. Cependant, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de prendre le contrôle de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ont l'intention de soutenir la stratégie mise en œuvre par la direction de Société Foncière Lyonnaise, tout en protégeant leurs intérêts d'actionnaires minoritaires de Société Foncière Lyonnaise. Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de mettre en œuvre les opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ne sont parties à aucun accord et ne détiennent pas d'instruments financiers visés à l'article L.233-9 I, 4° et 4° bis du Code de commerce en ce qui concerne les actions et/ou droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise. »

(1) Contrôlée par l'Amiri Diwan de l'État du Qatar. Amiri Diwan est une entité gouvernementale qui n'a pas de capital social. DIC Holding LLC est un véhicule d'investissement géré par The Qatar Investment Authority (QIA) et Qatar Holding LLC pour le compte d'Amiri Diwan. Les deux dirigeants de DIC Holding LLC sont également dirigeants de QIA.
(2) Contrôlée par QIA, le fonds souverain de l'État du Qatar qui n'a pas de capital social.
(3) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2013

Par courrier en date du 29 mai 2013, Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi indirectement à la hausse, le 23 mai 2013, le seuil statutaire de 14 % des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise et détenir indirectement 6 479 637 actions et autant de droits de vote, représentant 13,93 % du capital et 14,06 % des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise [1].

Ce franchissement de seuil résulte de l'acquisition sur le marché d'actions Société Foncière Lyonnaise par les sociétés Crédit Agricole Assurances et Dolcea Vie, filiales de Crédit Agricole SA.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions et 46 083 974 droits de vote.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2012

Néant

5.2. Titres donnant accès au capital

La Société n'a pas émis d'autres titres donnant accès au capital.

5.3. Actions détenues par les administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2014	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs [1] au 31 décembre 2014
Juan José BRUGERA CLAVERO	25
Angels ARDERIU IBARS	25
Jacques CALVET	825
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Chantal du RIVAU	30
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GAÑET CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Luis MALUQUER TREPAT	400
Pere VIÑOLAS SERRA	3 325
Anthony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Carlos ENSEÑAT REIG)	2 038 955
Total	**2 043 845**

(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.

5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2014.

Situation au 31/12/2014

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix €	Échéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes au 31/12/2014
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	26 538	58,97	12/03/2015	–	26 538
TOTAL		**26 538**			**–**	**26 538**

Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, dans sa séance du 4 mars 2014, a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, d'approuver l'attribution d'actions gratuites de performance et d'attribuer dans ce cadre 50 972 actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Cette attribution est soumise aux dispositions du règlement du Plan n° 1 d'attribution gratuite du 16 février 2012 et de son avenant du 5 mars 2013.

Les caractéristiques de cette attribution, sont détaillées ci-après.

Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.
Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.
Toutefois pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'action gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 24 avril 2014 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, 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.3332-1 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, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants et L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- 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 remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- de conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L.225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la troisième résolution extraordinaire,

- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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.

La limite d'intervention y afférente était fixée à 55 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2014, la Société détient 426 695 actions propres, représentant 0,92 % 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 : 52 060 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 13 011 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 338 341 ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
5. annulation des titres rachetés : néant.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée générale du 22 avril 2015 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 60 euros à l'achat (onzième résolution ordinaire).

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 existant au jour de la présente Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 898, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2014, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale et des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la date de l'Assemblée.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent notamment les situations suivantes :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, 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.3332-1 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, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants et L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- 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,

- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L.225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la douzième résolution extraordinaire,

- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

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 2 326 449 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois.

Tableau de déclaration synthétique

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,92 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	426 695
Valeur comptable du portefeuille	22 570 637, 31 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2014)	15 514 630,20 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts (1)	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	105 584	97 904	–	–	–	–
Échéance maximale moyenne	–	–	–	–	–	–
Cours moyen de la transaction	37,87 €	37,95 €	–	–	–	–
Prix d'exercice moyen	–	–	–	–	–	–
Montants	3 998 403,23 €	3 715 422,75 €	–	–	–	–

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2014.

(1) Ne sont pas incluses les 20 516 actions cédées à titre gratuit à M. Bertrand Julien-Laferrière en application du plan n° 2 du 16 février 2012.

Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées

Déclarant : Père VIÑOLAS SERRA, Administrateur
Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de l'opération : 7 août 2014
Date de réception de la déclaration : 23 décembre 2014
Lieu de l'opération : Euronext Paris
Prix unitaire : 38,9992 €
Montant de l'opération : 52 960,91 €

Déclarant : Père VIÑOLAS SERRA, Administrateur
Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de l'opération : 1 août 2014
Date de réception de la déclaration : 23 décembre 2014
Lieu de l'opération : Euronext Paris
Prix unitaire : 38,7 €
Montant de l'opération : 5 495,4 €

Déclarant : Chantal du RIVAU, Administrateur
Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de l'opération : 3 juillet 2014
Date de réception de la déclaration : 8 juillet 2014
Lieu de l'opération : Euronext
Prix unitaire : 38,955 €
Montant de l'opération : 1 168,65 €

Déclarant : PREDICA, personne morale liée
à Jean-Jacques DUCHAMP, membre du Conseil d'administration
Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de l'opération : 30 avril 2014
Date de réception de la déclaration : 5 mai 2014
Lieu de l'opération : Euronext
Prix unitaire : 37,35 €
Montant de l'opération : 1 070 600,4 €

Déclarant : PREDICA, personne morale liée
à Jean-Jacques DUCHAMP, membre du Conseil d'administration
Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de l'opération : 28 avril 2014
Date de réception de la déclaration : 29 avril 2014
Lieu de l'opération : Euronext Paris
Prix unitaire : 38,8 €
Montant de l'opération : 8 117 037,6 €

Déclarant : PREDICA, personne morale liée
à Jean-Jacques DUCHAMP, membre du Conseil d'administration
Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de l'opération : 11 avril 2014
Date de réception de la déclaration : 16 avril 2014
Lieu de l'opération : Hors Marché
Prix unitaire : 41,5 €
Montant de l'opération : 139 967 631 €

5.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

5.5.1. FCPE

Institué en application des dispositions de l'article L.214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :

- trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés,
- trois membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 8 octobre 2014.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Echange (OPE) sur les actions de la Societé Foncière Lyonnaise et conformément aux dispositions de l'article L.214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

5.5.2. Protections des salariés

Au 31 décembre 2014, trois salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

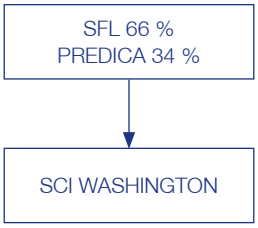
Par ailleurs, l'ensemble du personnel dont le contrat de travail est régi par la Convention Collective de l'Immobilier bénéficie des dispositions de l'avenant n° 6 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999 prévoyant une majoration de l'indemnité de licenciement en cas de licenciement pour motif économique. Dans une telle hypothèse, l'indemnité serait ainsi calculée, sur la base du salaire brut mensuel acquis à la date de cessation du contrat de travail :

Ancienneté	Indemnité de licenciement
à partir d'un an	4 mois
à partir de deux ans	5 mois
à partir de cinq ans	6 mois
à partir de sept ans	7 mois
à partir de onze ans	8 mois
à partir de quinze ans	9 mois
à partir de dix-neuf ans	10 mois
à partir de vingt-deux ans	10 mois + ½ mois par année d'ancienneté au-delà de la 21e année

5.5.3. Partenariats

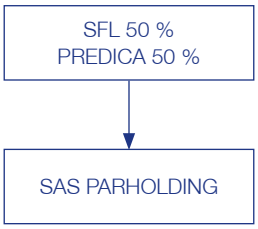
Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PREDICA [1]	SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : - soit d'agréer le changement de contrôle [2] ; - soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant 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 Assurances.
(2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PREDICA [1]	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS [2]	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : - soit d'agréer le changement de contrôle ; - 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 établie sur la base des évaluations des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Predica, société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances, est entrée au capital de Parholding le 6 octobre 2009 par le rachat de la participation de 50 % détenue jusqu'alors par la société Ile-de-France Investissements. Ce partenariat a été autorisé par la Commission européenne le 25 septembre 2009.
(2) Pour que SFL puisse consolider Parholding par intégration globale (norme IAS 27 sur les États financiers consolidés et individuels applicable à SFL en tant que société cotée sur un marché réglementé selon la norme IFRS 10, sans que la détention du capital de cette société soit modifiée, et en procédant à une modification de la gouvernance de Parholding, le pacte d'actionnaires a été amendé à effet du 31 décembre 2012 et la prise de décisions opérationnelles au sein de cette société a été modifiée, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société et ainsi justifier d'un pouvoir exclusif sur les décisions structurantes de la Société.



5.5.4. Pactes d'actionnaires

Voir le paragraphe 15 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 26 du rapport de gestion.

a) Pacte d'actionnaires conclu entre Colonial et Predica

La fin du pacte (cf. D&I204C1487 ci-après) a été notifée à l'Autorité des marchés financiers.

214C0898 : Par courrier reçu le 21 mai 2014, l'Autorité des marchés financiers a été informée par la société Inmobiliaria Colonial [1] que la convention d'actionnaires conclue entre cette dernière et la société Predica [2] [3] prendra fin le 24 novembre 2014.

(1) Société de droit espagnol dont les titres sont admis aux bourses de Madrid et de Barcelone.
(2) Contrôlée par Crédit Agricole
(3) Cf. D&I 204C1487 du 7 décembre 2004

D&I 204C1487 : Par courrier du 1er décembre 2004 reçu le jour même, il a été transmis à l'Autorité des marchés financiers une convention d'actionnaires signée le 24 novembre 2004 entre Colonial et Predica à l'occasion de la cession par Colonial à Predica d'une participation représentant 9,63 % du capital et 9,90 % des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise.

Les parties précisaient en préambule de leur accord qu'elles n'entendaient pas agir de concert à l'égard de la Société ; le pacte avait en effet seulement pour objet de permettre à Predica d'être représentée au sein du Conseil d'administration tout en conservant une entière liberté quant à son vote au sein des assemblées et du Conseil d'administration et en laissant à Colonial, actionnaire contrôlant la Société Foncière Lyonnaise, sa propre liberté d'action quant à la détermination de la politique de la Société. Les principales dispositions de ce pacte sont les suivantes :

Représentation de Predica au sein du Conseil d'administration et de certains comités

Predica pouvait disposer d'un siège au Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, pour autant que Colonial détenait le contrôle de cette Société et que Predica conservait une participation d'au moins 5 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise, ce pourcentage était conforté par un mécanisme anti-dilutif pouvant être mis en jeu, sous certaines conditions, en cas d'augmentation de capital non approuvée par Predica et à laquelle cette dernière n'aurait pas eu la faculté de souscrire, et lui faisant franchir à la baisse ce seuil de détention minimum (à l'exclusion des actions nouvelles à créer sur exercice des options de souscription d'actions et conversion des obligations convertibles existantes).

L'Administrateur désigné sur proposition de Predica siégeant au Comité d'audit de la Société Foncière Lyonnaise et, au cas où il en serait créé, au Comité d'investissement.

Promesse d'achat

Colonial s'engageait à acquérir auprès de Predica l'intégralité des actions Société Foncière Lyonnaise acquises par cette dernière auprès de Colonial et des actions souscrites ou acquises en application de la clause anti-dilution, à un prix fixé sur la base de la valeur d'actif net réévalué de la Société Foncière Lyonnaise, au cas où :

- Société Foncière Lyonnaise prendrait la décision de mettre fin à son option pour le régime fiscal de SIIC ;
- Colonial prendrait la décision de faire radier les actions de Société Foncière Lyonnaise du Premier marché d'Euronext Paris ;
- Colonial prendrait la décision de réorienter l'activité de la Société par rapport aux orientations stratégiques annoncées à l'occasion de la prise de contrôle de Société Foncière Lyonnaise et rappelées dans la convention d'actionnaires ;
- Colonial ne respecterait pas les dispositions de la convention d'actionnaires concernant la représentation de Predica au sein du Conseil d'administration pendant une période de plus de quatre mois ;
- Société Foncière Lyonnaise et Colonial prendraient la décision de fusionner entre elles.

Cet engagement d'achat de Colonial était soumis à la condition que Colonial détienne, au moment de la survenance de l'une des hypothèses visées ci-dessus (ou dans le cas du projet de fusion, préalablement à la fusion) plus de 50 % du capital et des droits de vote de la société. Cet engagement était également limité à un nombre d'actions Société Foncière Lyonnaise tel que leur acquisition par Colonial n'entraînait pas pour cette dernière une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique obligatoire visant les actions Société Foncière Lyonnaise.

Enfin, si Colonial prenait la décision de faire radier les actions Société Foncière Lyonnaise du Premier marché d'Euronext Paris, et que Predica n'avait pas exercé son option de cession, cette dernière disposait d'un droit de sortie conjointe en cas de cession par Colonial du contrôle (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) de Société Foncière Lyonnaise à un tiers.

Droit de préemption

Colonial bénéficiait d'un droit de préemption en cas de cession directe ou indirecte par Predica de ses actions Société Foncière Lyonnaise à un tiers, sous réserve d'exceptions usuelles (cessions intra-groupe par Predica et cessions aux administrateurs) et de la possibilité pour Predica de céder sur le marché, au cours d'une période de douze mois consécutifs, un nombre d'actions Société Foncière Lyonnaise représentant moins de 2 % du capital de cette dernière.

Droit de sortie conjointe

Predica bénéficiait d'un droit de sortie conjointe en cas de cession de gré à gré par Colonial à un tiers d'actions Société Foncière Lyonnaise dans des proportions telles que Colonial viendrait à détenir moins de 50 % du capital de cette société, sans pour autant que cette cession d'actions ne fasse perdre à Colonial le contrôle (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) de Société Foncière Lyonnaise, ni ne permette au tiers de détenir une participation supérieure à un tiers du capital de cette dernière, ou n'ait pour conséquence de créer pour ce tiers une obligation de déposer une offre publique visant les actions Société Foncière Lyonnaise.

Plafonnement de la participation de Predica

En contrepartie des engagements de Colonial et en vue de favoriser la liquidité du marché des titres Société Foncière Lyonnaise, Predica s'engageait à ce que sa participation dans le capital de Société Foncière Lyonnaise (en ce compris les participations des entités de son groupe) n'augmente pas (en pourcentage du capital) par rapport au niveau de la participation qu'elle détenait à la date de la signature de la convention d'actionnaires, sauf si ses acquisitions d'actions préservaient un certain niveau de liquidité (au moins 10 % du capital ou tout autre seuil supérieur qui serait légalement requis).

La convention d'actionnaires a été conclue pour une durée initiale de cinq ans, et, sauf dénonciation au moins 6 mois avant l'échéance de la période en cours, était renouvelée par tacite reconduction par les parties pour des périodes successives de cinq ans.

Ce pacte d'actionnaires conclu le 24 novembre 2004 pour une durée initiale de 5 ans et renouvelé en 2009 par tacite reconduction pour la même durée a pris fin le 24 novembre 2014.

b) Pacte d'actionnaires conclu entre SFL et Realia Patrimonio

214C1529 :

Par courrier reçu le 24 juillet 2014, la Société Foncière Lyonnaise (42 rue Washington 75008 Paris), a déclaré avoir franchi en baisse, le 23 juillet 2014, les seuils de 25 %, 20 %, 15 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société SIIC de Paris et ne plus détenir aucune action de cette société.
Ce franchissement de seuils résulte de la cession d'actions SIIC de Paris hors marché au profit de la société Eurosic.
La cession de la participation de SFL a mis fin au pacte d'actionnaires du 25 novembre 2010 (cf. 210C1218 ci-après).

210C1218 :

1 - Par courrier reçu le 26 novembre 2010, l'Autorité des Marchés Financiers a été destinataire d'un pacte d'actionnaires concernant la société SIIC de Paris, conclu le 25 novembre 2010, entre la Société Foncière Lyonnaise (ci-après « SFL ») et la société de droit espagnol Realia Patrimonio SLU (ci-après « Realia ») [1] [2].

2 - Le pacte d'actionnaires conclu le 25 novembre 2010 entre SFL et Realia visait essentiellement à protéger l'investissement minoritaire de SFL au capital de SIIC de Paris et comportait les principales clauses suivantes :

- le Conseil d'administration de SIIC de Paris devait être composé de dix membres (dont trois désignés sur proposition de SFL) et certaines décisions structurantes [3] ne pouvaient être prises sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10e ;

- SFL bénéficiait d'un droit de préemption en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC de Paris à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 50 % du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC de Paris [4] ;

- afin de compenser la faible liquidité des actions SIIC de Paris, SFL bénéficiait également d'un droit de sortie conjointe lui permettant de transférer, concomitamment au transfert envisagé par Realia, un nombre de titres SIIC de Paris :

  - au plus égal, au choix de SFL, au nombre de titres SIIC de Paris que Realia envisageait de transférer en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC de Paris à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 55 % du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC de Paris à l'issue duquel Realia détiendrait toujours plus de 45 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris ;

  - égal, au choix de SFL, à tout ou partie de sa participation dans SIIC de Paris en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC de Paris à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 45 % du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC de Paris ;

- Realia bénéficiait d'un droit de préemption en cas de transfert de titres SIIC de Paris par SFL à un tiers dès lors que SFL souhaitait également transférer à ce tiers ses droits au titre du Pacte ;

- tout changement de contrôle affectant Realia Business SA (société-mère de Realia) qui n'allait pas donner lieu au dépôt d'une offre obligatoire sur SIIC de Paris (ou toute violation, par Realia Business SA, de l'engagement auquel elle était tenue de conserver le contrôle exclusif de Realia), devait être considéré comme un événement permettant à SFL de bénéficier d'une liquidité pour ses titres SIIC de Paris. À cet égard, SFL bénéficiait dans ces cas d'une promesse d'achat portant sur l'intégralité de sa participation dans SIIC de Paris pour un prix par titre égal au dernier actif net réévalué par titre publié par SIIC de Paris (prix qui pourra être payé, au choix de Realia, en numéraire ou, dans certaines conditions, par la remise de certains actifs détenus par Realia ou par des entités dont elle aurait détenu l'intégralité du capital) ;

– enfin, il était notamment prévu :

- les conditions dans lesquelles SFL pouvait transférer à un tiers ses droits au titre du Pacte concomitamment à un transfert de ses titres SIIC de Paris :

- un mécanisme de promesse d'achat au bénéfice d'une partie dès lors que l'autre partie viendrait à détenir, seule ou de concert avec un tiers, plus de 60 % du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris et que cela aurait pour effet de faire perdre temporairement ou définitivement à SIIC de Paris le bénéfice du régime SIIC,

- des engagements de Realia s'agissant des cessions de titres SIIC de Paris qui seraient susceptibles d'avoir des conséquences sur l'endettement de SIIC de Paris ou de Realia ;

- l'engagement de REALIA de ne pas procéder à un quelconque transfert de titres SIIC de Paris à un tiers identifié sans avoir fait en sorte que ce tiers ait adhéré sans réserve au pacte d'actionnaires et ;

- un engagement des parties de ne pas transférer de titres SIIC de Paris à compter de la date de signature du pacte et jusqu'au terme d'une période de 6 mois à compter de la date de réalisation de l'apport, afin de ne pas peser sur le cours de SIIC de Paris (sauf exceptions limitativement énumérées).

Enfin, aux termes de ce pacte, SFL et Realia avaient déclaré ne pas agir de concert vis-à-vis de SIIC de Paris.

(1) Elle-même contrôlée par la société Realia Business SA.
(2) Cf. communiqué conjoint de SFL et SIIC de Paris publié le 21 octobre 2010.
(3) À savoir notamment : (i) toute décision pouvant avoir pour effet de faire perdre à SIIC de Paris son statut SIIC ; (ii) toute modification importante des statuts (y compris : augmentation/réduction de capital, fusion, scission, apport, émission d'instruments donnant accès au capital) ou de l'objet social de SIIC de Paris ; (iii) toute opération modifiant l'endettement de SIIC de Paris à hauteur de 200 millions d'euros ou plus, ou ayant pour effet de porter le ratio *Loan-to-Value* à plus de 55 % ; (iv) tout investissement d'un montant unitaire supérieur à 75 millions d'euros, ou portant le cumul des investissements réalisés sur les 12 derniers mois à plus de 120 millions d'euros ; (v) toute acquisition/cession/transfert d'actifs d'un montant unitaire supérieur à 75 millions d'euros ou portant le cumul des acquisitions/cessions/transferts d'actifs réalisés sur les 12 derniers mois à plus de 120 millions d'euros ; (vi) toute conclusion, modification, renouvellement d'une convention entre une société du groupe SIIC de Paris d'une part et SFL ou Realia d'autre part ; et plus généralement, toute convention réglementée visée à l'article L.225-38 du Code de commerce.
(4) À cet égard, il était précisé que, dès lors que l'acquisition de titres SIIC de Paris par SFL au titre de son droit de préemption imposerait à cette dernière de déposer une offre publique sur SIIC de Paris, Realia et, le cas échéant, ses affiliés s'engageaient à ne pas apporter les éventuels titres SIIC de Paris qu'ils détiendraient encore à une telle offre.

5.6. Déclarations des franchissements de seuils

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, 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 cinq 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.

5.7. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué
2011	1,40 € 0,70 €	0,39 € 0,70 €	1,01 €	–	65 140 563,60 € 32 570 281,80 €
2012	1,40 € 0,70 €	0,61 € 0,70 €	–	0,79 €	65 140 563,60 € 32 570 281,80 €
2013	1,40 € 0,70 €	– –	0,27 € 0,70 €	1,13 € –	65 140 563,60 € 32 570 281,80 €

Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 14 novembre 2014.

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL étant une SIIC, elle a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 95 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 60 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 le versement à titre de dividende de 1,40 euro par action, en continuité des décisions de distributions antérieures.

5.8. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris – 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€)
2014	Janvier	40,08	37,47	44 892	1,723
	Février	38,80	37,50	64 263	2,443
	Mars	37,98	37,30	21 095	0,795
	Avril	38,00	35,45	312 171	11,948
	Mai	38,95	37,30	36 580	1,383
	Juin	39,79	38,60	27 650	1,078
	Juillet	39,20	38,52	16 972	0,660
	Août	39,20	38,29	24 553	0,949
	Septembre	39,70	38,00	37 799	1,456
	Octobre	38,25	36,20	101 675	3,761
	Novembre	37,40	36,47	56 846	2,110
	Décembre	37,97	36,35	53 205	1,972
2015	Janvier	39,50	36,30	59 254	2,229
	Février	43,50	39,25	59 860	2,477

6. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) 2014

Édito du Directeur général

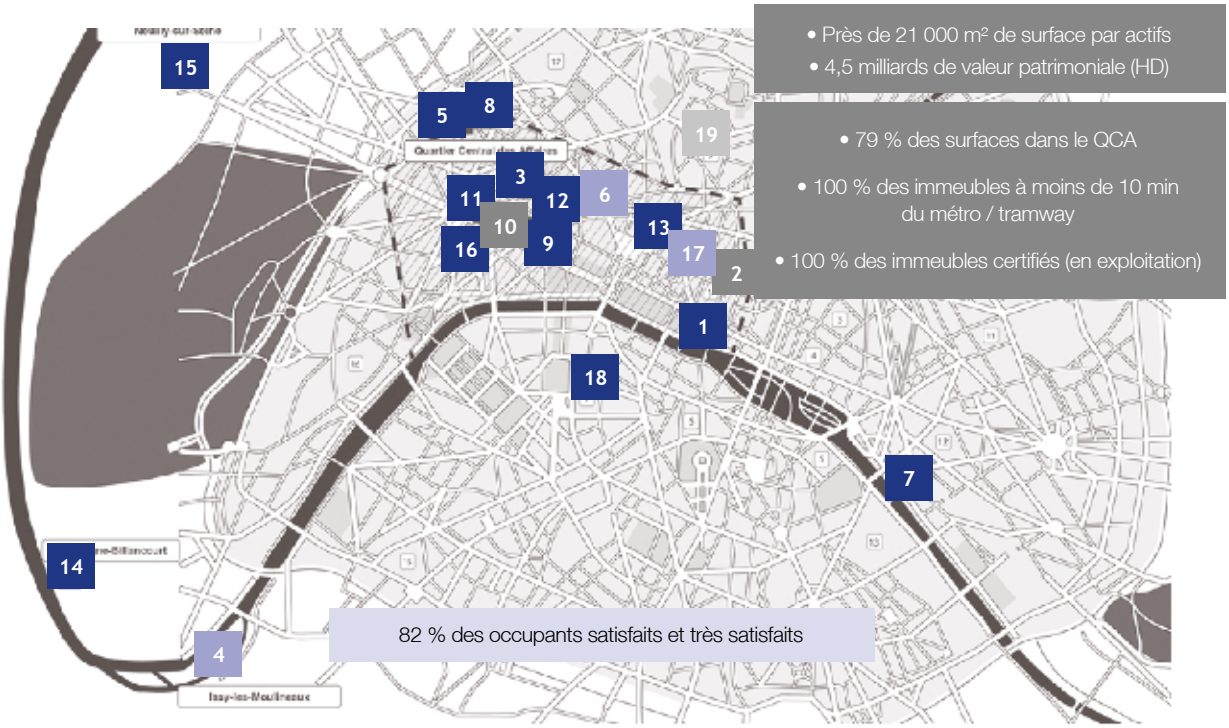
« La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) est un concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes, et dans un souci de préservation des ressources naturelles et de leur pérennité pour les générations futures.
SFL, foncière créée en 1879 et qui fut à l'origine aménageur et développeur urbain, est un acteur spontané et naturel du développement durable. Mais sa démarche va bien au-delà du simple constat de durabilité de ses premières interventions.
Aujourd'hui, SFL a l'ambition d'être un acteur de référence en matière de RSE et d'y apporter sa vision propre dans ses domaines de compétences, tout en s'inscrivant dans les référentiels réglementaires (Article 225 du Grenelle II de l'environnement) et des initiatives sectorielles (GRI G4, EPRA) et ce au-delà des effets de mode et d'annonce.
Ainsi que nous l'exposons dans ce rapport, nous avons mis en place une démarche ambitieuse basée sur la matérialité d'enjeux stratégiques et pertinents pour SFL et pour ses parties prenantes : réduction de gaz à effet de serre, empreinte carbone de l'exploitation, certification des actifs en exploitation et des projets de développement, réduction des consommations d'énergie et d'eau, gestion des déchets, diversité, égalité professionnelle et formation des salariés, accessibilité aux personnes handicapées, enquête de satisfaction clients, soin particulier porté aux aspects architecturaux de nos réalisations… pour ne citer que les plus importants.
Une évaluation de nos actions est présentée dans ce rapport, ainsi que la démarche de progrès que nous mettons en œuvre dans les années à venir. »

Nicolas REYNAUD, Directeur général de SFL

Présentation de SFL

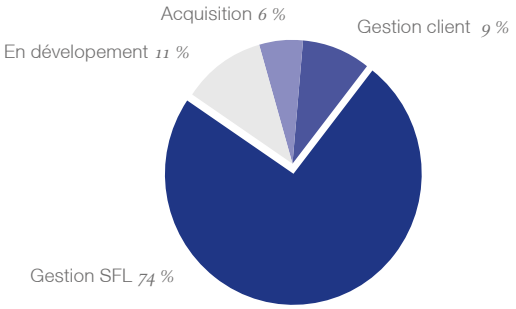
Le Patrimoine SFL

SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux prime. Son patrimoine est constitué à 80 % de bureau, 19 % de commerces et 1 % d'habitation en valeur pour un chiffre d'affaires 2014 de 151,5 millions d'euros. Le taux d'occupation physique du patrimoine est de 87 % au 31 décembre 2014.

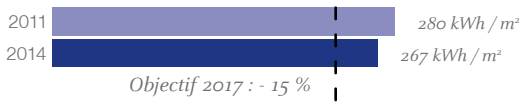


1 LOUVRE SAINT-HONORÉ 2 #CLOUD.PARIS 3 WASHINGTON PLAZA 4 LE VAISSEAU 5 131 WAGRAM 6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN 7 RIVES DE SEINE 8 112 WAGRAM 9 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES 10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES 11 OZONE 12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ 13 ÉDOUARD VII 14 IN/OUT 15 176 CHARLES-DE-GAULLE 16 96 IÉNA 17 6 HANOVRE 18 103 GRENELLE 19 CONDORCET

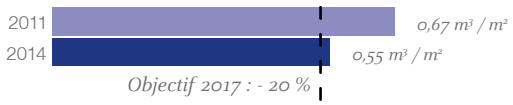
RÉPARTITION DES SURFACES DU GROUPE



ÉNERGIE



EAU



394 000 m² de surfaces du patrimoine

Empreinte carbone des déplacements occupants 2,6 fois inférieur à la moyenne Île-de-France

TYPOLOGIE DES CLIENTS

Cabinets d'avocats
Finance et asset management
Luxe et mode
Conseil
Médias et communication
Assurance
Immobilier

Gestion SFL Surfaces

176 CDG	7 400 m²
96 Iéna	8 900 m²
Washington Plaza	47 100 m²
Galerie CE	8 700 m²
Louvre St-Honoré	47 700 m²
Cézanne St-Honoré	29 000 m²
112 Wagram	6 000 m²
103 Grenelle	19 700 m²
Rives de Seine	22 700 m²
Édouard 7	54 100 m²
Ozone	7 700 m²
In Out	35 000 m²

Gestion SFL Surface

131 Wagram	9 200 m²
6 Hanovre	4 600 m²
Le Vaisseau	6 300 m²
Haussmann St-Augustin	13 400 m²

En développement Surfaces

#Cloud.paris	33 200 m²
90 Champs-Élysées	8 700 m²

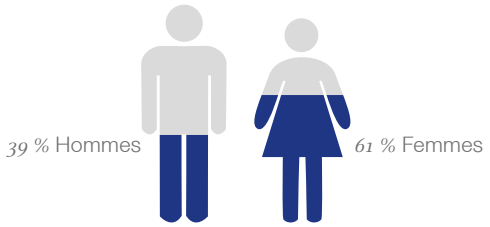
Acquisition Surfaces

Condorcet	24 900 m²

Présence d'espaces verts labellisables EcoJardin (accessible occupants).

Nos salariés

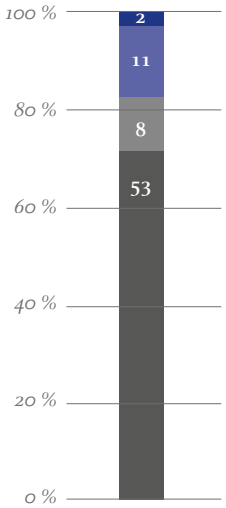
La société compte de 74 salariés.



74 salariés

L'ensemble des salariés sont en CDI et un étudiant est en apprentissage. Par ailleurs, l'entreprise fait appel à des intérimaires ponctuellement (trois en 2014).

Plus de 17 heures de formations par salarié en moyenne de 2014.

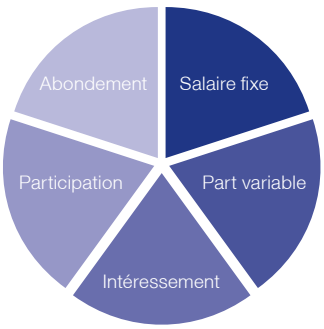


Gardiens	**1 homme**	**1 femme**
Employés		**8 femmes**
Maîtrise	**1 homme**	**10 femmes**
Cadres	**27 hommes**	**26 femmes**

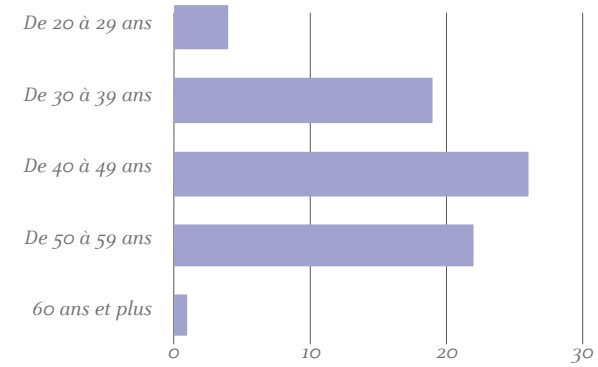
CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Rémunération
fixe + variable moyenne : 61 725 euros / salarié

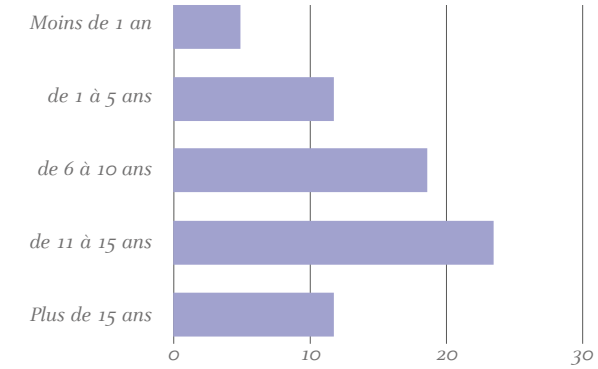
Le groupe possède 5 systèmes de rémunération :



EFFECTIFS PAR TRANCHE D'ÂGE

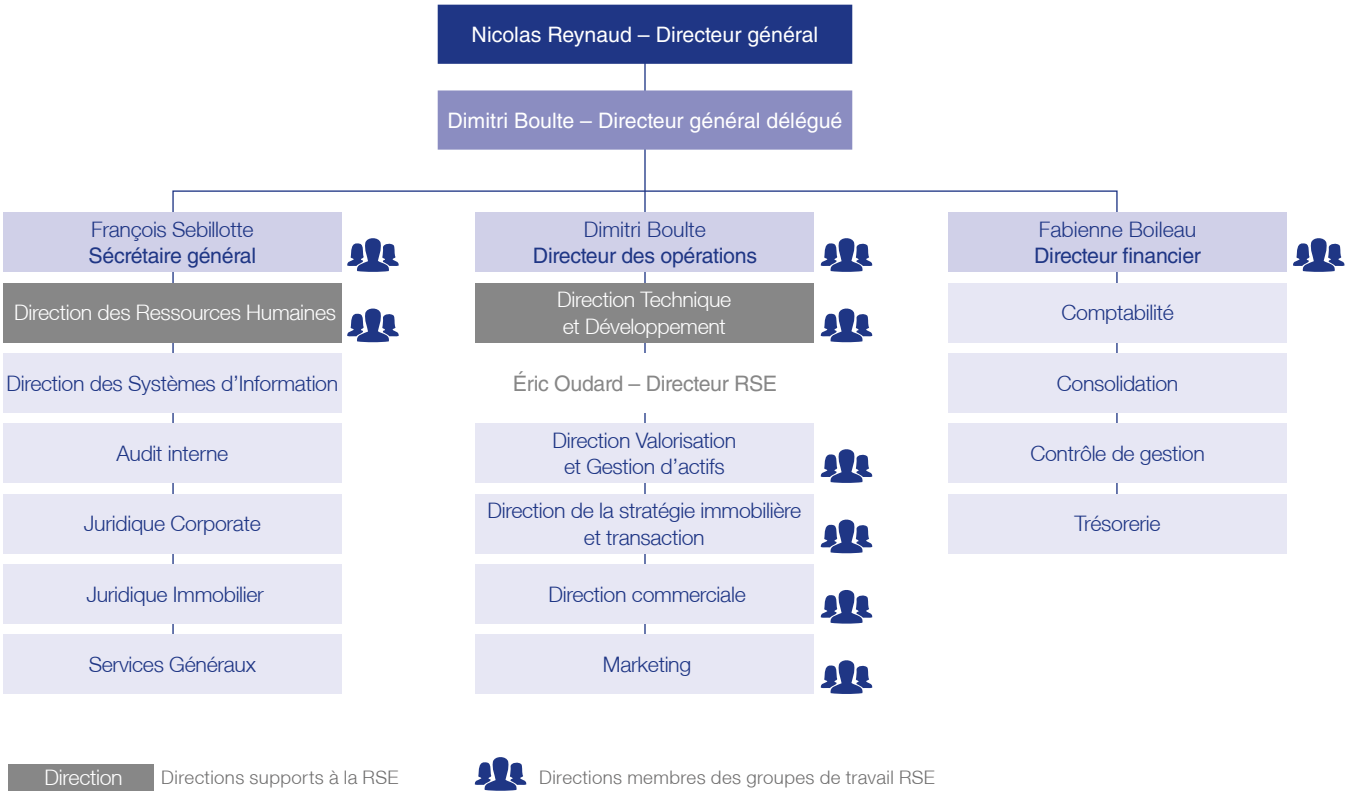


EFFECTIF PAR ANCIENNETÉ



1. Organisation de la RSE chez SFL

L'organisation de SFL et le fonctionnement du Comité de direction et du Conseil d'administration sont expliqués au chapitre 3 du document de référence.
SFL intègre la RSE de manière transversale au sein de son activité. La Direction RSE est assurée par Eric Oudard, Directeur Technique et Développement. Les autres directions concernées ont été sollicitées sous forme de groupes de travail RSE, et ont permis l'élaboration de ce rapport.



Au cours de l'année les groupes de travail RSE ont été réunis afin de travailler sur la matérialité des enjeux RSE ainsi que sur la politique RSE. Ils ont pu apporter des retours opérationnels précieux. Ils ont aussi fortement contribué à l'établissement de ce présent rapport.

2. Enjeux RSE de SFL

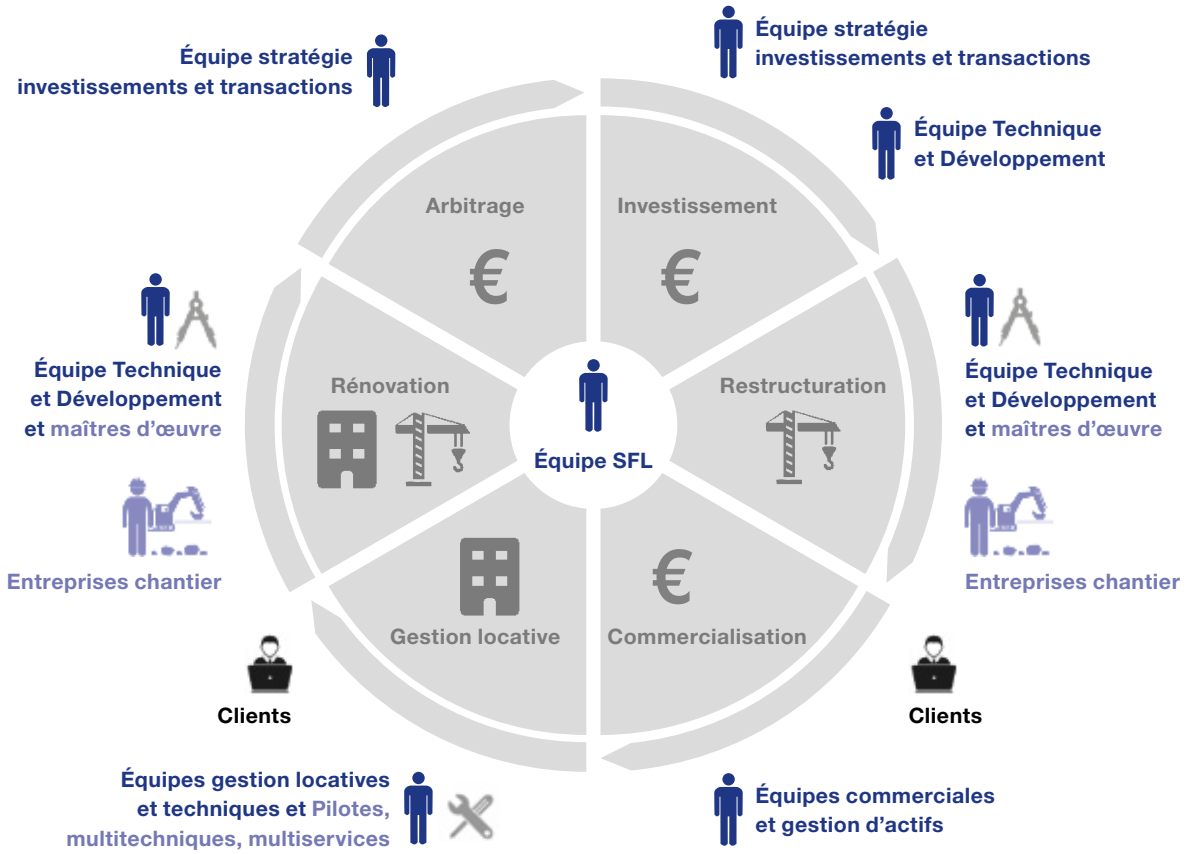
L'identification des enjeux et l'analyse de leur matérialité ont été établies à la suite d'un processus analytique qui a consisté à :
- Tracer la chaîne de création de valeur de SFL et identifier les enjeux RSE à chacune des étapes.
- Analyser les meilleures pratiques du secteur et ses attentes en matière de RSE.
- Regrouper et structurer les 15 enjeux identifiés en quatre piliers.
- Définir précisément des enjeux (description, « drivers », risques et opportunités, actions existantes), ce qui a permis d'établir leur cotation sur un axe business (gravité et probabilité d'occurrence des risques et opportunités liées à ces enjeux).
- Identifier les parties prenantes et leurs attentes au travers d'une documentation détaillée et de l'expérience des opérationnels métiers afin d'estimer le niveau de priorité de ces attentes (cotation sur un axe parties prenantes).

Ces différentes étapes sont détaillées dans les sous-chapitres suivants.

2.1. Enjeux RSE de SFL dans sa chaîne de valeur

L'étude de la chaîne de valeur de SFL a permis de déterminer ses enjeux RSE et les différents acteurs pouvant influencer sur ces enjeux. Six étapes de vie de l'actif ont été identifiées, allant de l'investissement à l'arbitrage. Certaines étapes du cycle ne sont pas systématiques, et il existe bien souvent des ponts entre elles. Ainsi, un actif peut être restructuré directement après une longue période de gestion locative. Les immeubles sont bien souvent commercialisés après une rénovation, sans être vendus nécessairement.

CHAÎNE DE VALEUR DE SFL



Maîtrise des enjeux RSE

SFL : Maîtrise directe par SFL ■ Partenaires : Maîtrise indirecte par SFL ■ Clients : Maîtrise par le client ■

Le tableau ci-dessous permet d'identifier les différents acteurs participant à l'impact de l'organisation sur un enjeu RSE. Pour exemple, à l'étape gestion locative, on retrouve l'exploitation durable chez SFL, les partenaires et les clients.

Étapes	Acteurs principaux	Enjeux RSE
Investissement	Équipe stratégie investissements et transactions SFL Équipe Technique et Développement	• Localisation et accessibilité • Empreinte urbaine locale • Maîtrise des risques environnementaux
Restructuration	Équipe Technique et Développement et maîtres d'œuvre	• Confort, aménagement et efficacité organisationnelle • Certification et labellisation • Pertinence RSE des investissements (éco-conception) • Efficacité carbone et biodiversité • Achats durables
	Entreprises chantier	• Empreinte urbaine locale • Santé et maîtrise des risques
Commercialisation	Équipes commerciales et gestion d'actifs	• Relation et satisfaction clients • Gouvernance et éthique
	Clients	–
Gestion locative	Équipes Gestion locatives et techniques et Pilotes, multitechniques, multiservices	• Certification et labellisation • Efficacité carbone et biodiversité • Exploitation durable (énergie, eau et déchets) • Achats durables
	Clients	• Exploitation durable (énergie, eau et déchets) • Certification et labellisation
Rénovation	*Idem restructuration*	
Arbitrage	Équipe stratégie investissements et transactions SFL	

2.2. Définition des enjeux et des risques et opportunités liés

Les enjeux identifiés dans la chaîne de création de valeur s'articulent sur les quatre piliers suivants :

Valeur d'usage du patrimoine pour les clients	Pérénnité du patrimoine	Attractivité, motivation et fidélisation des salariés SFL	Gouvernance, éthique et société
• Localisation et accessibilité • Relation et satisfaction clients • Certification et labellisation • Confort, aménagement et efficacité organisationnelle	• Exploitation durable • Efficacité carbone • Pertinence RSE des investissements (CAPEX) • Biodiversité • Sécurité et maîtrise des risques environnementaux	• Attractivité et développement des compétences • Santé, sécurité et qualité de vie au travail • Diversité et égalité des chances	• Gouvernance et éthique • Achats durables et relations fournisseurs • Empreinte urbaine locale

Description des enjeux liés au pilier « Valeur d'usage du patrimoine pour les clients » :

Localisation et accessibilité : trajet domicile-travail et trajet travail-partenaires pour les occupants des immeubles SFL, tant en termes de distance que de moyens de transport à disposition (Métro, Bus, Vélib, Autolib, recharges électriques et co-voiturage). Cet enjeu aborde également le sujet de la mixité urbaine.

Relation et satisfaction clients : Capacité de SFL à répondre aux attentes des clients et s'assurer de leur satisfaction. L'enjeu est aussi de contractualiser à moyen terme avec les locataires sur les sujets RSE pour qu'ils accompagnent SFL dans sa performance RSE.

Certification et labellisation : Certification des immeubles et recherche de labellisations.

Confort, aménagement et efficacité organisationnelle : Valeur d'usage apportée par le confort, l'efficacité d'aménagement et la qualité sanitaire des immeubles (éclairage naturel, confort acoustique, air intérieur, optimisation de l'espace, flux de circulation, accessibilité aux personnes handicapés, services aux occupants…).
Ces éléments influent directement sur le bien-être des occupants et offrent des bénéfices en termes de créativité et d'efficacité organisationnelle pour les clients.

Description des enjeux liés au pilier « Pérennité du patrimoine » :

Exploitation durable : Optimisation des consommations énergétiques, des consommations d'eau et de la gestion des déchets d'exploitation.

Efficacité carbone : Réduction des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) du patrimoine (efficacité énergétique, optimisation du mix énergétique et diminution des fuites de fluides frigorigènes).

Pertinence RSE des investissements (CAPEX) : Optimisation des impacts environnementaux et sociétaux induits par les investissements lors des rénovations et restructurations dans le but d'améliorer la performance RSE globale de l'actif sur son cycle de vie complet.

Biodiversité : Artificialisation des sols et intégration de la biodiversité sur le patrimoine SFL.

Sécurité et maîtrise des risques environnementaux : Gestion des risques réglementaires et physiques pouvant toucher à la sécurité des occupants.

Description des enjeux liés au pilier « Attractivité, motivation et fidélisation des salariés SFL » :

Attractivité, développement des compétences : Attraction, rétention des talents et développement des compétences. L'évolution rapide des réglementations, des standards et des pratiques du secteur nécessite de faire évoluer les compétences des salariés pour maintenir leur savoir-faire, favoriser leur employabilité et renforcer leur engagement et leur confiance.

Santé, sécurité et qualité de vie au travail : Politique santé et sécurité au travail et amélioration de la qualité de vie au travail pour les salariés SFL.

Diversité et égalité des chances : Lutter contre toutes formes de discriminations, en conformité avec les principes des droits de l'Homme.

Description des enjeux liés au pilier « Gouvernance, éthique et société » :

Gouvernance et éthique : Respect des principes de Gouvernance et éthique des affaires. Il s'agit de démontrer la capacité du groupe à mettre en place des moyens de prévention et de contrôle robustes afin de prévenir les pratiques non conformes à l'intégrité et à l'équilibre des affaires. Cet enjeu est très fortement lié aux risques de gouvernance et d'éthique.

Achats durables et relations fournisseurs : Intégration de critères RSE aux pratiques d'achat afin de s'assurer que les fournisseurs significatifs ont des pratiques cohérentes avec la politique RSE du Groupe. La stabilité des relations avec les fournisseurs et les délais de paiement sont également traités dans cet enjeu.

Empreinte urbaine locale : Cet enjeu recouvre la capacité de SFL à concevoir et exploiter des actifs répondant aux besoins sociétaux de la ville comme la modernité architecturale, ou l'intégration des sites dans l'environnement urbain. Il traite des relations voisinages afin de limiter les nuisances engendrées par les chantiers de restructurations.

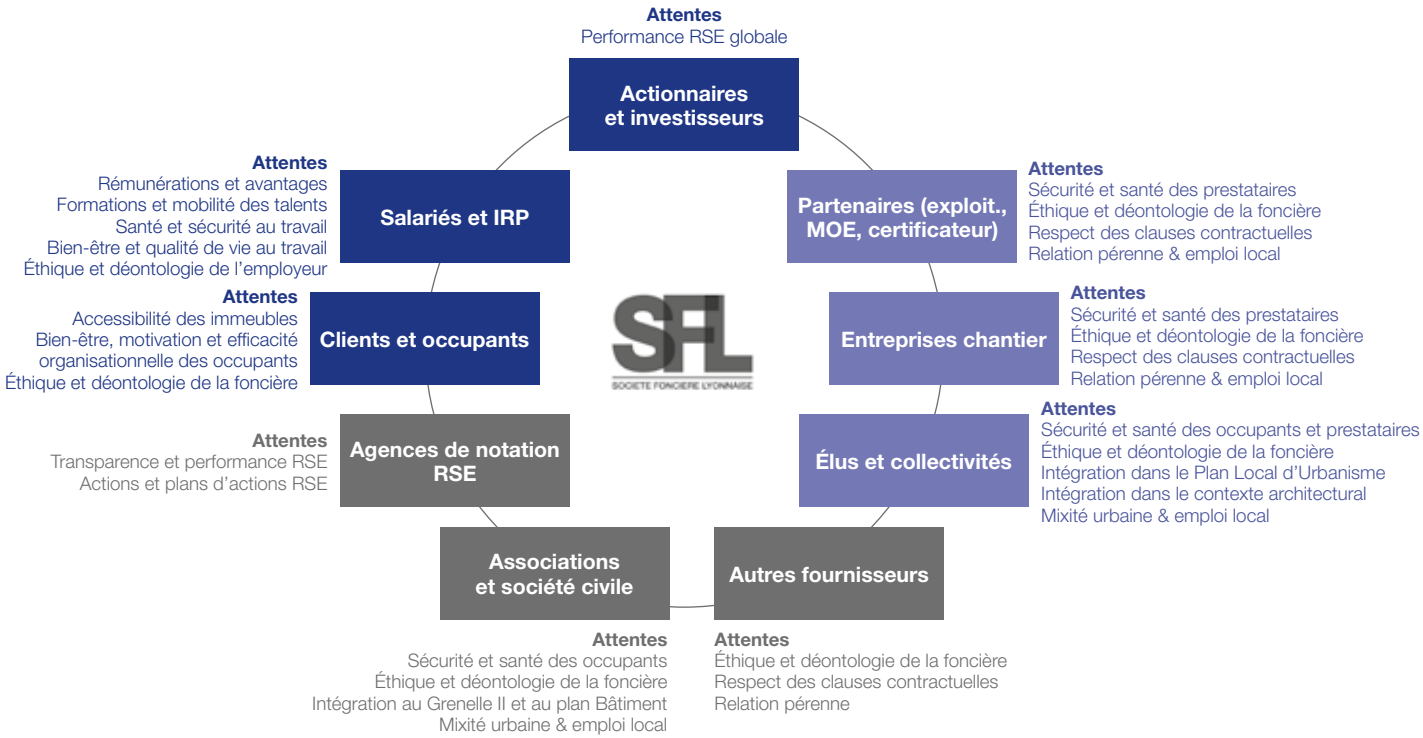
Au cours de l'analyse de matérialité, chaque enjeu RSE a été détaillé. Les risques et opportunités liés à ces enjeux ont été décrits afin d'alimenter sa cotation de sur un axe dit « business ».

Ci-dessous les risques les plus notables liés à ces enjeux :
- Risque de surcoût potentiel (obsolescence du patrimoine, contribution climat- énergie, plaintes voisinage…) ;
- Risque pénal en cas de travailleur non déclaré chez le fournisseur ;
- Risque de délai pour l'obtention des autorisations (biodiversité, impact urbain local…) ;
- Risque de ressources humaines (attraction des talents et obsolescence des compétences) ;
- Risque de dégradation de la performance RSE de SFL par manque d'appropriation par les locataires.

Ci-dessous les opportunités les plus notables liées à ces enjeux :
- Opportunité d'attraction et satisfaction client (localisation, services, bonne planification des rénovations…) ;
- Opportunité sur la valeur locative et la valeur patrimoniale ;
- Opportunité d'innovation dans la relation client (bail vert) ;
- Opportunité de renforcer la confiance des actionnaires, des clients, des pouvoirs publics et des investisseurs.

2.3. Les parties prenantes de SFL et leurs attentes RSE

Les parties prenantes identifiées ont été classées en trois catégories, en fonction de l'importance de leur impact direct ou indirect sur les revenus et les activités de SFL. Leurs attentes principales ont également été identifiées.

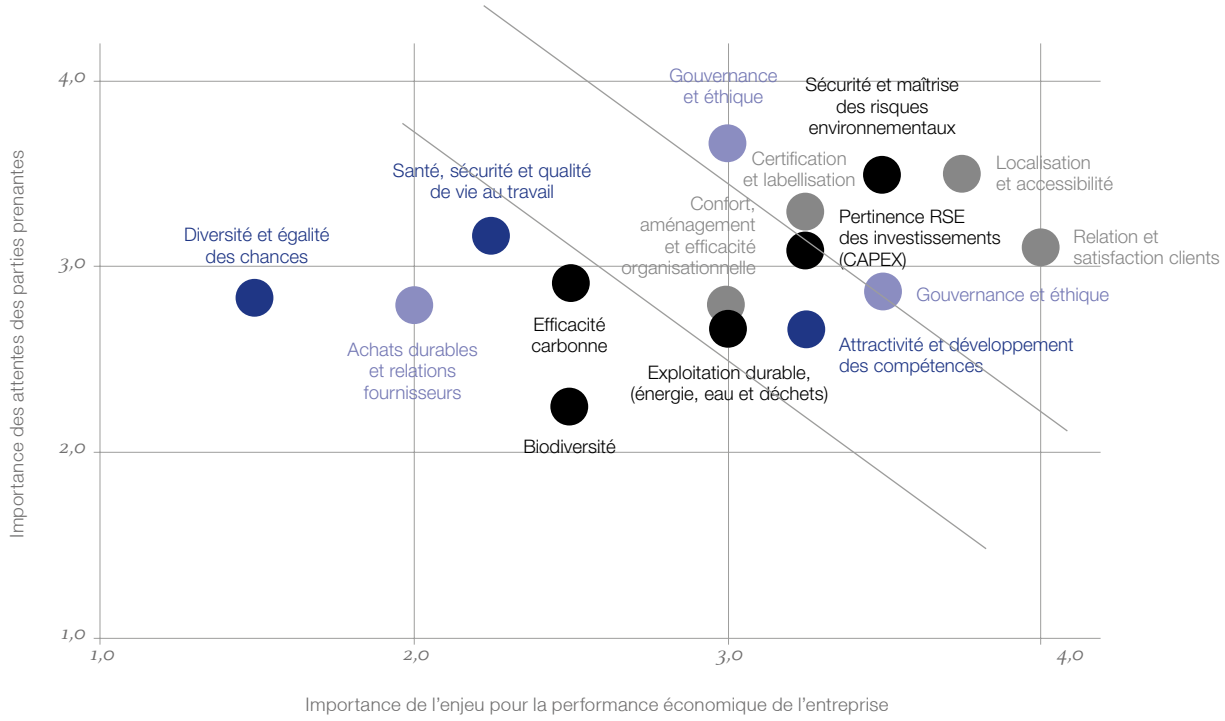


- Parties prenantes à l'impact fort et direct sur le revenu et les activités du Groupe
- Parties prenantes à l'impact important et indirect sur le revenu et les activités du Groupe
- Parties prenantes à l'impact moyen et indirect sur le revenu et les activités du Groupe

Partie prenante	Mode de dialogue	Fréquence
Clients et occupants	Dialogue avec le gestionnaire d'actif (interlocuteur SFL) Questionnaire satisfaction	continue tous les deux ans
Salariés et IRP	Information et consultation des IRP	mensuelle
Actionnaires et investisseurs	Conseil d'administration, Road-show investisseurs, Assemblée générale	mensuelle
Partenaires (exploit., MOE, certificateurs)	Cahiers des charges et dialogue avec les équipes exploitation et gestion d'actifs	hebdomadaire
Entreprises chantier, partenaires projets	Cahiers des charges et dialogue avec les équipes de la direction technique et développement Réunions avec les directeurs de projets	hebdomadaire
Élus et collectivités	Consultation auprès des élus locaux pendant le montage de l'opération (autorisations administratives)	ponctuelle
Autres fournisseurs	Contrats	ponctuelle
Associations et société civile	Réunion riverain	trimestrielle
Agences de notation RSE	Médias et supports de communication (rapport gestion, rapport RSE, site web…) Réponses aux questionnaires	annuelle

2.4. La cartographie des enjeux RSE

Ci-après, la cartographie des enjeux RSE de SFL issue de l'analyse de matérialité :



La cartographie classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

- Au-dessus du premier seuil de matérialité, on trouve les « 5 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business » : Localisation et accessibilité, Relation et satisfaction clients, Certification et labellisation, Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et Gouvernance et éthique. Ces enjeux sont intégrés intrinsèquement à la stratégie du Groupe.

- Dans le niveau intermédiaire se situent les « 5 enjeux majeurs en termes de RSE » : Confort, aménagement et efficacité organisationnelle, Exploitation durable, Pertinence RSE des investissements, Empreinte urbaine locale et attractivité et développement des compétences. Ces enjeux participent à la valeur immatérielle du Groupe et renvoient à de nouvelles attentes de parties prenantes et à des impacts nouveaux sur l'activité de SFL.

- Enfin, sous le second seuil de matérialité, on retrouve les « 5 enjeux RSE à suivre » : Efficacité carbone, Biodiversité, Santé, sécurité et qualité de vie au travail, Diversité et égalité des chances et Achats durables et relations fournisseurs. Ces enjeux sont faiblement impactant à la stratégie du Groupe à court terme, mais doivent cependant être suivis car leur matérialité peut être amenée à évoluer au fil du temps.

Notons que l'efficacité carbone est principalement pilotée par le biais de la performance énergétique.

3. Politique RSE et tableau de bord de performance

En 2014, SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE (analyse de matérialité) conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (GRI version G4 – Global Reporting Initiative, EPRA). Cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE du Groupe intégrant des objectifs et des plans d'action. Cette étude a été réalisée en concertation avec les quatre groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général.

La politique RSE du Groupe est structurée en trois grandes parties issues de l'analyse de matérialité :
- Les 5 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business
- Les 5 enjeux majeurs en termes de RSE
- Les 5 enjeux RSE à suivre

Elle présente des objectifs et des plans d'action, existants ou prévisionnels, pour les 15 enjeux d'ici à 2017.

3.1. Tableau de bord

Les objectifs et indicateurs de performance (KPIs) sont présentés dans le tableau de bord ci-dessous. Les plans d'action sont détaillés par enjeu tout au long de ce présent rapport.

Enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business de SFL	2014	Objectif	Échéance
Localisation et accessibilité			
% des surfaces du situés à moins de 10 min à pied d'une station de métro / tramway	100 %	100 %	permanent
Relation et satisfaction clients			
% de satisfaction clients (satisfaits ou très satisfaits)	82 %	> 80 %	permanent
% de baux verts	51 %	100 %	permanent
Certification et labellisation			
% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use	100 %	100 %	permanent
% des certifications BREEAM In-Use « Very Good » ou plus (Part1, 2 et 3 confondues)	90 %	100 %	2017
Restructurations visant une triple certification	100 %	100%	permanent

Enjeux majeurs en termes de RSE	2014	Objectif	Échéance
Exploitation durable (énergie, eau et déchets)			
Consommations énergétiques au m² des immeubles gérés par SFL (Scope 2011, corrigées climat) en kWh/m²/an	257	238	2017
Consommations d'eau au m² du patrimoine (scope 2011) en m³/m²/an	0,55	0,54	2017

Enjeux RSE à suivre	2014	Objectif	Échéance
Efficacité carbone			
Émissions de GES au m² des immeubles gérés par SFL (Scope 2011, corrigées climat) en kg eq CO_2/m²/an	23,4	21,8	2017

3.2. Référentiels, agences de notation et instances sectorielles

SFL s'assure que ses pratiques de reporting et sa performance RSE prennent en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs. C'est pourquoi le Groupe se conforme aux exigences réglementaires de l'article du Grenelle II de l'environnement, aux lignes directrices de la GRI G4 ou de l'EPRA. De plus, SFL répond ponctuellement aux agences de notation RSE qui la sollicitent (Vigeo Rating) ou de manière volontaire (GRESB).

Global Reporting Initiative version 4 (GRI 4)

SFL se conforme aux lignes directrices GRI niveau essentiel et fait évoluer sa communication RSE en 2014 afin d'intégrer les évolutions de la version 4 (G4). L'application du principe de matérialité, l'identification des attentes des parties prenantes et la formulation d'une politique RSE ont été les principales composantes du travail réalisé. Les enjeux génériques du référentiel GRI G4 considérés comme matériel par SFL sont les suivants :

- Transport (correspondant à l'enjeu « Localisation et accessibilité ») ;
- Étiquetage des produits et services (correspondant aux enjeux « Relation et satisfaction clients » et « Certification et labellisation ») ;
- Santé et sécurité des consommateurs (correspondant à l'enjeu « Sécurité et maîtrise des risques environnementaux ») ;
- Lutte contre la corruption, Politiques publiques, Comportement anti-concurrentiel et conformité société (correspondants à l'enjeu « Gouvernance et éthique »).

La conformité à la GRI G4 est présentée sous forme de tableau dans les annexes pages 81 à 84 du rapport de gestion.

Grenelle II

SFL se conforme à la législation française et applique le décret de l'article 225 du Grenelle II de l'environnement. La table de correspondance entre ce décret et ce présent rapport se trouve dans les annexes pages 77 et 78 du rapport de gestion.

European Platform of Regulatory Authorities (EPRA)

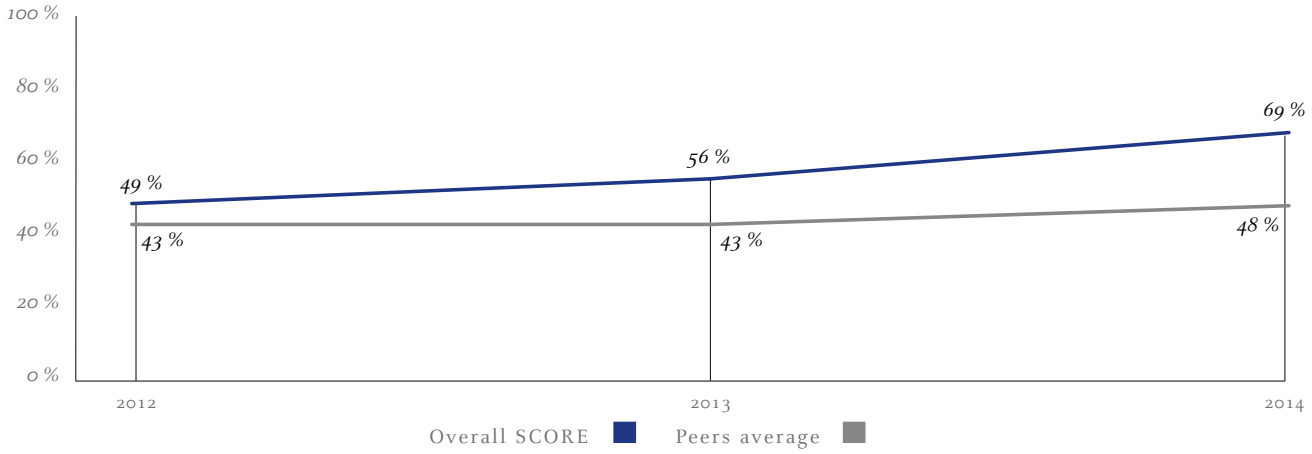
SFL se conforme aux recommandations de l'EPRA pour sa communication RSE. La table de correspondance entre ces lignes directrices et ce présent rapport se trouve dans les annexes page 79.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

SFL répond au questionnaire en ligne extra-financier du GRESB. Cet organisme privé est devenu un benchmark de référence dans l'immobilier. Il évalue les stratégies et performances RSE des grands fonds et des sociétés immobilières dans le monde.
Le classement de SFL est en constante progression depuis 2012, date de la première réponse du groupe et dépasse systématiquement la moyenne de ses pairs. En 2014, SFL a été classée à la seconde position des foncières de bureaux.
Les points forts de SFL d'après le rapport du GRESB sont :

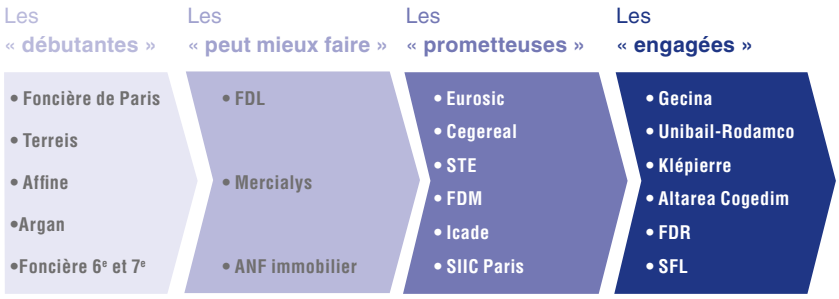
- Politique et transparence,
- Performance globale,
- Certification,
- Engagement parties prenantes.

ÉVOLUTION DE LA NOTATION GRESB PAR RAPPORT AUX PAIRS



Novethic

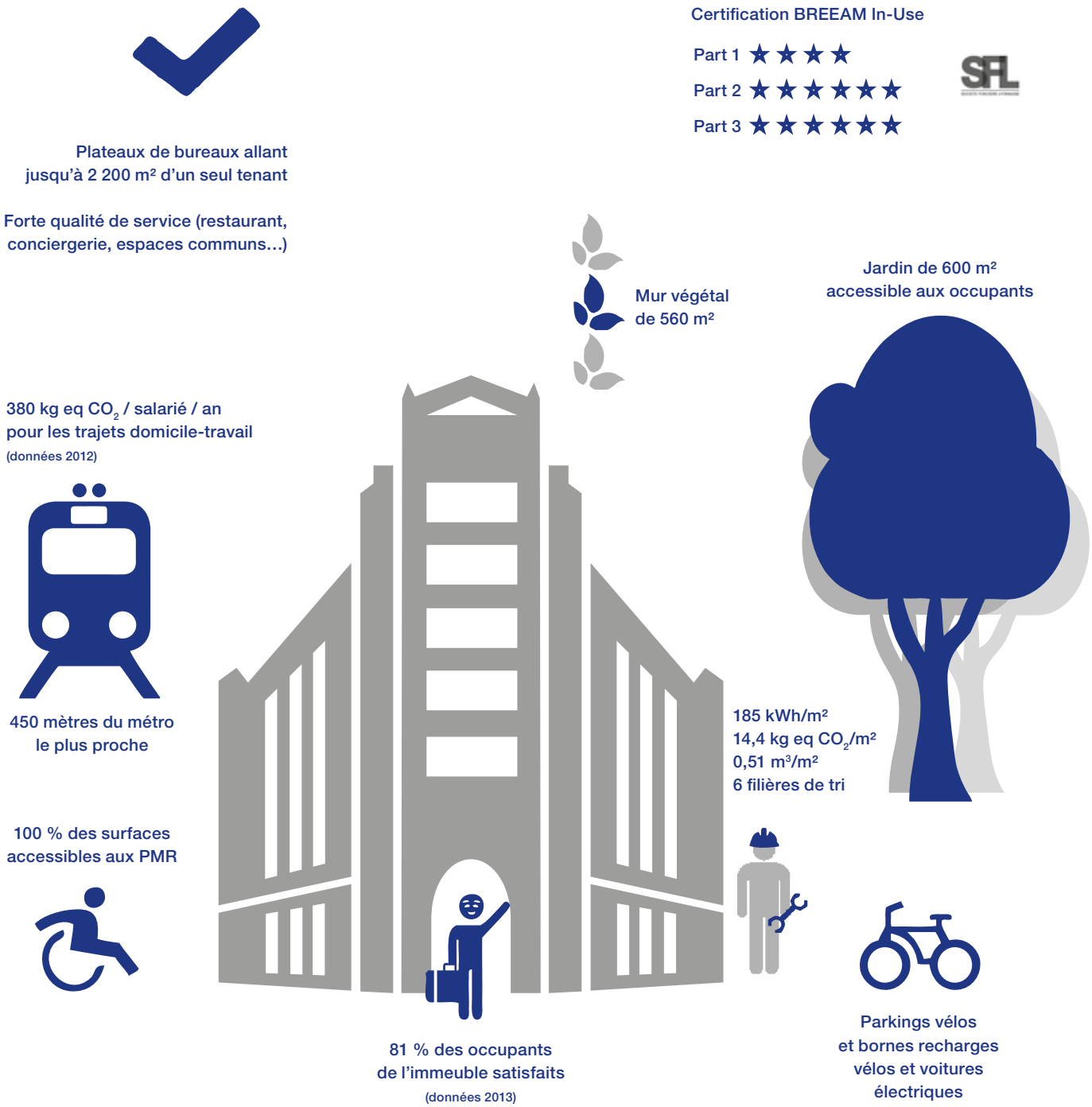
Média spécialisé en économie responsable qui publie depuis 2010 un classement sur la performance environnementale des foncières françaises. SFL se positionne parmi les six foncières les plus engagées du secteur (sur un panel des 20 plus grandes foncières cotées françaises).



Baramètre Novethic 2014, Stratégies environnementales des principales foncières cotées à l'aune des reportings.

3.3. Le siège SFL : un laboratoire R&D

Le schéma ci-dessous illustre l'ensemble des critères de performance RSE de l'immeuble « Washington Plaza » où SFL a implanté son siège social :



4. Valeur d'usage du patrimoine pour les clients

Afin de mieux apprécier la « contribution immobilière à la performance de l'entreprise », par essence qualitative et difficile à appréhender, SFL poursuit constamment sa réflexion sur le sujet. Voici quelques-uns des vecteurs de la valeur d'usage des bureaux.

4.1. Localisation et accessibilité

Définition : Cet enjeu traite à la fois de l'accessibilité domicile-travail pour les salariés et des trajets clients-fournisseurs pour les usagers. Il concerne également l'environnement urbain (commerces et mixité urbaine notamment).
C'est un vecteur essentiel de la satisfaction et du bien-être des clients ; il contribue grandement à la valeur d'usage des actifs SFL.
Premier niveau de matérialité
KPI : 100 % de sites à moins de 10 minutes d'une station de métro/tramway (objectif permanent : 100 %)
KPI : 79 % du patrimoine dans le QCA Parisien
KPI : Émissions de GES des déplacements des occupants SFL 2,6 fois inférieures à celles de la moyenne IDF

{D'après l'Insee, un parisien passe en moyenne 70 minutes par jour dans les transports en commun (*Enquête Nationale des Transports et Déplacements, 2008*). D'après l'*Observatoire Paris WorkPlace 2014- IFOP*, 70 % des DRH considèrent que les mauvaises conditions de transport sont un frein au recrutement de talents}

Localisation du patrimoine

Avec 79 % de son patrimoine dans le QCA (Quartier Central des Affaires), SFL a positionné ses actifs au plus près des transports en commun (voir carte dans le chapitre « Présentation de SFL »).

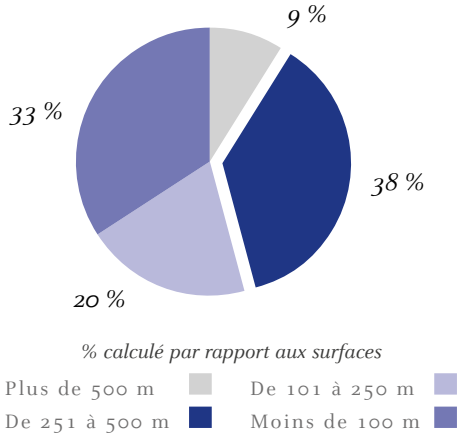
En tant que spécialiste à Paris des grands centres d'affaires « prime », SFL souhaite conforter son positionnement par l'acquisition d'immeubles de grande taille dans des quartiers d'affaires établis ou en devenir, bien connecté et accessibles, afin d'en faire des immeubles de grande qualité architecturale, immobilière et de services.

Accessibilité du patrimoine et empreinte carbone des déplacements des occupants

Cette stratégie historique d'implantation offre de multiples bénéfices :
- Des émissions liées spécifiquement aux déplacements des occupants plus faibles.
- Un gain de temps important pour les entreprises siégeant dans nos immeubles (trajet domicile-travail ou clients–partenaires).
- Un facteur de bien-être au travail, moins de trajet implique une diminution du niveau de stress et de fatigue.

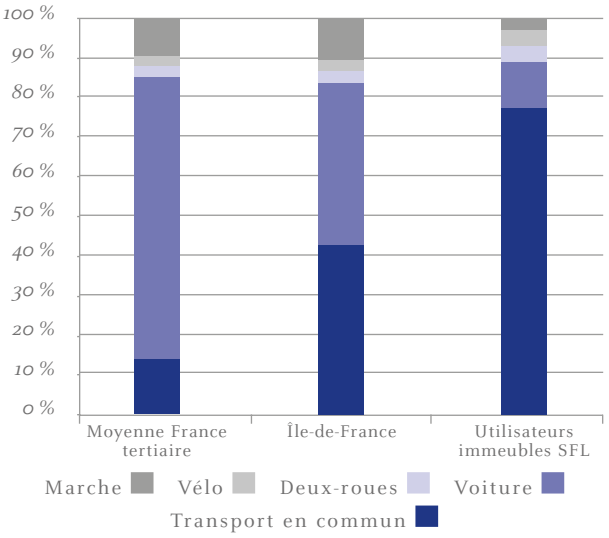
91 % des immeubles SFL sont situés à moins de 500 mètres d'une station de métro et 33 % à moins de 100 mètres.

DISTANCE DES IMMEUBLES SFL PAR RAPPORT AUX TRANSPORTS EN COMMUN



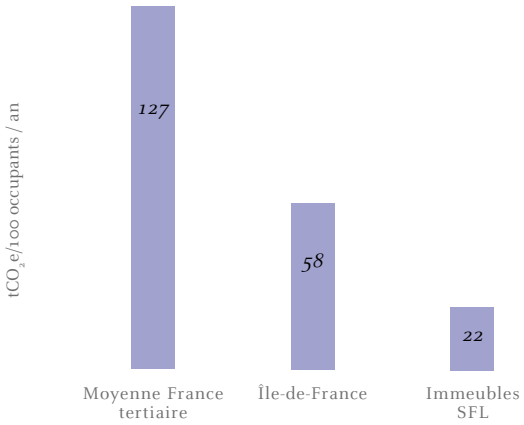
La localisation et l'accessibilité des actifs de SFL limitent de fait les émissions de GES dues aux déplacements des occupants en favorisant l'usage des transports en commun.

PART MODALE DES MOYENS DE TRANSPORTS SALARIÉS



Insee (Moyenne France Tertiaire, ENTD 2008).
STIF (Île-de-France, Enquête Globale Transport 2010).
Enquête satisfaction SFL 2013.

EMPREINTE CARBONNE DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



Facteurs d'émissions de l'Ademe V7.1

SFL interroge ses clients lors des enquêtes satisfaction régulières. Ainsi, 74 % des utilisateurs de bureaux des actifs SFL déclarent utiliser un transport en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, pour seulement 11 % en voiture.
Un déplacement en vélo ou à pied offre un bilan carbone neutre, alors que l'usage de la voiture possède l'addition la plus polluante.

Ce fort usage des transports en commun se traduit donc par des émissions de GES faibles. Les occupants des immeubles SFL émettent 2,6 fois moins de gaz à effet de serre lors de leur trajet domicile-travail quotidien qu'un salarié d'Île-de-France moyen.

Fort de cette performance, SFL entend maintenir cet écart avec la moyenne Île-de-France établie par le STIF en développant des solutions facilitant le co-voiturage, l'usage de la voiture électrique et du vélo.

Mixité urbaine

L'immeuble de bureau type SFL s'inscrit dans un quartier central, mêlant quartier d'affaires, lieux de socialisation, lieux d'habitation, lieux culturels. On entend ici par mixité urbaine les fonctions et services basés autour de l'immeuble. L'agrément lié à l'environnement immédiat est un critère de choix pour les clients qui s'installent dans les immeubles de SFL.

SFL a mis en place un service aux occupants (*ServicesbySFL*-www.servicesbySFL.com) permettant d'informer les occupants l'offre de services et de transports à proximité du lieu de travail. (Voir chapitre confort, aménagement et efficacité organisationnelle où ce sujet est développé).

4.2. Relation et satisfaction clients

Définition : SFL a mis en place un dispositif formalisé d'écoute et de réponse aux attentes des clients, et s'assure de leur satisfaction. L'objectif est aussi de contractualiser à moyen terme avec les locataires sur les sujets RSE pour qu'ils collaborent à la performance de SFL.
La satisfaction clients est fortement liée à la performance du pilier « valeur d'usage ».
Premier niveau de matérialité
KPI : 82 % de nos clients sont satisfaits ou très satisfaits de leur immeuble (objectif permanent : > 80 %)
KPI : 51% de baux verts (objectif permanent : 100 %)

SFL dispose d'un portefeuille de clients à forte valeur ajoutée dans des secteurs d'activités diversifiés. Tous leaders sur leurs marchés ou dans leurs métiers, leur volonté est de le rester en s'appuyant sur leurs forces internes, en recrutant les meilleurs talents, en étant proches de leurs parties prenantes et des centres de décisions et en offrant à leurs équipes un cadre de travail optimal favorisant la créativité et l'échange.

LES 8 TYPOLOGIES DE NOS CLIENTS

Relation et satisfaction clients

En 2013, SFL a réalisé une étude sur « la valeur d'usage de l'immobilier tertiaire » avec le cabinet de conseil Quartier Libre, en collaboration avec la ville de Paris.
L'objectif de cette étude est de dépasser l'approche purement financière du coût /m² pour essayer de comprendre et d'analyser les liens qui existent entre lieu de travail et productivité des équipes et appréhender l'immobilier comme un investissement pouvant dans certain cas être source de bénéfices (confort et bien-être des collaborateurs, temps de déplacements personnels et professionnels, vecteur d'image interne et externe…).
Sans parti pris, cette étude se veut comme une aide à la prise de décision, tenant compte de tous les facteurs positifs et négatifs à intégrer en fonction du profil de la société concernée.

L'étude a mis en avant trois leviers de création de valeur, axés autour des espaces de travail :

- Levier n° 1 : Maximiser le temps productif : La localisation, qui conditionne l'accessibilité et la proximité client, s'impose comme un puissant levier d'efficacité commerciale et organisationnelle.

- Levier n° 2 : Le bien-être au travail : L'environnement de travail doit être pensé comme source de bien-être pour les salariés, et donc de performance pour l'organisation. Des bureaux confortables, bénéficiant d'une bonne localisation, dans un quartier offrant une certaine mixité, peuvent constituer un atout concurrentiel managérial certain.

- Levier n° 3 : L'efficacité organisationnelle : Afin de favoriser l'innovation et la créativité, le bureau doit être à la fois un open office – lieu pour s'inspirer, rencontrer, écouter et se connecter –, un slow office – lieu pour s'exprimer, réfléchir, créer et se concentrer – et un social office – lieu pour se réunir, coopérer, un espace de vie.

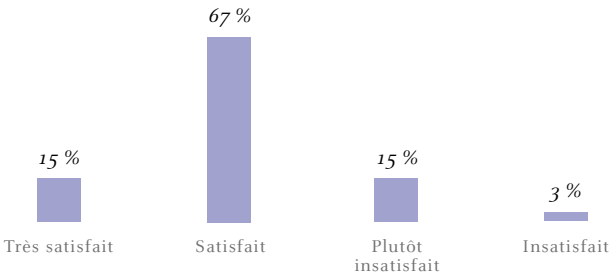
Il ressort que l'usage du bureau est fonction des typologies d'entreprises, et que certaines d'entre elles ont un réel intérêt à prendre en compte cette valeur d'usage inhérentes à leurs espaces de travail qui peuvent *in fine* être source de performance pour leurs collaborateurs, et impactant leur productivité.

Fort de ces connaissances, SFL a concentré sur action sur ces trois leviers afin d'augmenter cette valeur d'usage de ses immeubles pour ses clients, et assurer ainsi leur satisfaction.
Cette satisfaction est mesurée grâce à un dispositif d'enquêtes menées tous les deux ans auprès des occupants. Cette enquête permet d'affiner les connaissances des clients et évaluer le niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de bureaux et de services. Cette base de données est essentielle pour suivre et anticiper les besoins de nos clients, et adapter et concevoir des produits immobiliers en phase avec leurs attentes.

- Profil des clients : Le profil des occupants SFL est équilibré entre hommes (48 %) et femmes (52 %), et pour une forte proportion de cadres, cadres supérieurs et dirigeants (80 %). Près de 80 % travaillent en espaces partagés (open space - 49 % ou bureaux partagés - 28 %).

- Satisfaction : 82 % des collaborateurs de nos immeubles sont satisfaits, voire très satisfaits de l'immeuble et des locaux dans lesquels ils travaillent. Les trois principaux points forts qui ressortent sont la localisation, la qualité des espaces de travail et la qualité architecturale.

SATISFACTION GLOBALE DE L'IMMEUBLE



Annexe environnementale

Le contexte actuel de transition énergétique (Réduction de 38 % des consommations énergétiques du bâtiment à l'horizon 2020 via la Loi Grenelle II en 2010) a vu naturellement émergé le « bail vert » (ou annexe environnementale). Il s'affiche comme vecteur de dialogue et outil d'amélioration de la performance énergétique et environnementale et comme une opportunité de nourrir le dialogue entre SFL et ses clients sur les sujets de RSE. Le bail vert engage un échange d'informations à caractère environnementale entre le preneur et le bailleur.

Ainsi pourquoi SFL a d'abord cherché à évaluer le niveau d'implication de ses clients sur les sujets RSE et a intégré très tôt des questions dédiées dans son questionnaire satisfaction. Les résultats montrent que si seulement 27 % des entreprises interrogées dans l'enquête SFL affirment produire un rapport RSE, 68 % d'entre elles ont une politique interne liée au développement durable, affichant une volonté d'adopter un comportement toujours plus responsable.

51 % des baux ont une annexe environnementale (toutes surfaces confondues)

Dans la plupart des cas, des « comités verts » sont mis en place, avec une périodicité annuelle. Les parties conviennent de se réunir une fois par an avec comme objectifs communs d'analyser et échanger sur les informations et performances environnementales de l'immeuble, définir et le cas échéant ajuster les objectifs et modalités permettant d'optimiser les consommations d'énergies et de fluides d'une année sur l'autre.

Livret d'accueil

Un guide pour les occupants de nos immeubles est déployé site après site. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements sur l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, transports en commun, accès PMR, accès véhicules), sûreté et sécurité du site, gestion technique, service de restauration.

L'utilisateur trouve également une liste exhaustive des pratiques responsables dit « éco-gestes » à adopter au quotidien, sur les sujets :
- De l'énergie,
- De la gestion de l'eau,
- Des achats durables,
- Du tri sélectif des déchets,
- Des déplacements vertueux (Velib', transports en commun).

Livret d'accueil déployé sur 75 % des immeubles sous gestion SFL

Cet outil permet donc de répondre à un double objectif :
- Compléter l'offre « prime » en proposant une information exhaustive sur l'immeuble aux clients.
- Répondre aux besoins des référentiels de certifications environnementales.

4.3. Certification et labellisation

Vu parfois comme une contrainte, la composante durable de l'immobilier peut s'avérer être en réalité un élément stratégique incontournable de gestion de la valeur : les exigences réglementaires, opérationnelles et de communication peuvent influencer directement la valeur d'usage d'un immeuble pour un locataire.

En effet, 67 % des répondants à l'enquête satisfaction clients SFL accordent de l'importance au fait que leur immeuble ait une certification, avec dans l'idée de participer à une démarche environnementale.

Définition : Cet enjeu traite de la stratégie de certification SFL (BREEAM Construction pour les travaux de rénovation et BREEAM In-Use pour l'exploitation des bâtiments).
Premier niveau de matérialité
KPI : 100 % du patrimoine SFL en exploitation certifié BREEAM In-Use (objectif 2017 : 100 %)
KPI : 90 % des certifications BREEAM In-Use « Very Good » ou plus (Part 1, 2 et 3 confondues) (objectif 2017 : 100 %)
KPI : 100 % des restructurations visant au moins une certification BREEAM (objectif permanent : 100 %)

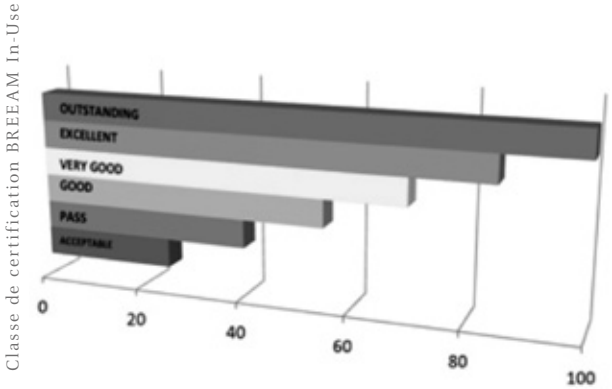
C'est en 2012 que SFL a démarré sa campagne de certification. Le référentiel de certification choisi est le BREEAM Construction (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) pour ses immeubles en développement, et le BREEAM In-Use International (BIU) pour ses immeubles en exploitation.

L'objectif de certifier 100 % de son patrimoine en exploitation a été atteint. La certification établie une note globale « immeuble » après une visite du site par un auditeur et une revue des critères est faite par enjeu (énergie, eau, déchets, équipements, pollution, transports, biodiversité, santé et management).

La certification exploitation (In-Use) est composée de trois parties, acquises à différents niveaux de performance et définies comme suit :

- Part 1 : Asset (performance de l'actif : les qualités intrinsèques du bâti) ;
- Part 2 : Building Management (qualité de la gestion et de l'exploitation du site) ;
- Part 3 : Occupier's Management (efficacité organisationnelle et bonnes pratiques du preneur).

LE SYSTÈME DE NOTATION BREEAM IN-USE



Le système de notation BREEAM In-Use :

> 85 %	« OUTSTANDING »	★★★★★★
> 70 %	« EXCELLENT »	★★★★★☆
> 55 %	« VERY GOOD »	★★★★☆☆
> 40 %	« GOOD »	★★★☆☆☆
> 25 %	« PASS »	★★☆☆☆☆
> 10 %	« ACCEPTABLE »	★☆☆☆☆☆
< 10 %	« UNCLASSIFIED »	☆☆☆☆☆☆

Ci-dessous le tableau des certifications BIU des immeubles SFL en exploitation :

Immeubles	Score BREEAM In-Use 2013				Score BREEAM In Use - INTERNATIONAL 2014				Ambition	
6 Hanovre	24/12/2013	Part 1 Asset Rating	Pass (32 %)	★★	22/01/2015	Part 1 Asset Rating	Very Good (56 %)	★★★★	Very Good	★★★★
Ozone	10/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (51 %)	★★★	21/07/2014	Part 1 Asset rating	Very Good (65 %)	★★★★	Very Good	★★★★
96 léna	08/08/2013	Part 1 Asset Rating	Good (42 %)	★★★	17/07/2014	Part 1 Asset rating	Good (50 %)	★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Pass (31 %)	★★		Part 2 Building Mgt	Very Good (67 %)	★★★★	Very Good	★★★★
103 Grenelle	05/12/2012	Part 1 Asset rating	Good (47 %)	★★★	13/02/2014	Part 1 Asset rating	Very Good (62 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (43 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Excellent (70 %)	★★★★★	Excellent	★★★★★
104-110 Boulevard Haussmann	08/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (47 %)	★★★	17/07/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (60 %)	★★★★	Very Good	★★★★
112 Wagram	03/09/2013	Part 1 Asset Rating	Good (42 %)	★★★	03/11/2014	Part 1 Asset Rating	Excellent (72 %)	★★★★★	Excellent	★★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (43 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Excellent (83%)	★★★★★	Excellent	★★★★★
131 Wagram	24/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (45 %)	★★★	16/07/2014	Part 1 Asset Rating	Good (49 %)	★★★	Very Good	★★★★
176 Charles-de-Gaulle	26/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (42 %)	★★★	05/08/2014	Part 1 Asset rating	Good (50 %)	★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Pass (39 %)	★★		Part 2 Building Mgt	Very Good (69 %)	★★★★	Very Good	★★★★
Édouard VII	19/09/2013	Part 1 Asset Rating	Good (41 %)	★★★	03/11/2014	Part 1 Asset rating	Very Good (62 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Pass (32%)	★★		Part 2 Building Mgt	Excellent (85 %)	★★★★★	Excellent	★★★★★
Galerie des Champs-Élysées	24/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (42 %)	★★★	21/07/2014	Part 1 Asset rating	Very Good (68 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (48 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Very Good (65 %)	★★★★	Very Good	★★★★
Louvre Saint-Honoré	06/12/2012	Part 1 Asset Rating	Good (45 %)	★★★	13/02/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (65 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (40 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Very Good (68 %)	★★★★	Very Good	★★★★
Le Vaisseau	09/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (43 %)	★★★	16/07/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (56 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (42 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Excellent (76 %)	★★★★★	Excellent	★★★★★
		Part 3 Occupier's Mgt	Good (53 %)	★★★		Part 3 Occupier's Mgt	Very Good (59 %)	★★★★	–	
Cézanne Saint-Honoré	27/11/2012	Part 1 Asset Rating	Good (45 %)	★★★	12/02/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (66 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Pass (32 %)	★★		Part 2 Building Mgt	Very Good (62 %)	★★★★	Very Good	★★★★
Rives de Seine	03/09/2013	Part 1 Asset Rating	Good (40 %)	★★★	03/11/2014	Part 1 Asset rating	Very Good (60 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (40 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Excellent (79 %)	★★★★★	Excellent	★★★★★
In Out					03/11/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (70 %)	★★★★	Very Good	★★★★
Washington Plaza	08/08/2013	Part 1 Asset Rating	Good (45 %)	★★★	21/07/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (67 %)	★★★★	Very Good	★★★★
		Part 2 Building Mgt	Good (51 %)	★★★		Part 2 Building Mgt	Outstanding (88 %)	★★★★★★	Outstanding	★★★★★★
		Part 3 Occupier's Mgt	Very Good (69 %)	★★★★		Part 3 Occupier's Mg	Outstanding (85 %)	★★★★★★	Outstanding	★★★★★★
Condorcet					08/10/2014	Part 1 Asset Rating	Very Good (61 %)	★★★★	Very Good	★★★★
						Part 2 Building Mgt	Excellent (72 %)	★★★★★	Excellent	★★★★★

Pass ★★
Good ★★★
Very good ★★★★
Excellent ★★★★★
Outstanding ★★★★★★

Nouvelles ambitions

Après deux ans d'un engagement très fort en termes de certification, SFL a décidé d'aller encore plus loin en ajoutant un objectif d'excellence dans la certification BREEAM In-Use : 100 % des certifications « Very Good » ou plus (Part 1, 2 et 3 confondues) d'ici à 2017.

BREEAM In-Use Part 3

L'un des atouts du référentiel BREEAM In-Use est la Part 3. Cette certification, dite « Occupier's Management », met en valeur les bonnes pratiques et le comportement responsable dans l'utilisation des bureaux. Dans le cas d'un immeuble multi locataire, chaque preneur peut faire certifier son propre usage indépendamment des autres. SFL souhaite utiliser ce formidable outil dans sa relation avec ses locataires, afin de les y faire adhérer et de faire certifier un maximum de Part 3.

Nomination aux BREEAM Awards : SFL est « Exceptionnelle », puis récompensée !

Le siège de SFL, 42 rue Washington 75008 Paris, a fait l'objet d'une certification BIU International sur les trois parties.

Ainsi, le « Washington Plaza » a obtenu des niveaux de certifications très élevés, confirmant un peu plus la justesse et l'ambition de la politique RSE de SFL.

Le BRE (British Research Establishment) est l'organisme qui délivre les certifications BREEAM et BREEAM In-Use. Il a placé le « Washington Plaza » sur une shortlist en le nominant aux BREEAM Awards 2015, cérémonie qui vise à récompenser les immeubles ayant obtenu les meilleurs résultats aux certifications.

Asset : **67 %**
« Very Good »
★★★★☆☆

Buiding Management : **88 %**
« Outstanding »
★★★★★★

Occupier Management : **85 %**
« Outstanding »
★★★★★★

Et le vainqueur est…. « Washington Plaza » : Notre immeuble est sorti brillamment vainqueur dans sa catégorie « BREEAM Offices In-Use » (exploitation de bureaux). Les juges ont particulièrement apprécié les efforts réalisés pour maximiser la performance et minimiser les impacts, ainsi que la manière dont les espaces verts et les espaces partagés ont été pensé pour le confort et la qualité de travail des occupants.

Certification des projets de développement

Illustration : La triple certification de « #cloud.paris »
Situé en plein cœur du 2e arrondissement, et composé de trois bâtiments, « #cloud.paris » est à deux pas de la Bourse et de l'Opéra, au cœur de la Cité financière. Cet ensemble immobilier de 32 000 m² fait l'objet d'un redéveloppement important pour créer un cadre de vie unique autour de plateaux flexibles et modernes dotés de services prestigieux : business center, conciergerie, restaurant, terrasse panoramique, salle de fitness…

Ce projet vise de hauts niveaux de certification sur les trois référentiels majeurs ainsi que l'obtention d'un label :
- HQE Exceptionnel (avec 10 cibles très performantes sur 14)
- LEED Gold
- BREEAM Excellent
- Label BBC Effinergie Rénovation (RT existante - 40 %)

Les transports alternatifs ont été largement valorisés : Seulement 99 places de voitures, 112 places de parking moto pour 250 places de parking vélo. À 5 minutes à pied de l'immeuble, pas moins de 4 lignes de métro, 7 stations de Vélib', 5 stations Autolib', 9 stations de bus.
Une étude écologique a conduit à l'augmentation de la surface végétalisée de la parcelle de 56 % par rapport à l'existant et à une adaptation des essences plantées. Trois ensembles de végétaux : plantes grimpantes, arbustes vivaces et graminées. Une gestion des eaux pluviales assurera les besoins en arrosage.

L'immeuble de bureaux « 90 Champs-Élysée » vise également une certification BREEAM construction, à un niveau « Good ». Le dossier est en cours de délibération par le BRE.

4.4. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle

Définition : Cet enjeu traite de la valeur d'usage apportée par le confort d'aménagement (éclairage naturel, confort acoustique, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite…), les qualités sanitaires (air intérieur), l'efficacité des bureaux (optimisation de l'espace, flux de circulation, ...), les services apportés aux utilisateurs de l'immeuble et le support au travail collaboratif. Ces éléments influent directement sur le bien-être des utilisateurs et procurent des bénéfices induits en termes de créativité et d'efficacité organisationnelle.
C'est un vecteur majeur de la satisfaction des clients.
Second niveau de matérialité
KPI : 56 % des surfaces de bureaux du patrimoine rénovées (ou en cours) sur les cinq dernières années.

Bien-être des occupants

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et l'efficacité organisationnelle de ses actifs. À ces fins SFL rénove régulièrement ses immeubles. En effet 56 % des surfaces ont été rénovées ces cinq dernières années.
Transformer un patrimoine au service de clients prestigieux et exigeants, et favoriser le bien-être au travail de leurs salariés, tels sont les défis que SFL s'impose. Lors des rénovations et restructurations, les paramètres de bien-vivre et bien-être comme la qualité de l'air intérieur, le confort acoustique, les éclairements naturels sont au cœur des préoccupations des projets.

Illustration d'un immeuble pensé pour le bien-être de ses occupants : « #cloud.paris »
Avec ce projet, SFL crée des volumes exceptionnels, des espaces de travail baignés de lumière naturelle bénéficiant d'une grande flexibilité d'aménagement. Les plateaux peuvent aller jusqu'à 3 000 m² d'un seul tenant.

- Un travail de recherche de lumière naturelle dans tous les espaces, vecteur de modernité (confort, santé, biodiversité, énergie…).
- Une façade vitrée très importante (91 % de façades vitrées).
- Des cours élargies et creusées pour améliorer l'apport de lumière naturelle dans les bureaux mais aussi dans les espaces de services.
- Un confort assuré par des plafonds rayonnants, technologie de chauffage et de rafraîchissement permettant d'obtenir un confort thermique optimal.
- Une qualité de l'air saine grâce à un filtrage innovant et à des matériaux de qualité.

L'espace par occupant (10 m² de densité maximale) est optimisé, sans dénaturer son confort.
Davantage d'espaces communs au service de la convivialité, des échanges ou même de la concentration sont développés : comme l'illustre le E-Lounge, espace atypique et contemporain, de travail et de convivialité.

Efficacité organisationnelle

Liberté de mouvement, modularité, adaptabilité. SFL conçoit des plateaux aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possible grâce à une grande flexibilité des plateaux et assure une qualité de vie au bureau maximale.

Illustration : Des espaces de travail tournés vers la performance des équipes : « In/Out »

- *Des plateaux de près de 4 300 m²*
- *En moyenne 10 m² par poste*
- *6 m de trames*
- *Configuration simple, lisible et flexible*
- *Hauteur sous plafond filant de 2,8 m*
- *Châssis de 3 trames avec 2 ouvrants sur 3*
- *Paliers portes coupe-feu et compartiments vitrés*
- *18 m de profondeur*
- *Plénum de faux plancher de 15 à 45 cm*

Aves des plateaux de près de 4 300 m² d'un seul tenant, les surfaces de bureaux sont optimisées. Elles offrent un cadre de travail à échelle humaine, à la configuration à la fois simple, lisible et flexible.
Espaces de bureaux partagés ou individuels, implantation de salles de réunion au cœur du plateau, les possibilités sont multiples et peuvent répondre à la culture et aux besoins spécifiques de toute entreprise.

Les grands plateaux d'un seul tenant optimisent la lisibilité dans l'organisation des flux horizontaux et incitent à la rencontre spontanée, ainsi qu'au travail en mode collaboratif. En 2014, l'entreprise doit s'adapter à un nouveau rapport au temps et à l'espace (développement du nomadisme, besoin d'être en permanence connecté, frontières entre vie professionnelle et vie privée, volatilité des nouvelles générations). L'espace de travail devient alors un réel espace de création de valeur pour les entreprises et la fidélisation de leurs talents.

Les services supports : servicesbySFL

En termes de services, SFL propose, notamment, un site Internet dédié : servicesbySFL.
ServicesbySFL, c'est un support web d'informations sur les services internes et externes de l'immeuble. Tout est recensé dans une application facile d'utilisation, permettant à son utilisateur de profiter des offres de son quartier.
Il comprend cinq rubriques.

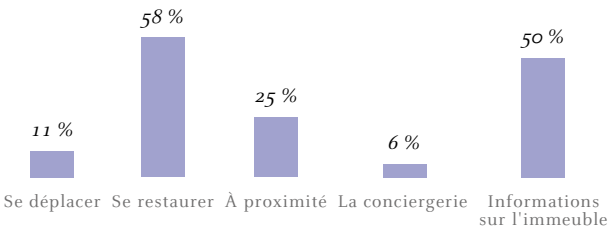
Avec « Se déplacer », l'utilisateur trouve tous les moyens de transports connectés à son immeuble :

Dans « À proximité », l'utilisateur peut trouver la majeure partie des services à disposition dans le quartier.

Depuis le lancement de l'application en avril 2013, ServicesbySFL c'est :
+ de 270 000 pages vues et de 12 600 visiteurs uniques

53 % de nos occupants ont entendu parlé de servicesbySFL et l'usage principale de la plateforme est orienté autour des restaurants et de l'information sur l'immeuble.

QUEL USAGE FAITES-VOUS DE SERVICESBYSFL ?



Source : Enquête clients SFL 2013.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) est un facteur important pour favoriser l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés. L'accessibilité des locaux de l'entreprise permet aussi, suite à un accident ou à une maladie handicapante, de maintenir à leur poste les collaborateurs en situation de handicap momentané.

Engagée dans une démarche d'exemplarité en la matière, SFL a planifié un programme de travaux d'amélioration de l'accessibilité au-delà des attentes réglementaires du Code du travail.
Types de handicap que SFL ambitionne de prendre en compte dans un programme de travaux :
- Moteur, PMR,
- Malvoyant,
- Malentendant.

L'objectif est d'équiper les immeubles de commodités permettant aux personnes en situation de handicap de circuler et de se repérer avec la plus grande autonomie possible : accès rampe, mains-courantes, sirènes sonores et flash, plateaux adaptés pour recevoir des postes de travail adéquates, boutons d'appels ascenseurs en braille.

KPI : Depuis 2010, 100 % des restructurations et rénovations majeures de SFL présentent une accessibilité PMR.

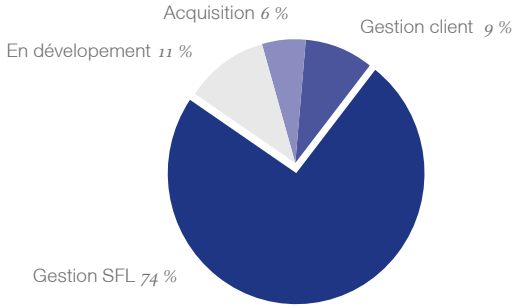
5. Pérennité du patrimoine

5.1. Exploitation durable

Définition : Cet enjeu traite de l'optimisation des consommations d'énergie et d'eau ainsi que de la gestion des déchets liées à l'exploitation et à l'usage du bâtiment. Cette optimisation passe par la mise en place d'une démarche de management environnemental large : amélioration du système d'exploitation/maintenance, mise en place de compteurs séparés, GTB, réduction des fuites, optimisation des usages, réduction de la production de déchets à la source, optimisation de leur traitement, mais également la formation des sous-traitants et la sensibilisation des locataires.
Second niveau de matérialité
KPI : 257 kWh/m² dans les immeubles gérés par SFL
Scope 2011 : 279 kWh/m²
Objectif 2017 : 238 kWh/m² (- 15 %)
KPI : 0,55 m³/m² dans les immeubles gérés par SFL
Scope 2011 : 0,67 m³/m²
Objectif 2017 : 0,54 m³/m² (- 20 %)
KPI : 40 % des immeubles du patrimoine sont aujourd'hui suivi dans un reporting déchets
Objectif 2017 : Augmenter la couverture de reporting des déchets (papier et DIB)

SFL souhaite s'engager dans les objectifs du Plan Bâtiment Durable et du Grenelle II, en visant des réductions de consommation pour l'ensemble de son patrimoine sous gestion.

RÉPARTITION DES SURFACES DU GROUPE



Les objectifs fixés par SFL sur ses consommations d'énergie et d'eau ne prennent en compte que les consommations des 8 immeubles dont l'année de référence est 2011 (Afin de rester à périmètre constant).
Cependant, le « scope » de reporting évolue d'année en année. Aujourd'hui, SFL suit les consommations de l'ensemble de 11 actifs sous gestion trimestriellement et trace mensuellement les consommations énergétiques.

Chaque actif a donc une année de référence, année d'entrée dans le « scope de reporting SFL ». Le tableau ci-dessous indique cette année de référence :

Immeuble	Année de référence N
Louvre Saint-Honoré	2011
96 Iéna	2011
176 Charles de Gaulle	2011
Washington Plaza	2011
Édouard 7	2011
Rives de Seine	2011
Cézanne Saint-Honoré	2011
103 Grenelle	2011
112 Wagram	2012
Ozone - 92 Champs-Élysées	2013
Galerie Champs-Élysées	2013

SFL met progressivement en place le suivi annuel des consommations énergétiques des actifs en exploitation gérés par les clients eux-mêmes (ces immeubles sont mono-locataires) afin d'étendre son reporting.
D'ici à 2017, SFL tentera d'aller plus loin en intégrant les usages des occupants dans son objectif de réduction des consommations énergétiques. Lorsque ces consommations sont inconnues, elles sont estimées par extrapolation et par la prise en considération des installations techniques de chauffage et climatisation. La surface utilisée pour les ratios de consommation est la surface utile non pondérée de l'immeuble, à laquelle on indexe un coefficient d'occupation.

Énergie

SFL a mis en place deux types d'actions visant à réduire et optimiser ses consommations énergétiques :

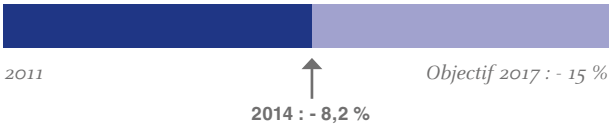
- Les actions établies à l'échelle du groupe :
  - Certifications BREEAM In-Use ou BREEAM de tous les immeubles.
  - Certifications supplémentaires HQE, LEED pour les restructurations lourdes.
  - Intégration d'exigences de résultats dans le cahier des charges des exploitants et entreprises chantiers.
  - Formations et information des exploitants et entreprises chantiers à l'optimisation énergétique.
- Les actions établies localement :
  - Audit énergétique des immeubles.
  - Refonte des analyses fonctionnelles des GTB (Gestion Technique du Bâtiment).
  - Optimisation des débits d'air des CTA (Centrale de Traitement d'Air).
  - Amélioration du pilotage des éclairages parkings et parties communes.
  - Équipement des parties communes et privatives en détecteurs de mouvement et LED.
  - Sensibilisation des occupants à l'optimisation énergétique.

Ci-dessous, l'évolution des consommations toutes énergies confondues uniquement pour les 8 immeubles dont l'année de référence est 2011.

L'indicateur 2014 ci-dessus est ramené aux conditions climatiques de 2011, afin de rester dans un périmètre le plus constant possible. On constate une baisse des consommations de - 8,2 %.

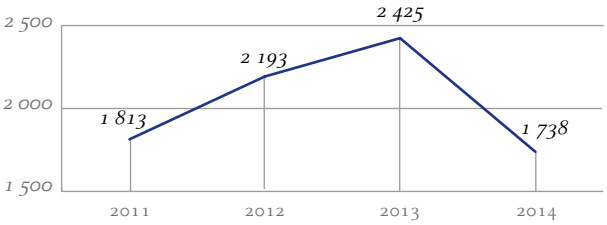
Consommations toutes énergies confondues	en kWh/m²/an
2011	280
2014	257

Avancement :



La base de données utilisée pour l'analyse de la variation des conditions climatiques est la base DJU (Degré Jour Unifiés). Ils permettent de réaliser des estimations de besoins d'énergie thermique en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été).

DÉGRÈS JOUR UNIFIÉS



DJU base 18

Source : Météociel

Innovation SFL_le_lab :
Décomposer la consommation électrique par usage

D'un point de vue opérationnel, SFL ambitionne d'intégrer les dernières technologies. Ainsi, en 2014, le siège a été équipé d'une solution de mesure de la consommation électrique. L'innovation réside dans le compteur : celui-ci permet une décomposition du signal électrique par usage (CVC, informatique, éclairage), par zone et par horaire.
Exemple : Nous constatons que l'informatique a une consommation électrique nocturne non négligeable.
Action SFL ➜ Sensibiliser les salariés sur l'extinction des ordinateurs avant de quitter son poste le soir.
Cette technologie innovante permet de cibler efficacement des leviers de réduction de la consommation.
En 2015, SFL va étendre cette solution de comptage et équiper un site complet, Washington Plaza.

Eau

L'eau est une ressource essentielle et menacée. SFL a mis en place des plans d'action visant à réduire ses consommations d'eau au sein de son patrimoine. La stratégie est d'équiper l'ensemble des points d'eau des parties communes de systèmes hydro-économes : des mousseurs afin d'optimiser les débits des robinets, des « éco bag » dans les chasses d'eau pour économiser des volumes importants, ou encore des pommeaux de douches limitant le débit. Les immeubles de SFL sont exclusivement alimentés par le réseau d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux des rivières, et est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'eau des immeubles. Aucune installation de SFL ne prélève d'eau dans des sources dites sensibles.

Ci-dessous, l'évolution des consommations d'eau du parc à périmètre constant, c'est-à-dire pour 8 immeubles uniquement.

Consommations d'eau	en $m^3/m^2/an$
2011	0,67
2014	0,55

Les consommations d'eau ont chuté de - 18 % entre 2011 et 2014. L'objectif fixé de - 20 % est donc tout proche. On constate une forte baisse à partir de 2012, année où SFL a débuté sa démarche hydro-économe.

Récupération des eaux pluviales

Poussé par la réglementation sur l'imperméabilisation des sols, et engagée dans une démarche responsable, le Groupe développe de plus en plus la récupération des eaux de pluie dans ses immeubles. Cette eau est utilisée uniquement pour l'entretien des espaces verts.

- Deux sites possédaient cette technologie en 2014 : « In Out » et « Ozone ».
  « Ozone » : 124 m^3 → D'après relevé compteur ; cette eau est destinée à l'arrosage du mur végétal.
  « In Out » : 2 474 m^3 → D'après relevé compteur ; cette eau est destinée à l'arrosage de l'ensemble des espaces verts.

- Deux sites supplémentaires en seront équipés en 2015 : « Washington Plaza », « #Cloud.paris »
  « Washington Plaza » : quatre citernes de 5 m^3 chacune ont été installées, soit 20 m^3 au total. Cette eau sera destinée à alimenter la boucle d'arrosage de l'ensemble des espaces verts du site, dont le mur végétal installé dans la cour intérieure de l'immeuble.
  « #Cloud.paris » : six citernes de 4 m^3 sont dimensionnées et seront installées, soit 24 m^3 au total. Cette eau sera destinée à arroser les espaces verts (600 m^2). Une fois pleines, les citernes pourront assurer les besoins en arrosage du site pendant une durée dix jours.

Déchets

Le suivi des déchets générés par les occupants est en cours de déploiement. Le reporting ci-dessous ne couvre qu'une partie des immeubles uniquement (96 léna, Washington Plaza, 103 Grenelle, Louvre St- Honoré, Rives de Seine).

KPI : 40 % des immeubles du patrimoine sont aujourd'hui suivi dans un reporting.

Tri sélectif en tonnes	Papier/carton	DIB
2013	171	367
2014	179	239

*DIB : Déchets Industriels Banaux.

Les actions de SFL sur cet enjeu sont axées autour du tri des déchets des occupants, mais aussi les déchets d'exploitation et de maintenance. Le tri des déchets représente une composante du dialogue entre SFL et ses locataires notamment à l'occasion des comités verts. Les sujets abordés vont du tri sélectif des déchets de bureaux (DIB, papier/carton) à la proposition de filières de tri supplémentaires comme le verre, les piles, les cartouches…
Les déchets de maintenance sont systématiquement recyclés (obligation contractuelle).

Tri sélectif au siège

Chaque poste de travail et chaque salle de réunion sont équipés d'un réceptacle à deux compartiments permettant de trier le papier afin de pouvoir le revaloriser par une filière de recyclage. En 2014, cette collecte de papier a atteint 2,6 tonnes soit plus de 36 kg par salarié. Un bac de collecte des cartouches d'encre et toners a été mis à dispositions. Cet « Ecobox » a permis de valoriser 80,3 kg de consommables imprimantes en 2014. En parallèle, un conteneur à piles usagées a permis de récupérer 5 kg.

5.2. Efficacité carbone

Définition : Cet enjeu traite de la réduction des émissions de GES du patrimoine (mix énergétique utilisé, fuites de fluides frigorigènes, déplacements pour se rendre dans les immeubles - domicile - travail ou professionnels).
Troisième niveau de matérialité
KPI : 23,4 kgéqCO_2/m² dans les immeubles gérés par SFL.
Scope 2011 : 24,3 kgéqCO_2/m²
Objectif 2017 : 21,8 kgéqCO_2/m² (- 10 %)

SFL souhaite réduire ses émissions de GES. Cet objectif passe principalement par des actions d'efficacité énergétique.

De manière moins significative, la suppression des dernières chaudières au fioul du patrimoine, l'augmentation des énergies non fossiles dans le mix énergétique du groupe et la réduction des fuites de fluides frigorigène sont également des engagements visant spécifiquement à réduire les émissions de GES.

Ci-dessous, voici l'évolution des émissions de GES issues des consommations énergétiques pour les immeubles du scope 2011.

Émissions de CO_2	en kgeqCO_2/m²/an
2011	24,3
2014	23,4

Ces émissions sont générées par les consommations énergétiques (électricité, fioul, réseaux urbains de chaleur et de froid) des immeubles. L'indicateur 2014 ci-dessus est ramené aux conditions climatiques de 2011, afin de rester dans un périmètre le plus constant possible. On constate une baisse de - 4 %.

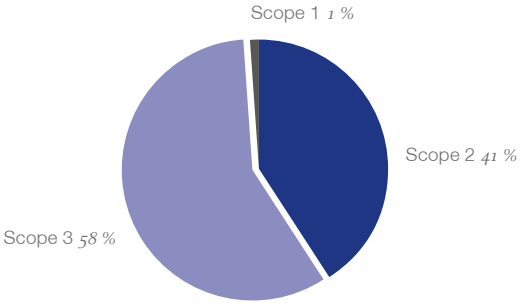
Avancement :

En ce qui concerne les actions de réduction des consommations énergétiques qui induisent les émissions de GES des immeubles (se référer au chapitre « Exploitation Durable »)

Suivi et empreinte carbone des actifs en exploitation

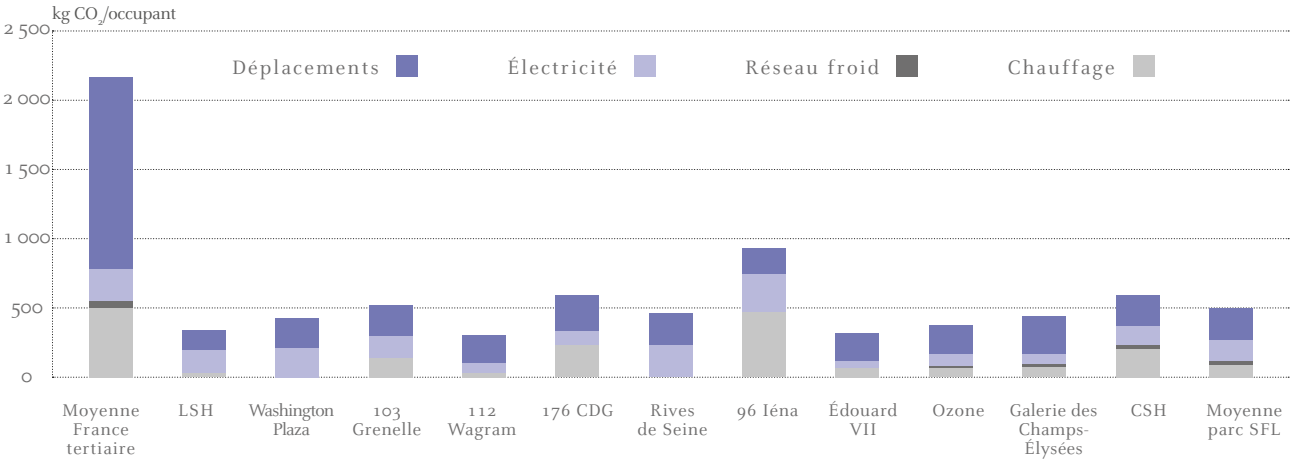
Depuis trois ans, SFL suit l'empreinte carbone globale intégrant à la fois les consommations énergétiques et déplacements des occupants de 11 immeubles en gestion. En effet, La mobilité locale et quotidienne est la première responsable des émissions de CO_2 en France (Commissariat général au développement durable). Ces déplacements ont été consolidés grâce à l'enquête satisfaction clients qui intègre des questions sur leurs modes de déplacements.

ÉMISSIONS DU PATRIMOINE

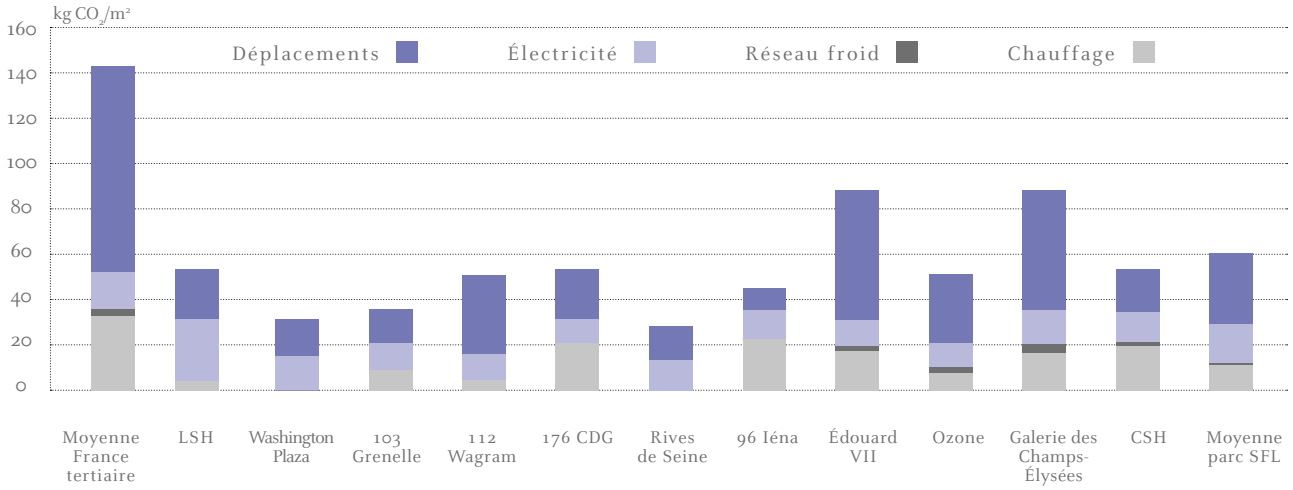


Scope 1 : fioul
Scope 2 : électricité, réseaux urbains de chaleur et de froid
Scope 3 : déplacements occupants du site

RÉSULTATS PAR OCCUPANT



RÉSULTATS PAR M²

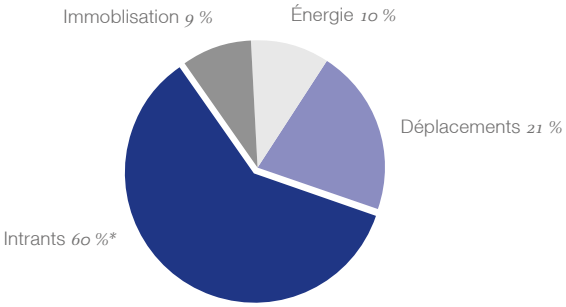


Cette étude permet de démontrer que la moyenne des émissions de GES par poste de travail est parmi les moins carbonées en France.

Bilan carbone du siège

SFL a réalisé le bilan carbone de son activité quotidienne, dite tertiaire, sur les 3 scopes. Cette étude est mise à jour tous les trois ans. SFL a interrogé l'ensemble de ses collaborateurs sur leurs modes de déplacements « domicile-travail », les déplacements professionnels, ainsi qu'une enquête auprès des visiteurs du siège.
Résultat : 5,6 t eq CO_2/salarié/an

Voici la répartition par poste d'émission :



*Le poste « intrants » comprend : papier, écrans, unités centrales, standards, autres consommables, abonnements et ouvrages, mais aussi les prestations comme les services bancaires, honoraires, note de frais…

Fluides frigorigènes

Très tôt, SFL a mis en place une politique de suppression des fluides frigorigènes utilisés dans les groupes de production de froid et mis en cause dans les dégâts causés sur la couche d'ozone comme le HCFC R22. Ce dernier a presque disparu du patrimoine. La dernière installation va être supprimée en 2015 (soit 130 kg de fluide).
SFL tente d'intégrer au maximum les réseaux urbains de chaleur ou de froid dans ses projets de restructuration. La dernière chaudière au fioul du patrimoine sera remplacée par une installation moins émettrice en GES d'ici à 2017.

5.3. Pertinence RSE des investissements (CAPEX)

Définition : Cet enjeu traite de l'impact environnemental et sociétal des choix d'investissements notamment lors des rénovations et restructurations. Le but est d'améliorer la performance du bâtiment en prenant en compte son cycle de vie complet : structure du bâti, matériaux, énergie grise, biodiversité indirecte, chantiers à faibles nuisances, déchets de construction...
Second niveau de matérialité
Objectif 2017 : Mise en place d'une méthode d'aide à la décision dans le cadre des achats durables.

SFL souhaite renforcer et piloter l'obsolescence et la durabilité de son patrimoine. Le sujet est essentiel pour une foncière comme SFL qui base son modèle d'affaires sur l'excellence de son patrimoine. C'est une composante forte des décisions lors d'investissements CAPEX.
Les groupes de travail internes « SFL_le_lab » et « SFL_le_studio » assurent une veille technique R&D portant sur le développement de nouveaux matériaux ou éco-labels afin de répondre aux objectifs RSE fixés. Le Groupe teste ponctuellement certaines de ces nouvelles avancées.

Charte chantier propre

La charte chantier propre est déployée pour les restructurations lourdes et les rénovations majeures. Elle concerne la gestion des déchets, le choix des matériaux d'aménagements et de réaménagement, le monitoring du bruit et la limitation des pollutions. La charte prévoit aussi des réunions bi-trimestrielles avec les riverains. SFL vise un déploiement de la charte sur les chantiers de rénovations d'ici à 2016.
De plus, SFL souhaite améliorer son reporting des déchets de chantier et étudie la récupération des matériaux de chantier dans les travaux.

Méthode d'aide au choix pour les décisions d'investissement

SFL souhaite mettre en place une méthode d'aide à la décision, basée sur l'analyse de cycle de vie, dans les projets de développement et plus particulièrement dans les choix des matériaux de construction d'ici à 2017. Les critères seront sélectionnés afin d'optimiser la performance RSE future des actifs.
Cette démarche complètera la politique d'achats durables de l'entreprise concernant les investissements sur actifs existants (voir chapitre achats durables).

5.4. Biodiversité

Définition : Cet enjeu traite de l'intégration de la question de l'artificialisation des sols et de la biodiversité dans les actifs en exploitation et les investissements, ceci en lien avec la trame verte et bleue du Grenelle II.
Troisième niveau de matérialité
Objectif : Mise en place des actions d'amélioration du potentiel écologiques suite aux études réalisées.
Objectif : Labelliser des sites avec Ecojardin.

SFL vise la protection et la restauration de la biodiversité dans ses immeubles. Il est important de noter que la biodiversité, au-delà de son strict enjeu environnemental est une composante de la valeur immatérielle d'un bien par son influence sur le bien-être des occupants.

Contribution à l'Observatoire des jardins et espaces verts d'entreprise (OJEVE)

L'ambition de l'Observatoire est d'acquérir des connaissances scientifiques sur la qualité écologique et la dynamique des espaces verts d'entreprise et d'encourager ces dernières à s'impliquer pour préserver la biodiversité urbaine.

Il a comme objectifs principaux :
- Connaître et faire connaître la biodiversité de ces espaces.
- Établir une plateforme scientifique de recherche sur l'écologie de ces espaces.
- Tenir informé de l'état des recherches en biodiversité urbaine et sur le rôle des espaces verts d'entreprise.

L'Observatoire fédère la volonté des entreprises de contribuer à la connaissance et à la préservation de la biodiversité. Cette initiative s'inscrit dans le cadre de la stratégie nationale de la biodiversité.

SFL a mis son patrimoine disposition afin de rendre compte de la population de pollinisateurs sauvages (abeilles solitaires notamment), dont 35 % de la production mondiale agricole dépend. Pour se faire, des hôtels à insectes ont été installés soit dans les espaces verts, soit en toiture des immeubles du patrimoine.

Études écologiques et végétalisation

SFL a établi des études écologiques sur ses immeubles permettant d'évaluer le potentiel écologique en 2013. Ces études ont permis d'établir des plans d'action d'amélioration, et sont en cours de déploiement (végétalisation, diversification des habitats, intégration d'espèces végétales locales, équipement des sites en nichoirs, gîtes à chauves-souris, hôtels à insectes…).
De plus, l'entreprise intègre de plus en plus la végétalisation de ses immeubles en restructuration et rénovation majeure en s'appuyant sur un écologue, contribuant ainsi à la création de « patchs » verts nouveaux dans le paysage de la ville. Ainsi, 6 immeubles du Groupe ont des espaces verts accessibles aux occupants.

Illustration : le « Washington Plaza »
Le projet paysager du « Washington Plaza » vise à donner une nouvelle image aux espaces libres et aux circulations extérieures des bureaux. Convaincus que le végétal contribuerait à renvoyer une image nouvelle au Washington, nous avons cherché à ce que les plantes puissent s'épanouir et que les bacs et jardinières soient aussi discrets que possible. À cet effet, les surfaces végétalisées ont été dimensionnées généreusement, et les densités de plantation ont été optimisées pour assurer un effet d'abondance.

600 m² de jardin agrémentés d'un mur végétal de 500 m² ont pris place sur le site. La diversité de la palette végétale mise en œuvre offre aux occupants du site des ambiances qui varient au gré des saisons.
Un projet d'exploitation d'une ruche en toiture est actuellement à l'étude.

Illustration : « Cézanne Saint-Honoré »
Pour exemple, un projet innovant est en cours de réalisation sur l'utilisation de la toiture – la « 5e façade » - de l'immeuble « Cézanne Saint-Honoré ».
Cette terrasse qui était inoccupée est convertie en espace de travail et associée à un jardin luxuriant de 220 m² au 8e étage de l'immeuble.

En ce qui concerne l'entretien des espaces verts existants, SFL a intégré l'approche « zérophyto » dans les contrats d'exploitation des espaces verts et projette de déployer le label Ecojardin sur les sites dont les espaces végétalisés sont accessibles aux occupants.

5.5. Sécurité et maîtrise des risques environnementaux

Définition : Cet enjeu traite de la gestion des risques réglementaires et physiques pouvant toucher à la sécurité des occupants.
Premier niveau de matérialité

SFL s'assure de la sécurité de ses occupants et de la maîtrise des risques environnementaux, parfois au-delà de la conformité réglementaire, via un système de suivi en interne. Voici les risques principaux suivis par site :
- DIUO (Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage)
- Plan de prévention
- DTA (Dossier Technique Amiante)
- Contrôle Légionnelle TAR / DRY (équipements de rafraichissement)
- Contrôle Légionnelle Eau Chaude Sanitaire

Plus précisément le Groupe a déployé des actions visant à anticiper les risques environnementaux et des actions visant à gérer des risques identifiés.

Anticipation des risques environnementaux

- Dispositif d'identification et de contrôles réglementaires géré par la Direction technique et développement (dont une veille réglementaire externalisée gérée par un bureau de contrôle).
- Outils interne de priorisation de ces sujets et des plans d'action vis-à-vis des non-conformités (cartographie des risques et niveau maîtrise) mis à jour mensuellement.
- Le Carnet Sécurité Environnement Durable (renseignements généraux sur le patrimoine, sécurité du patrimoine, environnement durable, hygiène et santé).
- La charte et le guide des procédures des risques sécuritaires et environnementaux.

Gestion des risques identifiés

- Étude de pollution des sols en amont des restructurations
- Deux contrôles légionnelles par an au lieu d'un
- Utilisation de produits/matériaux A en termes d'émissivité de COV (Composés Organiques Volatiles) pour les gros chantiers de restructuration
- Étude des Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES) des matériaux utilisés pour les restructurations

SFL souhaite étendre l'utilisation de produits / matériaux A en termes d'émissivité de COV (COV) pour les chantiers de rénovations d'ici à 2017.
Le Groupe n'a pas ailleurs effectué aucune provision et garantie pour risques en matière d'environnement.

6. Attractivité, motivation et fidélisation des salariés SFL

Dans le prolongement des orientations de l'année 2013, la Direction des Ressources a poursuivi, en 2014, ses missions dans un double objectif :

- Développer les compétences des collaborateurs et garantir leur adéquation au regard de la stratégie de l'entreprise et des évolutions de son environnement.
- Créer les conditions propres à valoriser le climat social et le bien-être au travail dans le respect du meilleur équilibre économique et humain.

6.1. Attractivité et développement des compétences

Définition : Cet enjeu traite de l'attraction et de la rétention des talents, ainsi que du développement des compétences. D'une part, l'entreprise doit mettre en place des programmes attractifs pour attirer les meilleurs talents. D'autre part, l'évolution très rapide des règlementations, des standards et des pratiques du secteur nécessite de faire évoluer les compétences des salariés de l'entreprise pour maintenir leur savoir-faire, favoriser leur employabilité et renforcer leur engagement et leur confiance.
Second niveau de matérialité

La Société évolue dans un marché en mouvement permanent et sous la pression d'un environnement économique, technique et réglementaire complexe et évolutif.

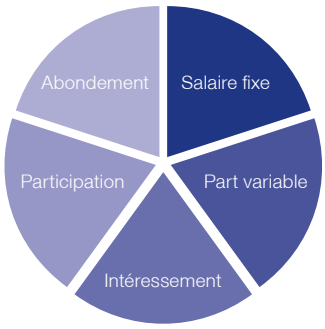
La conception de projets immobiliers de bureaux des entreprises doit notamment tenir compte des nouveaux modes d'organisation du travail : espaces de partage, travail nomade, mobilité forte des salariés, exigence de flexibilité sont autant de facteurs de transformation des entreprises.

Ces évolutions nécessitent de repenser la manière d'aménager les lieux de travail, de s'intéresser aux projets immobiliers non seulement en termes de réduction des coûts, mais aussi en termes de sens et bien-être pour les salariés et d'image pour l'entreprise (concept de « valeur d'usage »).

Elles nécessitent également et surtout une mobilisation de toutes les compétences internes – techniques et transversales – alors que l'entreprise doit faire face, dans le même temps, à une évolution des métiers de l'industrie immobilière, lesquels requièrent des savoir-faire de plus en plus ciblés et des profils résolument orientés vers la culture du résultat et du service et la satisfaction des clients et des utilisateurs.

Dans ce contexte, le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu notamment de sa taille et de la structure de son effectif : celle-ci se compose en effet, au 31 décembre 2014, de 74 collaborateurs dont plus de 70 % de cadres.

Soucieuse de répondre à cet enjeu et de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante.



Les différents dispositifs de rémunération du Groupe

Cette politique de rémunération repose sur trois composantes principales :

• La rémunération directe
Celle-ci se compose d'un salaire fixe et d'une part variable à laquelle sont éligibles 100 % des collaborateurs. En 2014, cette part variable a représenté en moyenne 16 % de la rémunération de base, le salaire global moyen – fixe + variable - s'établissant à 61 725 euros au cours de la même période (hors Comité de Direction).
Comme en 2013, les révisions salariales annuelles ont abouti, en 2014, à une mesure de revalorisation individuelle des salaires fixes de l'ordre de 2 %.

• L'épargne salariale et l'actionnariat
Pour la troisième année consécutive, SFL a procédé à une attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise en complément des dispositifs existants en matière d'épargne salariale : Plan Éntreprise (PEE), accord de participation, contrat d'intéressement…
Par ailleurs, 82 % des collaborateurs ont souscrit ou renouvelé leur adhésion au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) au cours de l'année écoulée et ont ainsi bénéficié d'un abondement représentant en moyenne près de 85 % de leur versement initial soit un montant moyen de 2 730 euros.

Enfin, il a été procédé en juin au renouvellement du contrat d'intéressement.

• Les avantages sociaux et la formation
La politique salariale de SFL inclut enfin un certain nombre de périphériques qui complètent son dispositif de rémunération : compte épargne temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERCO, chèques emploi service universel financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques-déjeuner et/ou restaurant interentreprise).
Le 26 juin 2014 dernier a été conclu un nouvel accord d'intéressement (renouvellement du précédent) valable pour les trois prochains exercices.
En 2014, SFL a consacré 2,30 % de sa masse salariale (contre 1,50 % l'année précédente) à la formation professionnelle dans le cadre d'actions destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Comme en 2013, les orientations de la formation professionnelle telles que retenues en 2014 se sont inscrites dans le souci :
- de créer et garantir les conditions d'accès à la formation du plus grand nombre de collaborateurs ;
- d'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales…) du marché afin d'améliorer le professionnalisme et le savoir-faire des équipes.

Ainsi, près de 1 300 heures de formation ont été dispensées au profit de 52 collaborateurs (73 % de l'effectif pour une durée moyenne de 24 heures par stagiaire) dans le cadre de sessions principalement orientées dans les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique et des langues. Les formations spécifiquement mises en œuvre en matière de développement durable ont quant à elle représenté une durée globale de 73 heures au cours de l'année écoulée.

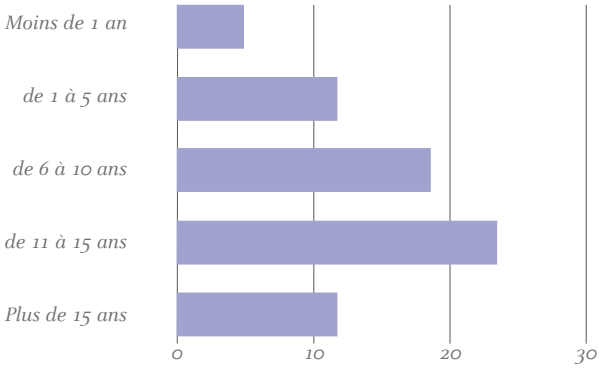
Le nombre d'heures de formation s'entend hors DIF.

HEURES DE FORMATION

Compte tenu de ces différentes actions, SFL a su conserver un effectif stable en 2014 : 6 nouveaux collaborateurs (dont 2 CDD) ont rejoint l'entreprise tandis que celle-ci a enregistré, au cours de la même période, le départ de 6 salariés (dont 2 sous CDD).
Aucune démission n'a été constatée de même qu'aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein de la société en 2014.

Principaux indicateurs de la capacité de SFL à fidéliser ses collaborateurs, le taux de départ ressort à 8,50 % et l'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans.

EFFECTIF PAR ANCIENNETÉ



6.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail

Définition : Cet enjeu recouvre la mise en œuvre de la politique santé et sécurité au travail, la qualité de vie au travail des collaborateurs SFL (dont les risques psycho-sociaux).
Troisième niveau de matérialité

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Des enjeux majeurs qui concernent à la fois le collaborateur et la collectivité de travail au sein de l'entreprise et qui justifient pleinement leur intégration à la politique ressources humaines de SFL indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre en la matière.

Au cours de l'année 2014, un seul accident de travail a été déclaré : celui-ci n'ayant donné lieu à aucun arrêt de travail, les taux de fréquence et de gravité se révèlent nuls au titre de l'exercice écoulé alors qu'ils s'établissaient respectivement à 25,95 et 0,17 en 2013.

De même, aucun accident de trajet et aucune maladie professionnelle n'ont été constatés au cours de la période.

Après le programme de sensibilisation à l'ergonomie au poste de travail mis en œuvre en 2013, SFL a engagé en 2014, en concertation avec le CHSCT, une réflexion sur la mise en œuvre d'une démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS). Celle-ci a notamment conduit à la constitution d'un groupe de travail composé de collaborateurs, de représentants du personnel, de membres de la direction et du médecin du travail. Ce groupe de veille et d'expression s'est réuni à 4 reprises au cours de l'année 2014 dans le cadre de demi-journées animées par le service de santé au travail ACMS et le cabinet Montgolfiere Management. Ce dernier, spécialisé dans le domaine des risques psychosociaux et de la qualité de vie au travail, est chargé d'accompagner SFL dans le cadre de cette démarche à partir d'un plan d'action actuellement en cours d'élaboration et qui sera déployé en 2015.

Les formations dispensées en 2014 en matière de sécurité ont représenté une durée globale de 66 heures et ont essentiellement porté sur la formation pratique des membres du CHSCT et sur la prévention du risque incendie.

Par ailleurs, SFL poursuit une politique active en matière d'équilibre vie professionnelle/vie personnelle et en faveur de la parentalité.

Ainsi, dans le cadre de l'accord d'entreprise conclu le 18 décembre 2014 en matière d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, l'un des objectifs de progression retenus dans le domaine de la formation professionnelle est d'identifier et de prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiale (conduite de classe, sorties de crèche…) auxquels peuvent être exposés les salariés en formation.

De même, les 8 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement du service). 100 % des demandes de temps partiel formulées par les salariés en vue de permettre une meilleure articulation entre vie personnelle et vie professionnelle ont ainsi été satisfaites.

Enfin, soucieuse d'optimiser la compétitivité de son régime de prévoyance complémentaire et d'améliorer les remboursements de frais de santé de ses collaborateurs, SFL a engagé fin 2014 une étude dont les objectifs étaient les suivants :
- Analyser les garanties du régime actuel et taux de couverture associés.
- Valider son caractère compétitif.
- Identifier les possibilités d'optimisation des garanties à coût constant.
- Le cas échéant, envisager de solliciter de nouveaux acteurs (courtier et assureur).

Cette étude a abouti à l'élaboration, en concertation avec le Comité d'Entreprise, d'un nouveau cahier des charges prévoyant une amélioration des conditions de remboursement de certaines garanties et une réduction de l'ordre de 5 % des cotisations destinées à leur financement.

Ces nouvelles dispositions ont fait l'objet de 2 accords d'entreprise conclus le 18 décembre 2014, l'un relatif aux garanties de prévoyance, l'autre relatif aux garanties de mutuelle.

SFL entend réaffirmer son attachement au respect du principe de non-discrimination sous toutes ses formes et confirmer son engagement en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle.

6.3. Diversité et égalité professionnelle

Définition : Cet enjeu recouvre toutes les formes de lutte contre la discrimination (seniors, personnes en situation de handicap, diversité culturelle...), en conformité aux principes des droits de l'homme. Il concerne notamment l'égalité hommes/femmes.
Troisième niveau de matérialité

Égalité hommes/femmes

À l'instar de sa branche d'activité, le taux de féminisation chez SFL reste élevé puisqu'il représente 60 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2014 : ce constat implique, pour la société, une vigilance accrue dans la conduite de sa politique de recrutement, de promotion, de formation et de rémunération.

C'est ce même constat qui a conduit l'entreprise à négocier et conclure, en décembre 2014, un accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes. Dans le cadre de cet accord triennal, les parties signataires ont retenu un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les domaines suivants :
- Le recrutement et l'accès à l'emploi.
- La promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle.
- La rémunération effective.

• Recrutement

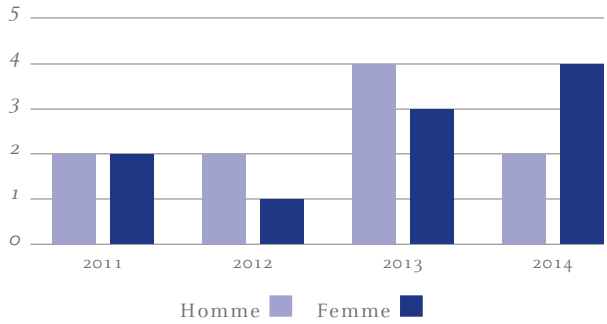
SFL a fixé les objectifs de progression suivants dans le cadre des recrutements internes et externes :
- s'efforcer d'obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines ;
- favoriser une plus grande mixité s'agissant des emplois ou niveaux de classification au sein desquels les femmes ou les hommes sont sous-représentés.

Pour atteindre ces objectifs, SFL entreprendra les actions suivantes :
- informer chaque cabinet de recrutement auquel il est fait appel de l'existence du présent accord et des dispositions qu'il contient en matière de recrutement ;
- veiller à ce que les offres d'emploi internes ou externes soient rédigées de manière à ce qu'elles s'adressent indifféremment aux femmes et aux hommes, vérifier la neutralité de la terminologie des offres d'emploi et s'engager à recourir systématiquement à la mention H/F ;
- rappeler aux cabinets de recrutement auxquels il est fait appel le principe selon lequel les informations demandées à un(e) candidat(e) ne peuvent avoir comme finalité que d'apprécier sa capacité à occuper l'emploi proposé ou ses aptitudes professionnelles et doivent avoir un lien direct et nécessaire avec cet emploi ou ses aptitudes, veiller à ce que l'exigence de « disponibilité » mentionnée sur les offres d'emploi ne soit limitée qu'aux postes qui l'exigent réellement.

Ces objectifs seront suivis grâce aux indicateurs suivants :
- Part des cabinets de recrutement informés de l'existence de l'accord par rapport au nombre de cabinets sollicités,
- Nombre de salarié(e)s embauché(e)s,
- Répartition des embauches par type de contrat, catégorie et sexe.

En 2014, 4 des 6 embauches réalisées au cours de l'année ont concerné des femmes.

ÉVOLUTION DES EMBAUCHES



• Formation professionnelle

SFL a fixé les objectifs de progression suivants dans le domaine de la formation :
- garantir un accès égal des femmes et des hommes à la formation professionnelle ;
- définir avec chaque salarié(e) reprenant son activité professionnelle au terme d'un congé de maternité ou d'adoption ou d'un congé parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise de poste ou sa progression dans l'emploi ;
- identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiale (conduite de classe, sortie de crèche…) auxquelles peuvent être éventuellement exposés les salarié(e)s en formation.

Pour atteindre ces objectifs, SFL entreprendra les actions suivantes :
- Garantir, dès le processus de recensement des besoins de formation, un taux d'accès des femmes à la formation au moins égal à celui des hommes.
- Proposer à chaque salarié(e) de retour d'un congé de maternité, d'adoption ou de congé parental un entretien destiné à déterminer ses besoins en matière de formation professionnelle dans le cadre de sa reprise d'activité.
- Tenir compte des éventuelles contraintes familiales dans la mise en œuvre et la planification des sessions de formation.

Ces objectifs seront suivis grâce aux indicateurs suivants :
- Nombre de salarié(e)s ayant suivi une formation selon la catégorie professionnelle et le sexe.
- Nombre moyen d'heures d'action de formation par salarié selon le sexe et la catégorie professionnelle.
- Nombre d'entretiens de reprise d'activité en proportion du nombre de retours de congés de maternité, d'adoption, ou de congé parental.

En 2014, le taux d'accès à la formation professionnelle s'est établi à 77 % pour les femmes et 67 % pour les hommes.

• Rémunération effective

SFL a fixé les objectifs de progression suivants en matière de rémunération :
- Garantir un niveau de rémunération à l'embauche équivalent entre les hommes et les femmes à situation identique ainsi qu'une équité salariale tout au long de leur carrière au sein de l'entreprise.
- Neutraliser les périodes d'éloignement de l'entreprise liées à la parentalité (congé maternité ou congé d'adoption, congé parental d'éducation, congé paternité) afin qu'elles soient sans conséquence sur l'évolution de la rémunération fixe et variable.

Pour atteindre ces objectifs, SFL entreprendra les actions suivantes :
- Garantir à l'embauche un niveau de classification et un niveau de salaire identiques entre les hommes et les femmes à situation identique. La rémunération à l'embauche est ainsi liée à la qualification, à la fonction, au niveau de formation et d'expérience acquise, au niveau d'autonomie attendu ainsi qu'au type de responsabilités confiées et au niveau de contribution attendue. Elle ne tient ainsi aucunement compte du sexe de la personne recrutée.
- Faire évoluer, durant l'exécution du contrat, la rémunération des salarié(e)s en se fondant uniquement sur leurs compétences, leur expérience, leur performance, leur niveau de responsabilités et de contribution attendue.
- Formuler auprès des membres du Comité de Direction les recommandations nécessaires afin que chaque campagne de révision salariale soit l'occasion de corriger tout écart de rémunération injustifié et d'assurer ainsi de façon continue l'égalité salariale entre les hommes et les femmes dans l'entreprise.
- Faire bénéficier les salarié(e)s en congé de maternité ou d'adoption à la date d'application des mesures salariales d'une augmentation correspondant à la revalorisation moyenne de sa catégorie.

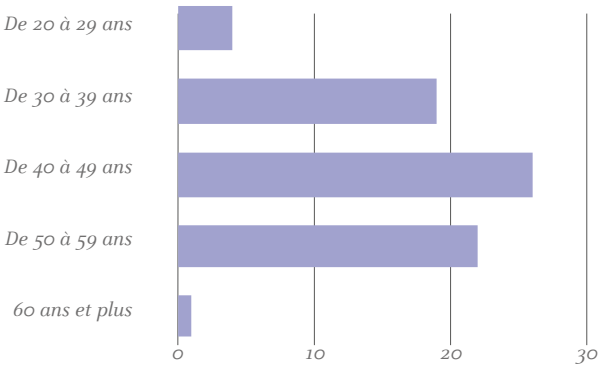
Ces objectifs seront suivis grâce aux indicateurs suivants :
- Rémunération moyenne par sexe et par niveau de classification (si l'effectif par genre est supérieur ou égal à 3 dans la classification concernée).
- Pourcentage d'augmentation de la rémunération de base par sexe et par niveau de classification.
- Pourcentage de salarié(e)s par sexe en congé de maternité/d'adoption durant la période de référence ne bénéficiant d'aucune mesure d'augmentation salariale.

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire de l'année 2014, il a été établi un procès-verbal d'ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes au terme duquel les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et rappelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.
Aucun autre accord d'entrprise n'a été conclu pendant l'année.

Seniors

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge.
L'âge moyen au sein de la société s'établit à 45 ans étant précisé que les collaborateurs âgés de 50 ans et plus représentent le tiers de l'effectif inscrit au 31 décembre 2014.

EFFECTIFS PAR TRANCHE D'ÂGE



Hors gardien et concierges.

Sans que le volume des recrutements ne justifie la mise en œuvre d'un dispositif de tutorat au sein de l'entreprise, SFL reste attachée au principe de promouvoir le maintien dans l'emploi des seniors dans le cadre de sa politique de professionnalisation et de valorisation de ses savoir-faire.

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2014, le montant de ce versement s'est établi à 6 027 euros.
Compte tenu de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par SFL en 2014 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 5 092 euros.

7. Gouvernance, éthique et société

7.1. Gouvernance et éthique

Définition : Cet enjeu couvre le respect des principes de Gouvernance (Code AFEP-MEDEF) par SFL et son comportement du point de vue de l'éthique des affaires. Cet enjeu est très fortement lié à la prévention des pratiques non conformes à l'intégrité et à l'équilibre des affaires.
Troisième niveau de matérialité

SFL a pour ambition d'assurer le respect des principes d'éthique et de gouvernance

Gouvernance

Voir l'annexe 7-5 (Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne) en page 92 et suivantes du rapport de gestion dans laquelle les sujets suivants sont développés :

- Rôle, composition et indépendance du Conseil d'administration et des conseils rattachés au Conseil d'administration .
- Correspondance et analyse d'écart avec les recommandations du code AFEP-MEDEF.
- Rémunération des dirigeants et des administrateurs, notamment vote de la rémunération.
- Processus de contrôle interne et le rapport de vérification de la sincérité des comptes par les Commissaires aux compte).

Éthique et conformité

Une charte éthique est incluse dans le contrat de travail de chaque salarié. Cette charte traite de l'intégrité, de la lutte contre la fraude, la non-discrimination, la conformité fiscale…. De plus, le Groupe se conforme au Code de déontologie des SIIC (couvrant par exemple le processus de sélection et de rotation des experts immobiliers évaluant le patrimoine).

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne.

De plus, le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2014 et que la législation française interdit toute contribution politique.

SFL s'assure, comme elle s'emploie à le faire avec ses salariés, du respect des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses fournisseurs. Ces sujets sont relatifs :

- Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective.
- À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.
- À l'élimination du travail forcé ou obligatoire.
- À l'abolition effective du travail des enfants.

Lutte contre le travail dissimulé

Sauf exception, nos fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d'obligations en matière de règlementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l'emploi de salariés étrangers.
Le non-respect par l'un de nos fournisseurs de ces dispositions légales et règlementaires nous expose à un risque de nature pénale et financière qui nous conduit à revoir nos pratiques en la matière.

La réglementation interdit la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail.
Pour rendre cette interdiction dissuasive la loi a institué un double mécanisme :

- Une responsabilité pénale, administrative et financière de l'auteur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail).
- Une solidarité financière des cocontractants : est ici visé celui qui ne s'est pas assuré lors de la conclusion d'un contrat en vue de l'exécution d'un travail ou de la fourniture d'une prestation de services que son cocontractant s'acquitte bien de ses obligations déclaratives et du paiement de ses cotisations. Ces diligences doivent être renouvelées tous les six mois jusqu'au terme du contrat.

Afin d'éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire ses obligations en matière de collecte de la documentation sociale, SFL a décidé :

- D'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs.
- De rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3 000 euros hors taxes.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financières. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et si besoin effectue des relances. La plate-forme web permet de consulter en permanence la conformité de nos prestataires (ou de ceux avec lesquels nous envisageons de travailler s'ils sont répertoriés dans la base de données).

En 2014, SFL a en particulier sélectionné une première liste de fournisseurs. Ces partenaires, avec lesquels SFL a travaillé au cours de l'année, ont été sélectionnés selon leur Code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé.

7.2. Achats durables et relations fournisseurs

Définition : Cet enjeu couvre la capacité de SFL à intégrer des critères RSE aux pratiques d'achat et à s'assurer que les fournisseurs significatifs ont des pratiques cohérentes avec sa politique RSE. Les pratiques d'achat regroupent la stabilité des relations avec les fournisseurs, les délais, les prix d'achat, les commandes (modification ou annulation) et les paiements.
Il couvre également la capacité de SFL à nouer une relation pérenne avec ses fournisseurs et partenaires commerciaux au sens large pour trouver des solutions techniques et opérationnelles au travers de relations durables et équilibrées.
Troisième niveau de matérialité

SFL souhaite mettre en place une stratégie achats intégrant aussi des critères durables :
- exemplarité dans la gestion des fournisseurs,
- intégration de la RSE dans les critères de sélection et les cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers.

Pour cela, la fonction environnement et achats durables vient d'être créée. Elle consiste à mener à bien des plans d'action visant une maîtrise renforcée des coûts globaux et des impacts environnementaux de la société, notamment dans le cadre des missions de la direction technique et développement et des objectifs en matière de performance RSE.
- Analyse des leviers,
- Choix des matériaux,
- Veille et R&D technique et environnementale (SFL_le_lab),
- Suivi de la performance RSE globale.

Choix et gestion des fournisseurs

En ce qui concerne le choix de ses sous-traitants, SFL lutte contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.
De plus, dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales.
Ainsi en 2014, 71 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

La gestion des fournisseurs est traitée principalement par la plateforme de contrôle des obligations administratives. Ce sujet est développé dans l'enjeu gouvernance et éthique.

De plus, conformément à l'article L.441-6 du Code du commerce, sauf dispositions contraires convenues entre les parties, le délai de règlement des sommes dues est fixé au 30e jour suivant la date de réception des marchandises.

Relation fournisseurs

SFL implique fortement ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions de performance. Ainsi, les mainteneurs multi techniques sont engagés à s'inscrire dans la politique RSE de SFL. Il s'assure également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :
- Optimisation des consommations d'énergie et de fluide.
- Utilisation de produits écologiques dans le nettoyage.
- Diminution des emballages et du volume des déchets.
- Amélioration du confort des occupants.
- Progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM In-Use).

SFL se prépare à la réorganisation des marchés de l'électricité (loi NOME) dans le but de maintenir un prix compétitif de l'accès à l'énergie et de garantir un prix de charge stable (ou en baisse) pour nos clients, facteur essentiel de leur satisfaction (voir chapitre exploitation durable).

Communication avec le personnel de chantier

Sur les chantiers de restructurations, des moyens de communication sont déployées avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous.
Procédure de santé sécurité mise en place :
- Formation / information à l'environnement (Chantier en triple certification),
- Personnel badgé,
- Prévention contre les risques,
- Secouristes sur site,
- Équipement de premiers soins,
- Archivage des incidents.

Un livret d'accueil est rédigé et distribué aux entreprises. Il contient :
- Des informations sur les pauses échelonnées,
- Des restrictions concernant les radios,
- Les indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires…),
- Des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la règlementation.

Ce document à usage exclusif pour le chantier est traduit dans la seconde langue la plus parlée. De la même manière, les panneaux d'indication et de signalisation sur le site sont eux aussi traduits en plusieurs langues. Chacun peut donc s'orienter et un haut niveau d'information est maintenu.

7.3. Empreinte urbaine locale

Définition : Cet enjeu recouvre la capacité de SFL à concevoir et exploiter des actifs répondant aux besoins sociétaux de la ville comme la modernité architecturale, ou l'intégration des sites dans l'environnement urbain. Il traite des relations voisinages afin de limiter les nuisances engendrées par les chantiers de restructurations.
Second niveau de matérialité

SFL a l'ambition d'améliorer son empreinte urbaine locale pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Relation voisinage et communication lors des restructurations

SFL met en place un dialogue et communique en permanence avec toutes les parties prenantes concernées : tant pendant le montage de l'opération en amont avec les élus et les collectivités, ou avec les riverains tout au long des travaux par des réunions riverains à fréquence trimestrielle.

D'autres actions ponctuelles sont mises en œuvre, notamment pour les restructurations en triple certification :

- Communications mise en place avec les riverains : Courriers avant le démarrage des travaux dans l'ensemble des boîtes aux lettres.
- Affichage d'un panneau d'information chantier à l'entrée du site : Le panneau est visible depuis l'extérieur du chantier et accessible aux riverains qui comporte une présentation du chantier, les noms des intervenants, l'avancement des travaux, des illustrations (plans, photos), les descriptions des phases, les délais…
- Pour le recueil des réclamations, une boîte mails est mise à disposition ainsi qu'une boîte aux lettres installée à l'extérieur du chantier.
- Un suivi des réclamations est effectué et les demandes traitées.

Intégration dans la ville

De multiples interactions ont lieu avec les services administratifs pour identifier les obligations relatives à l'environnement du chantier :

- Rencontres avec les principaux intervenants,
- Contact avec la ville pour installations de chantier,
- Référé préventif organisé,
- Protection des arbres avoisinants.

Par son adhésion à la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) SFL participe régulièrement aux comités stratégiques du Plan Bâtiment Durable. Lancé en 2009, il fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour des six objectifs communs suivants :

- Réduction des Gaz à Effet de Serre : en 2050, division par 4 par rapport à 1990. On utilise souvent le mot « facteur 4 » pour définir cet objectif.
- Réduction des consommations énergétiques de l'ensemble du parc des bâtiments : - 38 % avant 2020.
- Rénovation énergétique :
  - Secteur résidentiel : 500 000 rénovations lourdes par d'ici à 2017.
  - Secteur tertiaire : obligation de rénovation du parc tertiaire public et privé avant 2020.
- Construction de bâtiments neufs : niveau Bâtiment Basse Consommation en 2012 et bâtiment à énergie positive en 2020.
- Développement des énergies renouvelables : le bâtiment participe à l'atteinte de l'objectif en matière de production d'énergie renouvelable, fixé à 23 % en 2020 pour la France.
- Qualification des professionnels.

Contribution architecturale

SFL collabore fréquemment avec les architectes des bâtiments de France (ABF) compte tenu de la spécificité de son patrimoine. Ces derniers ont dans leurs missions de service public l'entretien et la conservation des monuments protégés ou non, ainsi qu'un rôle général de conseil et indépendant sur les autres édifices du patrimoine culturel.

« Mémoires Contemporaines » est un programme initié par SFL pour valoriser son patrimoine culturel et historique et promouvoir une approche architecturale innovante. À ce jour, quatre interventions artistiques majeures ont pris place sur quatre immeubles importants de notre patrimoine.

« Mémoires Contemporaines 1 », avec Per Barclay et Alain Bublex, avait été l'occasion de poser la question critique de la transformation des entreprises et de leurs organisations.

« Mémoires Contemporaines 2 », avec Felice Varini, nous avait permis de faire un parallèle entre le point de vue anamorphique du tracé et l'importance de la vision stratégique pour les entreprises.

« Mémoires Contemporaines 3 ». Avec « Grandes Ondes », SFL donne carte blanche à l'artiste François Morellet, qui investit de manière éphémère (pendant trois ans) l'immeuble « Louvre Saint-Honoré », autrefois « Grands Magasins du Louvre » pour souligner le caractère essentiel de la connectivité pour les entreprises et la mise en réseau pour leurs équipes. Les ondes – des arcs concentriques composés de plus de cent tubes de néon bleu ciel, au gaz d'argon –, prennent naissance à un point virtuel situé en plein ciel et se déploient sur les quatre façades pour jouer avec les éléments ornementaux de l'architecture et apporte au bâtiment un supplément d'âme et une sensibilité nouvelle.

« Mémoires Contemporaines 4 ». Cette quatrième édition est pour SFL l'occasion de valoriser les espaces communs et d'accueil de son siège le Washington Plaza, des lieux privilégiés de rencontres et d'échanges, et d'améliorer le confort des occupants du site en amenant l'art dans leur quotidien.
Le travail de l'artiste Guy Limone est le croisement unique d'une masse d'informations statistiques d'une part, et d'une incroyable abondance d'images d'autre part. La rencontre fut fructueuse entre Guy Limone, l'artiste des statistiques, et ceux qui vivent et travaillent au Washington Plaza, une occasion unique pour l'art d'envahir un tout nouvel espace et de renforcer les liens entre les nombreux occupants et les visiteurs de cet ensemble immobilier.

8. Annexes

8.1. Périmètre et méthodologie de reporting

Pour appréhender les consommations de nos immeubles en énergie, en eau et en déchets, nous avons élaboré une méthode de reporting interne. Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, de définir les contributeurs et la méthode de contrôle.
Elle définit également les référentiels appliqués qui sont notamment la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » en son article 225, et le choix de rester sur le référentiel GRI G4 et son supplément CRESS ainsi que les recommandations de l'EPRA.
Cette méthode permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

Le scope :

Le patrimoine de SFL est constitué de 19 immeubles totalisant 394 000 m².
Les immeubles du patrimoine concernés par notre reporting interne (11) appelé « Scope » sont des immeubles en multilocataires qui ont un taux d'occupation significatif (plus de 60 %).
Le scope exclut les immeubles monolocataires, en libération de surface pour restructuration, en restructuration et les surfaces d'habitation.

Les immeubles du scope pour 2014 sont :
1. 176 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine
2. 96 Iéna (Paris 75016)
3. Ilot Édouard VII (Paris 75009)
4. 112 Wagram (Paris 75017)
5. Rives de Seine (Paris 75012)
6. Louvre Saint-Honoré (Paris 75001)
7. 103 Grenelle (Paris 75007)
8. Cézanne Saint-Honoré (Paris 75008)
9. Washington Plaza (Paris 75008)
10. Galerie des Champs-Élysées (Paris 75008)
11. Ozone au 92 avenue des Champs-Élysées (Paris 75008)

Évolution du périmètre du scope (inclusion, exclusion)

Le périmètre des immeubles concernés par nos audits peut évoluer à la hausse :
- acquisitions,
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

Surface de référence des immeubles du scope et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles non pondérées des immeubles en m².

Le taux d'occupation est communiqué en fin d'année calendaire et se veut le reflet de l'occupation de l'actif sur l'année passée au 31 décembre 2014.

Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble et ensuite à l'échelle du scope est issue :
- des relevés des compteurs,
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires hors abonnement.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue et notamment concernant les parties privatives, nous reconstruisons la consommation énergétique totale de ce dernier en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios différents d'un immeuble à un autre qui permettent d'être au plus près de la réalité ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'étude énergéticien d'expérience.

La consommation d'énergie du preneur peut être exclusivement lié à la bureautique, la production de chaud et de froid des parties privatives étant issues des parties communes. (176 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine)

Au fur et à mesure de la récupération des consommations privatives de nos clients, nous substituerons ces valeurs réelles aux valeurs théoriques.

L'analyse comparative des sites sur l'évolution à la hausse ou à la baisse des consommations des sites du scope se fait en fonction d'une année de référence que nous fixons à 2011 pour les sites analysés depuis 2011, 2012 pour les sites rentrés dans le scope cette année-là, etc.

La comparaison entre cette année de référence et l'année analysée inclut la variabilité climatique sur la base des DJU (18) de ces deux années.

Notre analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise de nos consommations se référent à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le scope (page 64).

Consommation d'eau

La méthode appliquée pour la consommation d'eau du scope est plus rationnelle. En effet, tous nos actifs sont desservis par un seul point d'eau.

La collecte se fait :
- Soit par relevé des compteurs.
- Soit par consolidation de la facturation.

Les déchets

Les pesées des déchets sont communiquées par des reporting envoyés par les prestataires. Une pesé quotidienne est faite pour les déchets papier du siège SFL.

8.2. Table de correspondance Grenelle II

	Grenelle 2, article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)	Pages du rapport de gestion 2014
SOCIAL		
1° Informations sociales		
	a) Emploi	
1	- L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	80
2	- Les embauches et les licenciements	71 ; 80
3	- Les rémunérations et leur évolution	46 ; 69 ; 72
	b) Organisation du travail	
4	- L'organisation du temps de travail	70 ; 80
5	- L'absentéisme	80
	c) Relations sociales	
6	- L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	51 ; 70 ; 72
7	- Le bilan des accords collectifs	69 ; 71 ; 72
	d) Santé et sécurité	
8	- Les conditions de santé et de sécurité au travail	70
9	- Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	70
10	- Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	70 ; 80
	e) Formation	
11	- Les politiques mises en œuvre en matière de formation	70 ; 71
12	- Le nombre total d'heures de formation	70 ; 80
	f) Égalité de traitement	
13	- Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	71
14	- Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	72
15	- La politique de lutte contre les discriminations	72 ; 73
	g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :	
16	- Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	73
17	- À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	73
18	- À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	73
19	- À l'abolition effective du travail des enfants	73

	Grenelle 2, article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)	Pages du rapport de gestion 2014
ENVIRONNEMENT		
2° Informations environnementales		
	a) Politique générale en matière environnementale	
20	- L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	59 ; 60
21	- Les actions de formation et l'information des salariés en matière de protection de l'environnement	65
22	- Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	68
23	- Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	68
	b) Pollution et gestion des déchets	
24	- Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	65
25	- Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	65 ; 79
26	- La prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de tout autre forme de pollution spécifique à une activité	74 ; 75
	c) Utilisation durable des ressources	
27	- La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	65 ; 79
28	- La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	65 ; 66 ; 79
29	- La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	64 ; 79
30	- L'utilisation des sols	68
	d) Contribution à l'adaptation et à la lutte contre le réchauffement climatique	
31	- Les rejets de gaz à effet de serre	65 ; 66 ; 79
32	- L'adaptation aux conséquences du changement climatique	65 ; 66
	e) Protection de la biodiversité	
33	- Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	67 ; 68
SOCIÉTAL		
3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable		
	a) Impact territorial, économique et social de l'activité	
34	- En matière d'emploi et de développement régional	74
35	- Sur les populations riveraines ou locales	74
	b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	
36	- Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	51
37	- Les actions de partenariat ou de mécénat	75
	c) Sous-traitance et fournisseurs	
38	- La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	67 ; 74
39	- L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	73 ; 74
	d) Loyauté des pratiques	
40	- Les actions engagées pour prévenir la corruption	73 ; 74
41	- Les mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	61 ; 62 ; 68
	e) Droits de l'Homme	
42	Les autres actions engagées, au titre du présent 3, en faveur des Droits de l'Homme	73

8.3. Indicateurs et tables de correspondance GRI G4

Intitulé	GRI G4	EPRA	Source/Unité	Périmètre	2012	2013	2014	
Environnement								
Énergie								
Consommation énergétique au sein de l'organisation	EN3		Électricité en MWh	siège SFL	220	182	192	
Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EN4	3.3	Fioul en MWh	SCOPE	560	552	409	√
		3.1	Électricité en MWh		36 991	41 632	39 184	√
		3.2	Réseau urbain (froid & chaud) en MWh		17 162	20 956	18 438	√
Intensité énergétique	EN5 CRE1	3.4	kWh/m²/an		277	294	261	√
			kWh/ utilisateur/an		2 036	2 023	1 841	√
Eau								
Consommation d'eau de ville	EN8	3.8	m³	SCOPE	133 495	125 941	127 328	√
Volume total d'eau recyclé et réutilisé	EN10		m³	Ozone & In Out	ND	ND	2 598	
Intensité de la consommation d'eau de ville des immeubles	CRE2	3.9	m³/m²/an	SCOPE	0,7	0,6	0,6	√
			litres/ occupant/jour		23	18	18	√
Émissions								
Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1) (issues des consommations énergétiques)	EN15	3.5	t eq CO_2	SCOPE	150	182	135	√
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) (issues des consommations énergétiques)	EN16	3.6	t eq CO_2		4 821	5 804	5 032	√
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3) (déplacements utilisateurs)	EN17		t eq CO_2		5 350	7 227	7 198	√
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	EN18 CRE3	3.7	kgeqCO_2/ m²/an		25,2	27,9	23,3	√
			kgeqCO_2/ occupant/an		192	192	163,90	√
Déchets								
Masse totale de déchets, par type	EN15	3.10	DIB (tonnes)	5 immeubles	NA	367	239	
			papier / carton (tonnes)		NA	171	179	

√ Audité et vérifié par Deloitte.

Intitulé		Périmètre	GRI G4	2012	2013	2014	
Profil de l'organisation							
Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective		Groupe SFL	G4-11	100 %	100 %	100 %	
Social - Partiques en matière d'emploi et travail décent							
Émissions							
Nombre total de salariés, nombre d'embauches	Effectif total	Groupe SFL	LA1	81	74	74	√
	CDI			80	73	73	√
	CDD			1	1	1	√
	Hommes			30	30	29	√
	Femmes			51	44	45	√
	Cadres			54	52	53	√
	Maîtrise			13	11	11	√
	Employés			14	11	10	√
	< 45			36	34	33	√
	> ou = à 45 ans			45	40	41	√
	Paris			81	74	74	√
	Autres			0	0	0	√
	Embauches						
	CDI			2	6	4	√
	CDD			1	1	2	√
	Hommes			2	4	2	√
	Femmes			1	3	4	√
	Cadres			3	6	5	√
	Maîtrise			0	0	0	√
	Employés			0	1	1	√
	< 45			3	6	5	√
	> ou = à 45 ans			0	1	1	√
Nombre de licenciements par motif	Motif personnel			3	2	2	√
	Motif économique			0	0	0	√
Masse salariale brute	k€ brut		LA3	6 494	7 115	7 097	
Santé et sécurité au travail							
Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus		Groupe SFL	LA6	0	1	1	√
Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus				1	6	0	√
Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail				0	0	0	√
Nombre de jours de travail perdus suite à l 'accident de trajet				13	20	0	√
Taux de fréquence				7,37	25,95	0	√
Taux de gravité				0,09	0,17	0	√
Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues				0	0	0	√
Absenteisme (en jours ouvrés)							
Maladie				986	846	978	√
Maternité				256	173	216	√
Enfant malade				30	18	33	√
Evènements familiaux				49	15	51	√
Formation							
Nombre total d'heures de formation (hors DIF)	en heures	Groupe SFL	LA9	1 337	840	1 280	√

√ Audité et vérifié par Deloitte.

	Éléments généraux	Pages
	Stratégie et analyse	
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	44
	Profil de l'organisation	
G4-3	Indiquer le nom de l'organisation.	44
G4-4	Indiquer les principales marques et principaux produits et services.	5 ; 6
G4-5	Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation.	60
G4-6	Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport.	45
G4-7	Indiquer le mode de propriété et la forme juridique.	9
G4-8	Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	45
G4-9	Indiquer la taille de l'organisation, notamment : le nombre total de salariés/le nombre total de sites ; le chiffre d'affaires net (pour les organisations du secteur privé) ou les recettes nettes (pour les organisations du secteur public)/le capital total, en séparant les dettes et les capitaux propres (pour les organisations du secteur privé)/la quantité de produits ou de services fournis.	9 ; 45 ; 46
G4-10	a. Indiquer le nombre total de salariés par type de contrat de travail et par sexe. b. Indiquer le nombre total de salariés permanents par type de contrat de travail et par sexe. c. Indiquer l'effectif total réparti par salarié, intérimaire et par sexe. d. Indiquer la répartition de l'effectif total par région et par sexe. e. Indiquer si une part importante du travail de l'organisation est assurée par des personnes ayant le statut juridique de travailleurs indépendants ou par des personnes autres que des salariés ou intérimaires, y compris les salariés ou intérimaires des prestataires. f. Indiquer toute variation importante du nombre de personnes employées (telle que les variations saisonnières de l'emploi dans le tourisme ou l'industrie agricole).	46 ; 80
G4-11	Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	80
G4-12	Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	48
G4-13	Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting, y compris : les changements d'implantation ou les changements d'activités, incluant l'ouverture, la fermeture ou l'extension de sites/les modifications dans la structure du capital actif et autres sources de capital, la préservation du patrimoine et autres opérations (pour les organisations du secteur privé) / les changements de localisation des fournisseurs, les modifications de la structure de la chaîne d'approvisionnement, ou des relations avec les fournisseurs, y compris la sélection et la résiliation.	5 ; 6 ; 31 à 34
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	22 à 28
G4-15	Répertorier les chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	25 ; 36 ; 67 ; 68 ; 105
G4-16	Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation : occupe une fonction au sein de l'instance de gouvernance/participe à des projets ou à des comités/apporte des financements importants dépassant la simple cotisation/considère son adhésion comme stratégique. Cela s'applique principalement aux affiliations de l'organisation elle-même.	54 ; 75 ; 105

	Éléments généraux	Pages
	Aspects et périmètres identifiés	
G4-17	a. Répertorier toutes les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents. b. Indiquer si une entité incluse dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents n'est pas prise en compte dans le rapport.	9
G4-18	a. Expliquer le processus de contenu et du Périmètre des Aspects. b. Expliquer comment l'organisation a mis en œuvre les Principes de reporting de contenu.	76
G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	76
G4-20	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent au sein de l'organisation/si l'Aspect n'est pas pertinent pour toutes les entités au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17), choisir l'une des deux approches suivantes et préciser : soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect n'est pas pertinent, soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect est pertinent/indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation.	76
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation/si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation, identifier les entités, groupes d'entités ou éléments concernés. En outre, décrire l'emplacement géographique où l'Aspect s'avère pertinent pour les entités identifiées/ indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation.	76
G4-22	Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	76
G4-23	Indiquer les changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	76
	Implication des parties prenantes	
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	49
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	48 ; 50 ; 51
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	50
G4-27	Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting. Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés.	48 ; 50
	Profil du rapport	
G4-28	Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies.	5
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant.	ND
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	76
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	47
G4-32	a. Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation. b. Indiquer l'Index du contenu GRI pour l'option choisie. c. Indiquer la référence au Rapport de vérification externe, si le rapport a été vérifié en externe. GRI recommande d'avoir recours à une vérification externe, mais cela ne constitue pas une exigence pour être « en conformité » avec les Lignes directrices.	54
G4-33	a. Indiquer la politique et pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport. b. Si cela ne figure pas dans le rapport de vérification accompagnant celui sur le développement durable, préciser le champ d'étude et la base de toute vérification externe. c. Indiquer la relation existant entre l'organisation et les vérificateurs. d. Préciser si l'instance supérieure de gouvernance ou des cadres dirigeants participent à la démarche pour solliciter une vérification du rapport de développement durable de l'organisation.	54 85
	Gouvernance	
G4-34	Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux.	47
	Éthique et intégrité	
G4-56	Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	73 ; 111

	Éléments spécifiques	Pages
	Économie	
	Performance économique	
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée.	90
G4-EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés au changement climatique.	68
	Environnement	
	Énergie	
G4-EN3	Consommation énergétique	79
G4-EN5	Intensité énergétique	79
G4-EN6	Réduction de la consommation énergétique	64
CRE1	*BUILDING ENERGY INTENSITY*	
	Eau	
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé par source	65 ; 79
G4-EN10	Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	65
CRE2	*BUILDING WATER INTENSITY*	
	Émissions	
G4-EN15	Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	66 ; 79
G4-EN16	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) liées à l'énergie	66 ; 79
G4-EN17	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	66 ; 79
G4-EN18	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	79
G4-EN19	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	66
G4-EN20	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone	67
CRE 3	*GREENHOUSE GAS EMISSIONS INTENSITY FROM BUILDINGS*	79
	Effluents et déchets	
G4-EN23	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement.	65
G4-EN26	Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des plans d'eau et de leur écosystème très touchés par le rejet et le ruissellement des eaux de l'organisation.	65
	Social - Pratiques en matière d'emploi et travail décent	
	Emploi	
G4-LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique.	80
	Santé et sécurité au travail	
G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis.	70
G4-LA6	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe.	80
G4-LA8	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats.	70 ; 71
	Formation et éducation	
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle.	70 ; 80
G4-LA10	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière.	70 ; 71
G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle.	70 à 72
	Diversité et égalité des chances	
G4-LA12	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité.	10 ; 46
	Évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs	
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi.	73 ; 74
G4-LA15	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels, sur les pratiques en matière d'emploi dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises.	48

	Éléments spécifiques	Pages
	Social - Droits de l'homme	
	Liberté syndicale et droit de négociation collective	
G4-HR4	Sites et fournisseurs identifiés au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté ou est fortement menacé, et mesures prises pour le respect de ce droit.	73 ; 74
	Travail des enfants	
G4-HR5	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents liés au travail des enfants et mesures prises pour contribuer à abolir efficacement ce type de travail.	73 ; 74
	Travail forcé ou obligatoire	
G4-HR6	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire et mesures prises pour contribuer à l'abolir sous toutes ses formes.	73 ; 74
	Évaluation	
G4-HR9	Nombre total et pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts.	
	Évaluation du respect des droits de l'homme chez les fournisseurs	73 ; 74
	Social - Société	
	Lutte contre la corruption	
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption.	73
G4-SO5	Cas avérés de corruption et mesures prises.	73
	Évaluation des impacts des fournisseurs sur la société	
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société.	73
	Social - Responsabilité liée aux produits	
	Santé et sécurité des consommateurs	
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration.	67
	Étiquetage des produits et services	
G4-PR3	Type d'information sur les produits et services et leur étiquetage par les procédures de l'organisation et pourcentage des catégories importantes de produits et de services soumises à ces exigences en matière d'information.	59 ; 60
G4-PR5	Résultats des enquêtes de satisfaction clients.	58
CRE 8	*TYPE AND NUMBER OF SUSTAINABILITY CERTIFICATION, RATING AND LABELING SCHEMES FOR NEW CONSTRUCTION, MANAGEMENT, OCCUPATION AND REDEVELOPMENT*	59 ; 60

8.4. Rapport des Commissaires aux comptes

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion
Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048[1], nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel ») disponible sur demande au siège de la société et dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre janvier et mars 2015. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000[2].

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée en annexe 8.1 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des entretiens auprès de cinq personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

(1) Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

(2) ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.*

- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[1] :

- au niveau de la société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif de sites et d'entités[2] sélectionnés en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs et couvre 24 % à 100 % des données des informations quantitatives environnementales considérées les plus importantes.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2015
L'un des Commissaires aux comptes,
Deloitte & Associés

Christophe Postel-Vinay
Associé

Julien Rivals
Associé, *Sustainability Services*

(1) Se référer à l'Annexe 1
(2) Se référer à l'Annexe 2

Annexe 1 : Informations RSE sélectionnées

Informations quantitatives sociales importantes

- Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique
- Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge
- Nombre de licenciements par motif
- Nombre total d'heures de formation
- Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus
- Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus
- Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail
- Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet
- Taux de fréquence
- Taux de gravité

Informations quantitatives environnementales importantes

- Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (scope 1, 2 et 3)
- Consommation d'eau de ville
- Consommation d'énergie en dehors de l'organisation et au sein de l'organisation (électricité, fioul, réseau urbain)
- Intensité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre (issues des consommations énergétiques des bâtiments)

Informations qualitatives sociales revues au niveau Groupe

- Politique de rémunération
- Égalité hommes/femmes

Informations qualitatives environnementales revues au niveau Groupe

- Politique RSE de SFL
- Certification et labellisation
- Exploitation durable : eau et déchets

Informations qualitatives sociétales revues au niveau Groupe

- Achats durables et relations fournisseurs
- Confort, aménagement et efficacité organisationnelle : bien-être des occupants
- Éthique et conformité

Annexe 2 : Entités sélectionnées

Actifs ayant fait l'objet de tests de détails sur les informations quantitatives environnementales importantes

- Ozone (92 Champs-Élysées)
- Édouard VII
- 176 Charles de Gaulle

Entités sélectionnées pour la vérification des informations sociales importantes

- La vérification des données sociales a porté sur l'ensemble du périmètre consolidé de Société Foncière Lyonnaise.

7. Annexes

Annexe 7.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2015 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2014 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :
néant ;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2014, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent :
néant (*À l'exception de celles attribuées dans le cadre d'un ajustement conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 14 novembre 2014*) ;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2014 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :
néant ;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2014, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :
néant (*À l'exception de celles attribuées dans le cadre d'un ajustement conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 14 novembre 2014*) ;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2014 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :
néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration concernant l'attribution d'actions gratuites (article L.225-197-4 du Code de commerce)

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L.225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10 % du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), dans sa séance du 4 mars 2014, a décidé d'approuver l'attribution d'actions gratuites et d'attribuer dans ce cadre 50 972 actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Cette attribution est soumise aux dispositions du règlement du Plan n° 1 d'attribution gratuite du 16 février 2012 et de son avenant du 5 mars 2013.

1. Cadre des attributions gratuites d'actions

1.1 Autorisation de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de trente-huit mois, au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce un plan d'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions visées aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée [(1)].

(1) L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 24 avril 2014, aux termes de sa deuxième résolution extraordinaire, a mis fin à cette autorisation pour conférer une nouvelle autorisation d'une nouvelle durée de trent-huit mois.

1.2 Adoption du règlement du plan par le Conseil d'administration du 16 février 2012

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration du 16 février 2012 a adopté les dispositions du règlement du plan d'attribution d'actions de performance, qu'il a ultérieurement modifié par avenant le 5 mars 2013 (le « Plan n° 1 »).

1.3 Décision d'attribution du Conseil d'administration du 4 mars 2014

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, a décidé en date du 4 mars 2014, d'attribuer au titre du Plan n° 1, 50 972 actions gratuites au bénéfice de mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme, d'une part, et le reste des salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, d'autre part.

Sur les 50 972 actions attribuées, 29 962 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand Julien Laferrière, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas Reynaud et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José Brugera Clavero.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites

2.1 Motifs de l'attribution

L'attribution au titre du Plan n° 1 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n° 1 a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL et ce conformément aux exigences posées par l'article L.225-197-6 du Code de commerce.

2.2 Période et condition d'acquisition

Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-après), les actions attribuées par le Conseil d'administration du 4 mars 2014 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de 10 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, d'un communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

2.3 Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

De plus pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'action gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

3. Nature des actions et droits attachés auxdites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 1 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.3 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (en euros) (article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2010	2011	2012	2013	2014
Situation financière en fin d'exercice					
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations	–	–	–	–	–
- par exercice des bons de souscription d'actions	–	–	–	–	–
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	130 779 707	99 194 508	94 646 561	79 595 681	70 878 041
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	90 116 934	70 519 256	- 9 444 008	84 937 737	72 162 520
Impôts sur les bénéfices	- 386 328	3 752 786	2 224 773	14 110 955	- 55 730
Résultat après impôts, amortissements et provisions	97 098 358	42 547 038	- 41 971 858	44 843 906	31 476 110
Montant des bénéfices distribués (1)	97 710 845	65 140 564	65 140 564	97 710 845	65 140 564
Montant de la distribution exceptionnelle (1)	–	32 570 282	32 570 282	–	32 570 282
III. Résultats des opérations réduit à une seule action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,95	1,43	- 0,25	1,52	1,55
Résultat après impôts, amortissements et provisions	2,09	0,91	- 0,90	0,96	0,68
Dividende versé à chaque action	2,10	1,40	1,40	2,10	1,40
Distribution exceptionnelle	_	0,70	0,70	–	0,70
IV. Personnel					
Effectif à la fin de l'exercice	70	71	70	66	65
- Dont employés d'immeubles	*3*	*2*	*2*	*2*	*2*
Masse salariale de l'exercice	6 778 433	7 024 460	7 111 629	7 728 387	7 665 940
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 202 378	3 331 603	3 201 255	3 213 249	3 239 556

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

Annexe 7.4 – Tableau récapitulatif des délégations

Conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2014	Durée de la délégation
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.	NON	26 mois
18/04/213	Autorisation 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, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.	NON	26 mois
18/04/2013	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et 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, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance et ne donnant pas lieu à augmentation de capital de la Société.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.	NON	26 mois
18/04/2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise sans droit préférentiel de souscription.	NON	26 mois
24/04/2014	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
24/04/2014	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL [1].	OUI	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 16 février 2012, du 5 mars 2013 et du 4 mars 2014 qui ont émis des actions gratuites au titre de deux plans d'attribution, étant précisé que cette délégation est toujours en cours dans la mesure où le plafond fixé par l'Assemblée générale n'a pas été dépassé.

Annexe 7.5 – Rapport du Président sur le Gouvernement d'Entreprise et le Contrôle interne (article L.225-37 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport notamment, de la composition du Conseil d'administration, de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur général.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1er janvier au 31 décembre 2014 et a été établi au terme d'un travail mené par la direction avec le Comité d'audit. Ce rapport a été approuvé par le Comité d'audit du 2 mars 2015 et le Conseil d'administration du 3 mars 2015.

Le présent rapport présente également le changement de gouvernance intervenu le 27 janvier 2015, le Conseil d'administration ayant décidé d'opter pour une dissociation des fonctions de Président et de Directeur général et nommé Monsieur Nicolas Reynaud au poste de Directeur général, Monsieur Juan José Brugera Clavero conservant ses fonctions de Président du Conseil d'administration.

1. Gouvernement d'entreprise

1.1. Référence au Code AFEP-MEDEF

Il est précisé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en juin 2013 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site du MEDEF (www.medef.com - rubrique Gouvernement d'entreprise).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont détaillés à la section 5.5 du rapport de gestion.

Il est par ailleurs précisé que la notation de la Société par l'agence Standard & Poors est la suivante : BBB – stable (sans changement au cours de l'exercice).

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité.

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2014	Justifications
Part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Le Conseil doit compter un tiers d'administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées (Art. 9.2).	3 administrateurs indépendants sur un total de 13 administrateurs	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux.
Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'administrateurs indépendants (Art. 16.1).	1 administrateur indépendant sur un total de 3 administrateurs	La composition du Comité d'audit reflète celle du Conseil. Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions sur sa composition, en tenant compte des spécificités de la Société.
Part des administrateurs indépendants au Comité de rémunération et de sélection	Le Comité de rémunérations doit être composé majoritairement d'administrateurs indépendants, être présidé par un administrateur indépendant et ne comporter aucun dirigeant mandataire social (Art. 18-1).	1 administrateur indépendant sur un total de 3 administrateurs ; président non indépendant et le Président du Conseil d'administration est membre de ce Comité	La composition du Comité de rémunérations et de sélection reflète celle du Conseil. Le Conseil du 11 février 2015 a modifié la composition du Comité : désormais le Comité est présidé par un Administrateur indépendant et compte un nouveau membre, également administrateur indépendant.
Critères d'indépendance des administrateurs Critère de l'ancienneté	Pour être qualifié d'indépendant, un administrateur ne doit pas avoir été administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (Art. 9.4).	Critère non retenu par le Conseil pour apprécier l'indépendance des administrateurs	L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un administrateur. Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions en tenant compte des spécificités de la Société.
Rémunération des administrateurs	La rémunération des administrateurs doit tenir compte de la participation effective des administrateurs au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante (Art. 21.1).	Jetons de présence forfaitaires alloués aux administrateurs	La rémunération fixe forfaitaire est relativement peu élevée par rapport à des sociétés comparables.

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2014	Justifications
Évaluation du Conseil	Le Conseil doit procéder à l'évaluation de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement en consacrant une fois par an un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement et en réalisant une évaluation formalisée tous les 3 ans — (Art. 10).		Le Conseil d'administration procédera, en 2015, à des travaux d'évaluation relatifs à son organisation et son fonctionnement. Ce point sera inscrit à l'ordre du jour du Conseil au cours de l'exercice.
Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les administrateurs au regard des jetons de présence	L'administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre relativement significatif d'actions au regard des jetons deprésence perçus : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser ses jetons de présence à leur acquisition — (Art. 20).	Certains administrateurs ne détiennent que 25 actions, conformément aux dispositions statutaires de la Société.	Dans le cadre de ses travaux d'évaluation ci-dessus, le Conseil d'administration, va mettre à l'étude une éventuelle évaluation de cette règle.

1.2 Composition du Conseil d'administration et de la Direction générale au 31 Décembre 2014

L'article 15 des statuts de SFL (à jour au 23 juillet 2014) prévoit que le Conseil d'administration de la Société est composé de trois membres au moins à seize membres au plus.

Au 31 décembre 2014, le Conseil d'administration de SFL est composé de 13 membres, dont 7 sont élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial, 3 sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs (Madame Chantal du Rivau, Monsieur Jean-Jacques Duchamp – Predica – et REIG CAPITAL GROUP Luxembourg (représenté par Monsieur Carlos Enseñat Reig) et 3 sont indépendants (Madame Anne-Marie de Chalambert, Monsieur Anthony Wyand et Monsieur Jacques Calvet).

Le Conseil comprend quatre femmes sur un total de treize membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration est désormais de 30,77 %, en conformité avec la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle et aux dispositions du Code AFEP-MEDEF.

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.

Afin d'assurer un renouvellement échelonné des mandats des membres du Conseil d'administration, il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2014 de renouveler les mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Jacques Calvet pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il sera également proposé à cette Assemblée de renouveler le mandat de Madame Angels Arderiu Ibars pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Jusqu'au 8 juillet 2014, la présidence du Conseil d'administration était assurée par Monsieur Juan José Brugera Clavero, la Direction générale étant assurée par Monsieur Bertrand Julien-Laferriere, assisté par Monsieur Nicolas Reynaud en sa qualité de Directeur général délégué.

Le 8 juillet 2014, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin aux fonctions de Directeur général qu'occupait Monsieur Bertrand Julien-Lafferriere depuis le 5 octobre 2010.

Le 23 juillet 2014, sur décision du Conseil d'administration, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général ont été réunifiées et cumulées par Monsieur Juan José Brugera Clavero à titre transitoire, dans l'attente de la nomination d'un nouveau Directeur général, Monsieur Nicolas Reynaud conservant ses fonctions de Directeur général délégué.

1.3 Dissociation des fonctions de Président et de Directeur général décidée le 27 janvier 2015

Le 27 janvier 2015, le Conseil d'administration a décidé, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, de dissocier à nouveau les fonctions de Président et de Directeur général et de nommer Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général et Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Monsieur José Juan Brugera Clavero conserve les fonctions de Président du Conseil d'administration. Le Conseil ne lui a pas confié de mission spécifique en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

1.4 Administrateurs indépendants

Le Code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement Administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code AFEP-MEDEF définit des critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'administrateur et la direction, la société ou son groupe, notamment :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, ni salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou de son groupe, ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans). L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration a conclu que les trois administrateurs ci-après peuvent être qualifiés d'indépendants :
- Anthony Wyand,
- Jacques Calvet,
- Anne-Marie de Chalambert.

1.5 Liste des membres du Conseil d'administration et des mandats exercés au 31 décembre 2014, compétences et expertises

Juan José BRUGERA CLAVERO

Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Président-directeur général	– Président du Comité exécutif et stratégique – Membre du Comité de rémunérations et de sélection

Âge	68 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
1er mandat	2004		
2e mandat	2008		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	25		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Administrateur et Président : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)	En Espagne : Président : • PANRICO – Administrateur : • CREAPOLIS S.L.

Angels ARDERIU IBARS

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
-

Âge	48 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
Première nomination	2014		
Échéance du mandat	2015		
Nombre d'actions SFL détenues	25		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Directeur financier : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)	–

Jacques CALVET

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
- Membre du Comité des administrateurs indépendants
- Membre du Comité d'audit et des comptes

Âge	83 ans	Adresse professionnelle :	42 rue Washington 75008 Paris France
Nationalité	Française		
1er mandat	1999		
2e mandat	2008		
Échéance du mandat	2015		
Nombre d'actions SFL détenues	825		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France : – Administrateur : • GROUPE LAC (SA) (société cotée) (anciennement COTTIN FRERES) – Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance : • SOCIÉTÉ ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE (SA) – Président du Comité de Surveillance : • BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE – BHV (SAS) – Président d'honneur : • BNP PARIBAS (SA) (société cotée) – Conseiller Consultatif : • BANQUE DE FRANCE – Conseiller Référendaire Honoraire : • COUR DES COMPTES	En France : – Administrateur : • ALDETA • ICADE • NOVARTE • LASER COFINOGA (SA) *échu en 2014* • LASER (SA) *échu en 2014* • LE MEILLEUR HOLDING (SAS) *échu en 2014* – Censeur • EPI (Société Européenne de Participations Industrielles) • AGENCE H (ex SCHER LAFARGE)

Anne-Marie de CHALAMBERT

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
- Membre du Comité des Administrateurs indépendants

Âge	71 ans
Nationalité	Française
Première nomination	2010
Échéance du mandat	2015
Nombre d'actions SFL détenues	25

Adresse professionnelle : 42 rue Washington
75008 Paris
France

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France : – Administrateur : • NEXITY (SA) (société cotée) • MERCIALYS (SA) (société cotée) – Président : • AMCH (SASU) – Membre du Comité de placement : • INSTITUT PASTEUR	– Président du Conseil d'administration : • GÉNÉRALI IMMOBILIARE (SA) (Italie) – Administrateur puis Vice-Présidente : • FSIF (Fédération Française des Sociétés Immobilières et Foncières)

Jean-Jacques DUCHAMP

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
- Membre du Comité exécutif et stratégique
- Membre du Comité d'audit et des comptes

Âge	60 ans
Nationalité	Française
Première nomination	2004
Échéance du mandat	2016
Nombre d'actions SFL détenues	25

Adresse professionnelle : 16 boulevard de Vaugirard
75015 Paris
France

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France : – Administrateur : • CPR – ASSET MANAGEMENT (SA) • PACIFICA (SA) • SPIRICA (SA) • GÉNÉRALE DE SANTÉ (SA) – Représentant permanent de Predica, administrateur : • GECINA (SA) (société cotée) • SANEF (SA) – Directeur général adjoint : • CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA) En Italie : – Administrateur : • CA VITA (SA)	– Administrateur : • UNIMO • FONCIÈRE DES RÉGIONS • BES VIDA (Portugal) • CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER (SA) *échu en 2014* – Membre du Conseil de Surveillance/Administrateur : • KORIAN-MEDICA (SA) (société cotée) (*anciennement KORIAN*) – Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, administrateur : • DOLCEA VIE (SA) *échu en 2014*

Chantal du RIVAU

Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Administrateur	–

Âge	59 ans	Adresse professionnelle :	16 boulevard de Vaugirard 75015 Paris France
Nationalité	Française		
Première nomination	2014		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	30		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France : – Directeur général : • B IMMOBILIER (SA) • IRIS HOLDING France (SAS) – Président du Conseil d'administration : • OPCI PREDICA HABITATION * – Président du Conseil d'administration et administrateur : • OPCI RIVER OUEST * • OPCI PREDICA BUREAUX * – Administrateur : • ALTA BLUE (SAS) • B2 HOTEL INVEST * • CAMP INVEST * • IRIS INVEST 2010 * • OPCI CAA KART* • URBIS PARK (SA) – Représentant permanant de IMEFA QUATRE, Administrateur : • OPCI CAA COMMERCES 2 * • OPCI MESSIDOR * – Président : • CAA KART 1 (SASU) • CAA KART 2 (SASU) – Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de surveillance : • PATRIMOINE & COMMERCE (SCA) – Membre du Conseil de surveillance : • UNIPIERRE ASSURANCE ** – Gérant : • DIAPRE UN (SARL)	–

* Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

** Société civile de placement immobilier à capital variable.

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
- Président du Comité d'audit et des comptes

Âge	65 ans
Nationalité	Espagnole
Première nomination	2008
Échéance du mandat	2016
Nombre d'actions SFL détenues	50

Adresse professionnelle : Monte Esquinza, 14-7°D
28010 Madrid
Espagne

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Administrateur : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée) • EUR – CONSULTORES SL – Administrateur et Président du Conseil d'administration : • IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA)	En Espagne : – Administrateur : • ABANTIA EMPRESARIAL • GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA

Carmina GAÑET CIRERA

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
- Membre du Comité exécutif et stratégique

Âge	46 ans
Nationalité	Espagnole
Première nomination	2009
Échéance du mandat	2017
Nombre d'actions SFL détenues	30

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532
08006 Barcelone
Espagne

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Directeur général Corporate : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)	– Administrateur : • SIIC de Paris (*échu en 2014*)

Carlos KROHMER

Mandat exercé dans la Société :
- Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
–

Âge	43 ans
Nationalité	Allemande
Première nomination	2014
Échéance du mandat	2017
Nombre d'actions SFL détenues	30

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532
08006 Barcelone
Espagne

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Directeur du Développement Corporate, du Contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs : • INMOBILIARIA COLONIAL	–

Luis MALUQUER TREPAT

Mandat exercé dans la Société :
– Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
–

Âge	59 ans	Adresse professionnelle :	Rambla de Catalunya 123, 6ª Planta 08036 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
Première nomination	2010		
Échéance du mandat	2017		
Nombre d'actions SFL détenues	400		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Administrateur : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée) • MALUQUER ADVOCATS (SCP) • ALDESAGO (SL) • FILUX (SA) • VITEK (SA) • M&M ENTERTAINMENT (SL) • FORTUNELLA (SL) • PINEAPPLE TREE (SL) • PRAEVERTO (SLP) – Président : • CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA	En Espagne : – Président du Conseil d'administration : • BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SICAV • INVER 99 SICAV – Administrateur : • GAILLAC

Père VIÑOLAS SERRA

Mandat exercé dans la Société :
– Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
– Président du Comité de rémunérations et de Sélection
– Membre du Comité exécutif et stratégique

Âge	52 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
Première nomination	2008		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	3 325		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Administrateur Délégué : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée) – Administrateur : • ELECTRO-STOCKS S.L. • BLUESPACE	– Administrateur : • SIIC de Paris (*échu en 2014*) (France) • MECANOBUTO (Espagne) • RIVA Y GARCIA (Espagne)

Anthony WYAND

Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Administrateur	– Membre du Comité des Administrateurs indépendants – Membre du Comité de rémunérations et de Sélection

Âge	71 ans	Adresse professionnelle :	42 rue Washington, 75008 Paris France
Nationalité	Britannique		
Première nomination	1995		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	100		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France : – Administrateur : • AVIVA France (SA) • AVIVA Participations (SA) • SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (SA) (société cotée) En Italie : – Administrateur • UNICREDITO	– Président : • GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE

REIG CAPITAL GROUP

Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Administrateur (représenté par Carlos ENSEÑAT REIG depuis le 02/09/2014)	–

Âge	30 ans	Adresse professionnelle :	Plaça Rebés 9 AD500 Andorra la Vella Andorre
Nationalité	Andorrane		
Première nomination	2007		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	2 038 955		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2014	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France : – Président : • LORIS AZZARO SAS En Espagne : – Administrateur : • REIG CAPITAL BACK OFFICE SL • BIRTOK SL • ERGINEDOM SL • JOYERIA VASARI MADRID SL • POLIZAR XXI SL • SCALBY SL • TRIVALOR SL • VENUSAUR SL • ZIGRINO SL – Représentant de ZIGRINO SL, Administrateur : • AMBRIC INNOVACIONS SL En Andorre : – Administrateur : • ANY DE LA PART SLU • EVEREST MANAGEMENT SLU • FILLS DE JULIA REIG SL À Porto Rico : – Administrateur : • REIG CAPITAL INC. • INMOBILIARIA ISLA NENA • RC PUERTI RICO INC. • REIG AVIATION INC. • THE VIEQUES HOTEL CORPORATION • VIEQUES HOTEL PARTNERS	– Administrateur (Espagne) : • PRETTYDRESS SL • REIG CAPITAL SERVICIOS Y GESTION SL • REIG CAPITAL GROUP LUXURY AND RETAIL SL – Administrateur (Luxembourg) : • REIG CAPITAL HOTEL & RESORTS SARL

Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 Décembre 2014

Juan José Brugera Clavero, titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE, il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École des Télécommunications de La Salle (1967-68). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-70) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-75). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-75) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-88). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-99) ; puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-94) puis a exercé les fonctions de Directeur général de Colonial (CEO) (1994-2006), administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrilena (2006-2007) et Président de Panrico (2007-2010). Il occupe actuellement la fonction de Président de Colonial depuis 2008. Il est également Président de l'Université Ramon Llull (Barcelone) et Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (États-Unis).

Angels Arderiu Ibars est licenciée en Sciences de l'entreprise à l'Université de Barcelone. Puis elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE. Elle est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur financier. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. Elle a rejoint Inmobiliaria Colonial en mars 1999 en tant que Responsable de la comptabilité puis a obtenu, en janvier 2009, le poste de Directeur financier.

Jacques Calvet est un administrateur indépendant de SFL.Il a commencé sa carrière en tant qu'auditeur à la Cour des Comptes (1957-59), avant de rejoindre le Cabinet Ministériel de Valéry Giscard d'Estaing, à l'époque Secrétaire des Finances, d'abord comme chargé de mission (1959-62), puis conseiller technique et enfin Directeur adjoint (1962-1966). À la même période, il a travaillé à l'Administration Centrale du ministère des Finances, d'abord comme Vice-Directeur (1964) puis comme Chef de service (1967). En 1969, il a rejoint le Cabinet de Valéry Giscard d'Estaing, alors ministre de l'Économie et des Finances, d'abord comme Directeur adjoint (1969) puis comme Directeur de cabinet (1970-74) et, enfin, comme Directeur aux Finances (1973). Il a ensuite rejoint la BNP en tant que Directeur général adjoint (1974-76), puis Directeur général (1976-79) et enfin Président (1979-82). Il est Président honoraire de BNP Paribas depuis 1997. Il a également occupé plusieurs fonctions de direction au sein du groupe Peugeot, notamment en qualité de Président de Peugeot SA (1982-84), Président du Directoire de Peugeot SA (1984-97), Président de Automobiles Peugeot (1990-97) et Président de Automobiles Citroën (1983-97).

Jean-Jacques Duchamp a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Predica depuis 2004.

Anne-Marie de Chalambert a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président Directeur général et fondateur de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-1996), Président Directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux, situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali Real Estate Europe (2004-2008) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Depuis 2010, elle assure des missions de conseil pour l'Institut Pasteur. Elle est également administrateur de Nexity.

Madame Chantal du Rivau, de formation juridique, a commencé sa carrière au sein du Groupe des Populaires d'Assurances (GPA) en charge de la gestion du patrimoine immobilier, puis a exercé cette mission pour la Compagnie d'Assurances « La France » et le Groupe Mornay (Klésia). En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances Predica pour mettre en place la gestion du portefeuille immobilier en développement. À partir de 1998, elle prend en charge également l'immobilier d'exploitation de Predica. En 2009, elle rejoint la holding « Crédit Agricole Assurances » pour gérer le portefeuille immobilier de l'ensemble des filiales. Elle est président de plusieurs OPCI et administrateur dans différentes structures immobilières.

Carlos Fernandez-Lerga Garralda est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a commencé sa carrière comme conseiller du Ministre et du Secrétaire d'État espagnols en charge des relations avec l'Union européenne (1978-83), puis il a rejoint GRUPO BANCO HISPANO AMERICANO à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle.

Carmina Gañet Cirera est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle rejoint ensuite la holding industrielle de la Caixa (actuelle Criteria) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economia) et professeur à l'Université Ramon LLull.

Carlos Krohmer est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (*Multiregional International Business Programme*) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur du développement corporate, du contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs. Il a débuté sa carrière professionnelle dans le Groupe Unilever à Hambourg où il a occupé plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du Controlling et des Finances. En 1999, il a été nommé Head of Management Control chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint CaixaHolding (actuellement Criteria CaixaHolding), filiale du Grupo La Caixa, dans le secteur du développement corporate ; il y a occupé le poste de Responsable des participations Real Estate puis celui de Senior Project Manager dans le cadre de l'entrée en Bourse de Criteria. Pendant le premier semestre 2008, il a été conseiller de Holret, S.A., filiale immobilière française de CaixaHolding. Il a rejoint Colonial en janvier 2009. Carlos Krohmer a également été professeur de Corporate Finance (financement des entreprises) à la Business Engineering School La Salle. Il est également membre de l'Investor Relations Committee de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

Luis Maluquer Trepat est diplômé en droit (Université de Barcelone) et en Institutions Internationales (Université de Genève). Il est Avocat et Directeur associé de MALUQUER ADVOCATS SCP depuis 1995. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP Paribas (1980-1992), Responsable du cabinet juridique externe à Barcelone de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne pour le droit bancaire et financier depuis 2000. Il est également enseignant de fiscalité à la Chambre de Commerce de Barcelone.

Pere Viñolas Serra est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone. Il a été Directeur général Adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-1996), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur délégué du Groupe financier Riva y Garcia (2001-2008). Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur Délégué de la Société Inmobiliaria COLONIAL. Il a été (1994-2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'URBAN LAND Institute en Espagne. Il est membre de plusieurs Conseils d'administration. Il est Professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

Anthony Wyand est Président d'Honneur et administrateur indépendant de SFL.Il a occupé les fonctions d'administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-98), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-03). Il est actuellement administrateur de la Société Générale (France) et d'UNICREDITO.

REIG Capital Group Luxembourg est représentée par Carlos ENSEÑAT REIG, licencié en Droit à l'université de Barcelone en 2007 et diplômé de HEC (Paris) en 2008. Il est actuellement Adjoint au Parlement Andorran et membre de diverses commissions législatives. Il est également administrateur de LORIS AZZARO Couture à Paris, Vice-Président du Conseil de Reig Capital Group.

1.6 Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014

Nom de l'administrateur	Nomination	Renouvellement	Départ	Commentaires
Carlos LOSADA MARRODA	–	–	Démission le 13/02/2014	–
Angels ARDERIU-IBARS	Cooptation par le Conseil d'administration du 04/03/2014. Ratification par l'AGO du 24/04/2014	–	–	Proposition de renouvellement pour une durée de 3 années à l'AGO du 22/04/2015
Jean ARVIS	–	–	Non-renouvellement par l'AGO du 24/04/2014	–
Bertrand LETAMENDIA	–	–	Non-renouvellement par l'AGO du 24/04/2014	–
Carlos KROHMER	Nomination par l'AGO du 24/04/2014	–	–	Nomination pour une durée de 3 années
Aref LAHHAM	–	–	Démission le 01/05/2014	–
Chantal du RIVAU	Cooptation par le Conseil d'administration du 28/05/2014. Ratification par l'AGO du 14/11/2014	–	–	Nomination pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, M. LAHHAM, soit jusqu'à l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg Sarl	Le 02/09/2014 : nouveau représentant permanent : Carlos ENSEÑAT REIG	–	Le 02/09/2014 : ancien représentant permanent : Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS	–

1.7 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.7.1 Rôle du Conseil d'administration

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

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros conformément au Règlement intérieur du Conseil.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d'administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d'une présentation, avec la participation des commissaires aux comptes, au Comité d'audit qui, rend compte lui-même, de ses travaux au Conseil.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la direction et des travaux du Comité exécutif et stratégique, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

Le Président ne se voit confier aucune mission particulière. Aucun administrateur ne s'est vu confier une mission particulière au cours de l'exercice 2014.

1.7.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration.

Des extraits du Règlement Intérieur et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise, sont mis en ligne sur le site internet de la Société (www.fonciere-lyonnaise.com) et se trouvent en page 106 du rapport de gestion.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

1.7.3 Droits et devoirs des administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur précise notamment 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, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière. Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

1.7.4 Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 19 des Statuts de SFL, le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige mais au minimum quatre fois dans l'année civile.

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.

Le Conseil d'administration s'est réuni dix fois au cours de l'exercice 2014, le taux de présence atteignant 87,13 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 2 janvier 2014 (ODJ)

1. Information du Conseil d'administration sur le processus en cours relatif à l'évolution du capital de la Société.

Réunion du 12 février 2014 (ODJ)

1. Approbation du procès-verbal des séances du 18 décembre 2013 et du 2 janvier 2014
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2013 — Rapport du Comité d'audit – Rapport des Commissaires aux comptes
3. Questions diverses.

Réunion du 4 mars 2014 (ODJ)

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 12 février 2014
2. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014 :
   - Convocation et fixation de l'ordre du jour
   - Arrêté des résolutions
   - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
   - Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
3. Proposition du Comité de rémunérations
   - Rémunération, pour l'exercice 2014, des mandataires sociaux
   - Évolution de la composition du Conseil d'administration (démission, nomination, cooptation, composition des Comités du Conseil)
   - Proposition de résolution à soumettre à la prochaine Assemblée générale mixte annuelle (renouvellement, à l'identique, pour 38 mois de la délégation au Conseil d'administration en vue d'attribuer des actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux ; la délégation en cours vient à échéance en juillet 2014)
4. Questions diverses

Réunion du 24 avril 2014 (ODJ)

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 4 mars 2014
2. Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L.232-2 du Code de commerce)
3. Rémunérations variables
4. Questions diverses

Réunion du 21 mai 2014 (ODJ)

1. Processus de cession de SIIC de Paris par Realia. Offre de la Société Eurosic et exercice des droits de notre Société résultant du Pacte d'actionnaires

Réunion du 28 mai 2014 (ODJ)

1. Processus de cession de SIIC de Paris par Realia. Offre de la Société Eurosic et exercice des droits de notre Société résultant du Pacte d'actionnaires
2. Examen de la candidature d'un nouvel Administrateur et cooptation à la suite d'une démission.

Réunion du 8 juillet 2014 (ODJ)

1. Processus de cession de SIIC de Paris par Realia et cession des actions détenues par notre Société : pouvoirs et délégations
2. Immeuble de Boulogne-Billancourt, In&Out. Point sur la situation de cet immeuble et décision/autorisation
3. Eventuelles évolutions des modalités d'organisation de la Direction générale de la Société.

Réunion du 23 juillet 2014 (ODJ)

1. Approbation du procès-verbal des séances des 24 avril, 28 mai et 8 juillet 2014
2. Comptes au 30 juin 2014 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Actualisation du Business Plan 2014-2018
4. Questions diverses
   - Point Louvre des Antiquaires
   - Changement de siège social (du 40 rue Washington au 42 rue Washington)

Réunion du 2 octobre 2014 (ODJ)

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 23 juillet 2014
2. Suivi des dossiers « In/Out », « Cloud » et « Louvre Saint-Honoré »
3. Actualisation du budget pour approbation
4. Autorisation d'émettre un emprunt obligataire et opération de « Liability Management »
5. Dossiers d'investissement
6. Préparation de l'Assemblée générale ordinaire du 14 novembre 2014
   - Convocation et fixation de l'ordre du jour : distribution, à titre d'acompte, d'une somme de 0,70 euro par action par prélèvement sur le compte de primes
   - Arrêté des résolutions
   - Arrêté du rapport du Conseil d'administration
   - Ratification de la nomination d'un administrateur
   - Ratification de changement d'adresse du siège social.
7. Questions diverses

Réunion du 14 novembre 2014 (ODJ)

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 2 octobre 2014
2. Mise en œuvre de la distribution
   - Détermination des modalités de calcul de l'ajustement des stock-options
   - Délégation du Conseil d'administration au Directeur général délégué de SFL de procéder aux ajustements de stocks options rendus nécessaires suite à la distribution ainsi qu'à l'accomplissement de tous actes et formalités légales
3. Actualisation budgétaire 2014 – Budget 2015 et Business plan 2016-2019
4. Questions diverses
   - Point dossier d'acquisition Condorcet
   - Projet de calendrier des réunions 2015

1.8 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et sous la réserve d'obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

1.9 Les mesures prises par le Conseil d'administration pour évaluer ses performances

Le Conseil d'administration a renforcé la position des administrateurs indépendants en son sein par la constitution d'un Comité des Administrateurs indépendants. Ce renforcement de la position des administrateurs indépendants est de nature à améliorer la qualité des travaux du Conseil par le regard expert et autonome de ce Comité.
Dès l'exercice 2015 le Conseil procédera à une évaluation plus spécifique de ses travaux.

1.10 Adoption du Code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un Code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.
Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

1.11 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

1.12. Les comités spécialisés du Conseil

1.12.1 Règles de composition et de fonctionnement des comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité du Conseil d'administration. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque comité (généralement 3 ou 4 membres).

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis 1995, des règles de Gouvernement d'Entreprise destinées à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

1.12.2 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2014 de :

Président :	M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
Membres :	M. Jacques CALVET (indépendant)
	M. Jean-Jacques DUCHAMP

Monsieur Jean Arvis n'est plus membre du Comité depuis le 24 avril 2014, date de fin de son mandat d'administrateur.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 96, 97 et 99 du présent rapport.

Les attributions du Comité d'audit et des comptes sont les suivantes conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- 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,
- veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Les travaux du Comité doivent faire l'objet d'un compte rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du Conseil.

Il est recommandé que la question de l'évaluation des travaux du Comité soit évoquée chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du Conseil.

Rapport d'activité du comité

- existence d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues ;
- existence d'une présentation du directeur financier portant notamment sur les risques et engagements hors bilan significatifs de la société ;
- procédure de sélection pour le renouvellement des Commissaires aux comptes ;

Méthodes de travail

- délai minimum d'examen des comptes avant l'examen par le conseil ;
- audition des Commissaires aux comptes, des directeurs financier, comptable, de la trésorerie ;
- audition des responsables de l'audit interne et du contrôle des risques ;
- existence d'une possibilité de recours à des experts extérieurs.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2014, avec un taux de présence moyen de 91,67 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 11 février 2014 (ODJ)

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 18 novembre 2013
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2013
3. Questions diverses

Réunion du 3 mars 2014 (ODJ)

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 11 février 2014,
2. Rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et l'audit interne

Réunion du 22 juillet 2014 (ODJ)

1. Examen des comptes du 1er semestre 2014,
2. Questions diverses : tableau de bord semestriel « suivi des Risques »

Réunion du 3 décembre 2014 (ODJ)

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 22 juillet 2014
2. Compte rendu des missions d'audit :
   - mission d'audit interne n° 11 : Fin d'un bail
   - mission d'audit interne n° 12 : Processus de recouvrement
   - mission d'audit interne n° 13 : Assurances
3. Système d'information : synthèse d'étape
4. Travaux d'audit : récapitulatif des préconisations
5. Point sur le sinistre du parking Édouard VII

1.12.3 Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2014 (1) de :

Président :	M. Pere VIÑOLAS SERRA
Membres :	M. Juan José BRUGERA CLAVERO
	M. Anthony WYAND (indépendant)

Monsieur Jean ARVIS n'est plus membre du comité depuis le 24 avril 2014, date de fin de son mandat d'administrateur.

(1) Depuis le 11 février 2015, sur décision du Conseil d'administration, le Comité de rémunérations et de sélection est composé de :

Président :	M. Anthony WYAND (indépendant)
Membres :	Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (indépendant)
	M. Père VIÑOLAS SERRA

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- 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.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2014 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 12 février 2014 (ODJ)

1. Rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2013 : mise en règlement
2. Rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2014

Réunion du 4 mars 2014 (ODJ)

1. Rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2014
2. Plan d'attribution d'actions gratuites
3. Composition du Conseil d'administration

Réunion du 8 juillet 2014 (ODJ)

1. Révocation de Monsieur Bertrand Julien-Laferriere
2. Versement de l'indemnité contractuelle de révocation de mandat de Monsieur Bertrand Julien-Laferriere
3. Conclusion d'un protocole transactionnel

Réunion du 2 octobre 2014 (ODJ)

1. Le mandat de Directeur général de la Société
2. La rémunération variable de l'exercice 2014 (objectif quantitatif sur la base du budget 2014)

1.12.4 Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2014 de :

Président :	M. Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres :	M. Jean-Jacques DUCHAMP
	Mme Carmina GAÑET CIRERA
	M. Pere VIÑOLAS SERRA

Monsieur Aref LAHHAM n'est plus membre du comité depuis le 1er mai 2014, date de sa démission de son mandat d'administrateur.

Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- apporter son concours au Conseil et à la direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
- assurer une interface entre le Conseil et la direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;
- examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

1.12.5 Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2014 de :

Membres :	Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (à compter du 24 avril 2014)
	M. Jacques CALVET
	M. Anthony WYAND

Monsieur Jean ARVIS n'est plus membre du comité depuis le 24 avril 2014, date de fin de son mandat d'administrateur.

Ce comité a pour mission de donner son avis au Conseil d'administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société. Le Comité se réunit séparément du Conseil d'administration.

1.13 Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et administrateurs

Les rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux sont présentés à la section 3.3 du Rapport de gestion.

En ce qui concerne les administrateurs, le Conseil d'administration a poursuivi en 2014 l'application des règles de répartition et de paiement des jetons de présence dans le cadre du montant global annuel fixé par l'Assemblée générale.

À ce titre, la répartition des jetons de présence, depuis le 1er janvier 2009, est la suivante :

– Administrateur ou Censeur :	18 000 € par an
– Membre de Comité :	24 000 € par an
– Président du Conseil ou de Comité :	36 000 € par an.

La Société n'applique pas la recommandation du Code AFEP-MEDEF selon laquelle la rémunération des administrateurs doit tenir compte de la participation effective des administrateurs au conseil et dans les comités et comporter une partie variable prépondérante. Le montant relativement peu élevé des montants alloués aux Administrateurs par rapport aux sociétés comparables justifie cette dérogation.

1.14 Assemblées générales (extraits des articles 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.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

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 ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité ;

- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

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 un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, 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.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflits d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.
Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

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 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.

2- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; le Président est, à ce titre, conduit à rendre compte notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le Cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le MEDEF et l'AFEP, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :
- un référentiel de procédures,
- la responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle,
- la collégialité dans le processus de prise de décision,
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnancement et de paiement.

Deux évolutions importantes sont intervenues au cours de l'exercice 2011 qui sont de nature à améliorer très significativement l'efficience du Contrôle interne et de la gestion des risques :
- une réorganisation de l'Entreprise autour de trois pôles de compétences ;
- une évolution des règles de gouvernance de la Société, le Comité d'audit étant spécifiquement chargé par Le Conseil d'administration de conduire cette évolution.

Sur la réorganisation de l'Entreprise :

La nouvelle organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :
- un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/Audit interne.

Cette réorganisation a été conduite, en 2011, en prenant appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur. Cette démarche, qui s'accompagne d'une revue des procédures, clarifie les responsabilités et permet une meilleure maîtrise des risques.

Sur l'évolution des règles de Gouvernance :

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit, a choisi de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Cette décision a été prise à la suite d'une réflexion sur l'audit interne conduite avec le management de la Société ; une procédure d'appels d'offres a été mise en place et quatre cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés.

Certaines missions d'audit interne, en considération de leurs spécificités, peuvent être conduites avec l'appui d'experts autre que le Cabinet KPMG.

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions sont pilotées en interne par le Secrétaire général, en charge du Contrôle interne et de l'Audit interne.

Le présent rapport contient :
- une présentation générale du contrôle, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société, ainsi qu'une appréciation du président sur l'adéquation et l'efficacité des procédures ;
- les diligences ayant permis l'élaboration du rapport.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en page 22 et suivantes.

2.1. Présentation générale du contrôle interne

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La Direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s'appuie sur le Secrétariat général, en charge du Contrôle interne. La Direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

a) Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

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 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 fonctionnement de ce service a été renforcé grâce à la mise en place d'un 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 constitue aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

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.

b) Délégations de pouvoirs et de signature

Les délégations de signature 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.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions.

Les délégations de pouvoir ont été intégralement refondues suite à la réorganisation de l'entreprise intervenue en 2011 et dont le principe a été rappelé ci-dessus, en préambule.

Elles seront adaptées à l'évolution de la gouvernance de la Société avant la fin du premier trimestre 2015.

c) Gouvernance des systèmes d'information

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.

Le Système d'Information actuellement en place au sein de la Société a été déployé en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

Ce Système d'Information est aujourd'hui ancien et ne répond plus aux exigences sur lesquelles repose la stratégie de SFL.En conséquence, la Société a décidé, au début de l'exercice 2012, de conduire une réflexion quant au changement de Système d'Information.
À la suite d'une procédure d'appels d'offres conduite par la Société au cours de l'exercice 2012, SFL a retenu l'Éditeur CASSIOPAE avec lequel elle élabore un nouveau Système d'Information. L'état d'avancement de ce projet fait l'objet d'un suivi spécifique du Comité d'audit. Ces travaux du Comité sont relatés plus loin dans le présent rapport. Il convient de souligner la faiblesse de l'offre des éditeurs sur le segment de marché des Sociétés foncières (deux sociétés de premier plan spécialisées : CASSIOPAE et SOPRA).

Les modalités d'exploitation du Système d'Information en place restent inchangées :

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. La Société a fait procéder, par un auditeur externe, à un contrôle de l'ensemble de ces procédures de sauvegarde et de reprise d'exploitation afin de s'assurer du caractère effectif de ces procédures.

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 rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôle et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables.

d) Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

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. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

2.2. Présentation des procédures de contrôle interne

a) 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 est assurée par une expertise semestrielle 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 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.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs est, par ailleurs, assurée à plusieurs niveaux :
- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par le service Juridique Immobilier et un contrôle de second niveau, centralisée auprès du même responsable comptable ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision technique du service Juridique Immobilier ;
- 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.

b) Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :
- les risques liés à la conservation des actifs (entretien des immeubles, suivi technique des chantiers, expertises immobilières…),
- les risques de non-conformité aux règlements sur l'environnement,
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance,
- les risques de fraude.

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 22 et suivantes du cahier juridique et financier.

c) Les polices d'assurance

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. La garantie des biens immeubles est une garantie « tous risques sauf » et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 300 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 48 mois pour les immeubles en exploitation. Les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police « tous risques chantier » spécifique n'est pas souscrite.

d) Procédures 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.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

e) Procédure de tenue de la comptabilité

La tenue de la Comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation (hors sociétés mises en équivalence) est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion. La consolidation est effectuée sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité.

L'ensemble des services comptables sont rattachés à la Direction des comptabilités et du contrôle de gestion elle-même rattachée à la Direction financière.

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 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.

Comme indiqué plus haut (Gouvernement d'Entreprise), le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre, l'analyse des états financiers, le Comité entend 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.

f) 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 interne et auprès de l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés à l'actionnaire majoritaire à J+6 chaque mois. Ces comptes complets mensuels 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.

g) Procédure budgétaire

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 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 immeuble.

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

Le business plan comprend :
- le compte de résultat projeté sur cinq ans ;
- le bilan simplifié ;
- l'évolution de l'endettement consolidé par trimestre ;
- les ratios financiers clés : EBITDA, Résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV).

Le business plan fait l'objet d'une revue annuelle et d'une approbation par le Conseil d'administration 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 deux 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 interne et auprès de l'actionnaire majoritaire.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production de l'information comptable et financière, tout comme les procédures de contrôle interne conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont adéquates pour fournir des informations comptables et financières fiables.

h) 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. Par ailleurs, SFL maintient des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

i) La gestion des risques de marché

La gestion des risques de marchés reste prudente et non spéculative : le risque de taux est couvert à hauteur d'au moins 70 % de la dette globale par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

j) Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.
Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

k) 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 et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

l) 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.
Une procédure spécifique a été mise en place en 2012.

2.3 Bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2014 et évaluation de ces travaux au regard des *best practices*

Le Comité d'audit a été, comme il est rappelé en introduction, spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle interne et de Gestion des Risques.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité.

2.3.1 Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2014

Le Comité d'audit a défini et arrêté, au début de l'exercice 2014, le Plan d'Audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'Audit 2014 comporte les missions suivantes :

a) Fin d'un bail : respect des étapes clés pour la fin d'un bail ;
b) Processus de recouvrement : analyse du processus de recouvrement/revue du risque de défaillance des locataires par analyse de l'antériorité des créances du poste client ;
c) Assurances : gestion des assurances et déclarations des sinistres ;
d) Suivi des recommandations.
e) Suivi des travaux d'élaboration et de mise en place d'un nouveau système d'information.

Il a été rendu compte de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs en charge ainsi que le Secrétaire général, Directeur de l'Audit interne. Il est également rendu compte au Comité de l'avancement et de la mise en place des mesures correctrices préconisées.

a) La procédure de fin d'un bail

La finalité des travaux d'audit est d'identifier les étapes clés du processus de fin d'un bail, d'identifier les contrats existants, d'en apprécier la pertinence et l'efficacité opérationnelle et de proposer des axes d'amélioration.

Le processus de fin de bail est placé sous la responsabilité du property management.

La décision de mettre fin au bail peut être à l'initiative du bailleur ou du locataire.

Cette décision s'inscrit le plus souvent, pour les deux parties, au sein d'une réflexion stratégique visant à optimiser les bénéfices tirés de la location des locaux mentionnés dans le bail.

Il existe trois cas pour la fin d'un bail :
- le congé est donné par le locataire à SFL.Dans ce cas, le locataire souhaite mettre fin à son bail. La remise en état des locaux est l'enjeu majeur pour les deux parties ;
- SFL délivre un congé sans offre de renouvellement au locataire. Dans ce cas, SFL s'expose potentiellement au paiement d'une indemnité d'éviction au locataire ;
- SFL délivre un congé avec offre de renouvellement au locataire. Dans ce cas, SFL s'expose potentiellement à la contestation du montant du loyer proposé par le locataire.

Dans ce processus, les intervenants sont les suivants :
- la Direction du property management ;
- le Département juridique ;
- l'Asset Management ;
- le contrôle de gestion.

Procédures existantes

En 2011, SFL a décrit huit Macro-processus structurant l'activité de la société appelés les RACI (Responsable, Acteur, Consulté, Informé). Les grandes étapes liées au renouvellement et à la résiliation des baux sont présentées dans le Macro-processus 4 « Gestion Locative ».

Cependant, il n'existe pas de procédure rédigée globale, permettant d'encadrer la mise en œuvre opérationnelle du processus de fin de bail.

Conclusion : une maîtrise satisfaisante du processus de fin de bail piloté par le property management

Les points forts du processus qui ressortent de la mission sont :
- la coordination des informations liées au processus de fin de bail sous l'impulsion du Directeur du property management ;
- l'existence d'un processus d'élaboration budgétaire satisfaisant ;
- l'implication du département juridique lors de la phase de rédaction des protocoles amiables ;
- le recours systématique à des conseils juridiques externes lors des règlements contentieux ;
- la réalisation de CRA (Comités de Revue d'Actifs), qui formalisent trimestriellement un état des lieux de la gestion locative, actif par actif, ainsi que des préconisations sur certains locataires. Nous notons également l'existence de Comités de Revue Projets et de Comités Partenaires.

Les recommandations portent essentiellement sur la documentation et la formalisation du processus et ne présentent pas de caractère majeur.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :
- la formalisation d'une procédure opérationnelle, qui encadre l'application du processus de fin de bail et couvre les principales étapes ainsi que les contrôles clés du processus ;
- la formalisation des réflexions stratégiques individuelles engagées en amont des fins de baux, de leurs conséquences juridiques et financières probables ainsi que des décisions prises ;
- la mise en place et la formalisation d'une réunion périodique entre le property management et le contrôle de gestion, qui permet la communication formelle des modifications à apporter au budget ;
- la mise à disposition des équipes du property management de règles de rédaction des protocoles (quel modèle type utiliser dans quelle situation) ;
- la mise en place d'un archivage informatique systématique de l'ensemble de la documentation juridique.

b) Processus de recouvrement

Les travaux d'audit ont porté sur l'examen détaillé du processus de recouvrement à l'effet de vérifier le caractère approprié et d'apprécier la pertinence des contrôles existants ainsi que l'efficacité opérationnelle.

Principes généraux sur le processus de recouvrement :
- le département « Stratégie Immobilière et Transaction » (ex Asset Management) effectue l'analyse de la qualité de signature des prospects lors de la phase de commercialisation ou de renouvellement des locataires ;
- le property management s'assure du suivi des impayés et entreprend les premières démarches de recouvrement avant de transmettre, si besoin, le dossier au département juridique qui pourra recourir à des avocats externes ;
- le niveau de dépréciation des créances douteuses/contentieuses est revu par le département juridique en lien avec la Comptabilité Corporate qui passe les écritures d'ajustement le cas échéant ;
- un contrôle de second niveau sur les impayés et les dépréciations correspondantes est assuré mensuellement par le Contrôle de Gestion dans le cadre du reporting envoyé à l'actionnaire de SFL ;
- au 31 décembre 2013, 37 % des créances client (créances saines + douteuses) sont dépréciées. Les dépréciations sur créances clients représentent 4 % des loyers perçus sur l'année (à noter l'impact significatif de la dépréciation de la créance du locataire ATHEMA qui représente 88 % du montant des dépréciations sur créances client au 31 décembre 2013).

Dans ce processus, les intervenants sont les suivants :
- la direction du property management ;
- le département juridique ;
- le département Stratégie Immobilière et Transaction ;
- la comptabilité corporate ;
- le contrôle de gestion.

Procédures existantes

Dans le cadre des RACI (Responsable, Acteur, Consulté, Informé), les grandes étapes liées au suivi des impayés et au Contentieux pour impayés sont présentées dans le Macro-processus 4 « Gestion Locative ».
Le cabinet KPMG a pu étudier les procédures « Créances douteuses – Mode Opératoire » et « Convention de clôture – Clients douteux ».

Cependant, il n'existe pas de procédure rédigée globale, permettant d'encadrer la mise en œuvre opérationnelle du processus de recouvrement.

Conclusion

Les points forts du processus qui ressortent de la mission sont :
- l'existence d'une analyse de la qualité sur la signature, lors de la phase de commercialisation, se fondant sur des données financières et sur l'outil de scoring D&B ;
- l'existence de réunions mensuelles au sein des équipes property management faisant le point sur les situations locataires et sur les démarches à initier ou déjà initiées auprès des locataires présentant des impayés ;
- l'organisation mensuelle de réunions contentieuses entre le département juridique et le property management ;
- le recours à des conseils juridiques externes lors des règlements contentieux, lorsque les locataires présentent des impayés ;
- la dépréciation automatique des créances douteuses/contentieuses via ESTIA et la revue par le département juridique du taux de dépréciation des impayés significatifs ;
- un contrôle de second niveau réalisé par le contrôle de gestion sur le suivi des impayés et leur dépréciation.

Les recommandations

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :
- la formalisation d'une procédure opérationnelle encadrant l'application du processus de recouvrement et couvrant les principales étapes ainsi que les contrôles clés du processus ;
- la formalisation systématique des résultats de l'analyse effectuée sur les prospects par le département « Stratégie Immobilière et Transaction » et les décisions en découlant ;
- la formalisation d'une procédure détaillant la méthodologie d'analyse du risque de contrepartie des prospects lors de la phase de commercialisation ;
- la mise en place d'une procédure de sollicitation systématique du département « Stratégie Immobilière et Transaction » pour appréciation du risque de contrepartie, lors du renouvellement d'un bail significatif ;
- la remise en place de la procédure de création systématique des dossiers contentieux/douteux dans ESTIA pour les locataires présentant un risque de non-recouvrement et l'instauration d'un contrôle permettant de s'assurer de la bonne exécution de cette procédure. Cette recommandation a été mise en œuvre immédiatement.

c) Gestion des assurances et déclaration des sinistres

Le cabinet KPMG a audité les processus de souscription et de suivi des assurances souscrites par SFL afin de vérifier le caractère approprié du processus en place, de prendre connaissance des contrôles existants afin d'en apprécier la pertinence et l'efficacité opérationnelle.

Les travaux ont porté sur l'examen détaillé des assurances. Des entretiens ont été menés et des tests ont été mis en œuvre sur les zones à risque identifiées afin d'évaluer les contrôles en place.

Trois catégories d'assurances sont en place chez SFL :
- les assurances dites « patrimoniales » qui garantissent les actifs existants ;
- les assurances dites « travaux » qui correspondent aux assurances dommages ouvrages, garanties biennales, décennales…
- les assurances dites « risques spécifiques » qui garantissent la responsabilité civile, la responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux, les bureaux ainsi que l'informatique.

La souscription et le suivi des assurances s'inscrivent au cœur de la stratégie de couverture visant à optimiser le rapport couverture/coût face à l'occurrence des risques propres à l'activité de SFL.

Dans ce processus, les intervenants sont les suivants :
- le Secrétariat général ;
- la Direction technique ;
- le property management.

Procédures existantes :

Dans le cadre des RACI (Responsable, Acteur, Consulté, Informé), les grandes étapes liées aux assurances sont présentées dans le Macro-processus 2 « Acquisition Immeuble Simple », 6 « Travaux de Modernisation », 7 « Restructuration Immeuble » et 8 « Cession Immeuble ».

Le cabinet KPMG a pu étudier les procédures Assurance Travaux, Assurances Multirisques Immeubles et Email du Secrétariat général rappelant la procédure assurance TRC.

Conclusion

Les points forts du processus qui ressortent de la mission sont :
- l'existence de procédures écrites avec mise en œuvre au sein des équipes par des tests de cheminement ;
- la réalisation d'un audit des assurances effectué par le cabinet « Assureur-Conseil » destiné à s'assurer que SFL bénéficie d'un programme d'assurances cohérent adapté à son activité et au prix du marché (rapport remis en avril 2014) ;
- l'externalisation du suivi et de la gestion des assurances chantiers et des sinistres à des courtiers ;
- l'existence de réunions régulières entre SFL et certains courtiers afin de faire le point sur les assurances en place et la gestion des sinistres ;
- la mise en place d'un environnement de contrôle (programme de formation organisé en collaboration avec NEXITY, rappel des procédures à suivre, existence de mails types recensent les éléments à communiquer pour les déclarations de sinistres).

Les recommandations

Les axes d'amélioration identifiés portent sur le contrôle par SFL des activités externalisées de gestion des assurances chantiers et de suivi des sinistres. Il convient de souligner qu'externalisation ne rime pas avec transfert des risques aux prestataires. La société foncière doit garder le contrôle de ses activités externalisées et mettre en place des outils de contrôle adaptés.

d) Suivi des recommandations

Les recommandations de l'audit portent essentiellement sur la documentation et la formalisation du processus et ne présentent pas de caractère majeur.
Les axes d'amélioration identifiés portent sur la mise en place de contrôles de second niveau sur certaines étapes des processus audités et sur une formalisation des contrôles.

Certaines recommandations – qui demeurent ouvertes – sont de trois natures différentes :
- la plupart relève une formalisation insuffisante (procédures de contrôle non écrites, formalisation de décision…). Sans justifier ces décalages, il s'agit essentiellement de décalage dû à de récentes réorganisations internes ;
- d'autres recommandations, essentiellement relatives à l'archivage ou à la traçabilité, se heurtent à des difficultés de mise en œuvre sur le Système d'Information ESTIA. Ces points sont parfaitement identifiés et feront l'objet de mesures correctives dans le nouveau SI ;
- enfin, et il s'agit ici essentiellement des délégations de pouvoirs, les conséquences de l'évolution de la Direction générale (départ de M. Bertrand Julien-Laferriere le 8 juillet 2014) n'ont pas été traduites dans l'ensemble des procédures internes.

Le projet a connu plusieurs dérives :
- dérives calendaires,
- défauts de maitrise des règles de reprise des données,
- manque de méthode dans la conduite du projet,
- qualité fonctionnelle en deçà des exigences SFL,
- un périmètre final imprécis.

Ces dérives nous ont conduits à suspendre le projet Cassiopae et à recourir à une expertise dont des objectifs sont les suivants :
- identifier la (les) cause(s) de la dérive,
- donner un avis objectif sur les risques,
- déterminer les conditions, moyens et ressources nécessaires à la réalisation du projet.

Le rapport d'expertise est attendu pour le premier trimestre 2015.

e) Système d'information : synthèse d'étape et suivi du processus de migration

Il est nécessaire de rappeler tout d'abord le contexte dans lequel s'inscrit cette mission d'audit. La Société a décidé, en 2012, de changer son système d'information qui repose sur le logiciel métiers « ESTIA ».

Le système est vieillissant : l'analyse du SI de SFL fait apparaître des besoins qui auraient nécessité des évolutions incompatibles avec la technologie de ESTIA :
- inadéquation avec les nouveaux métiers de SFL,
- obsolescence technologique.

La solution envisagée est un système d'information articulé (*best of bread*).

En septembre 2012, SFL a lancé un appel d'offres auprès de quatre éditeurs leaders dans le métier du property consultés
- deux produits se détachent par leur modernité et le dynamisme des éditeurs : CASSIOPAE (Sté CASSIOPAE) et PREMIANCE (Sté TALIANCE)
- deux autres produits de la même génération que ESTIA sont à considérer eu égard au poids des éditeurs : ALTAÏX (Sté SOPRA) et SAP RE (Sté AAREON, distributeur de SAP).

Cet appel d'offres a été conduit sur la base d'un cahier des charges fonctionnel et technique dans le but d'obtenir des éditeurs consultés la réponse la plus adéquate aux besoins fondamentaux de SFL.

Au terme de l'analyse de l'offre, le Comité de direction de SFL a décidé de retenir la proposition de CASSIOPAE. La solution logicielle globale, telle que définie contractuellement avec CASSIOPAE intègre :
- des besoins fonctionnels connexes (Immobilisations, Cash flow prévisionnels ou emprunts) ;
- un logiciel de comptabilité (AMMON de Val Informatique) ;
- un environnement d'analyse : QlikView (*Business Discovery platform*).

L'objectif initial que nous nous étions fixé était une mise en place opérationnelle au premier semestre 2014.

Le planning général de mise en œuvre s'articule autour des grandes phases suivantes :
- une phase de cadrage (qui s'est effectivement terminée conformément à nos prévisions à fin mars 2013) ;
- une phase de recettes, migration et applicative, réalisée à environ 30 % :
- et enfin, une phase de formation avec l'objectif d'une mise en place opérationnelle au premier semestre 2014.

Il a été décidé de mettre en place un suivi rigoureux des risques afin d'identifier au plus tôt les éventuelles dérives et de pouvoir y apporter les réponses adéquates le plus rapidement possible. Ce suivi repose sur cinq grands risques identifiés :
1. Risque d'inadéquation fonctionnelle du produit.
2. Risque d'inadéquation technique du produit.
3. Risque de rejet du produit par les utilisateurs.
4. Risque de surcoût lié aux besoins complémentaires ou mal définis.
5. Risque d'arrêt en fin de période probatoire du 31 août – devenu sans objet.

Une donnée spécifique à ce domaine d'activité doit être prise en compte : l'absence, ou la faiblesse, de solution alternative technique à court terme. Il n'existe plus aujourd'hui sur ce segment de marché que deux acteurs : SOPRA et CASSIOPAE.

Trois options se profilent :
- Le projet peut être conduit à son terme (solution qui a, encore, notre préférence) :
  - Recontractualisation avec définition des conditions et des moyens à mettre en œuvre,
  - Mise en service : à partir d'avril 2016 (éventuellement par plusieurs étapes à définir).

- Le projet est suspendu dans l'attente d'une finalisation qualitative :
  - Estia est maintenu,
  - Mise en service : à partir d'avril 2017 (hypothèse de travail),
- Le projet est arrêté – seule autre option connue ce jour : SOPRA
  - Estia est maintenu jusqu'à livraison.

Il convient de souligner que les conditions d'exploitation actuelles garantissent la continuité de service sur Estia.
La qualité de prestation sur l'environnement et la maintenance de ce logiciel est préservée.

2.3.2 Le suivi des risques

Le Comité d'audit a été chargé par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 juillet 2012, d'établir, avec le management de la Société, un « Tableau de bord – Indicateurs de risque », document de synthèse proposant, à partir d'indicateurs existants, un instrument de suivi des risques de l'activité.

Le Comité d'audit, dans sa séance du 14 novembre 2012, a arrêté un « Tableau de bord » comportant quatre indicateurs portant sur la gestion locative et la répartition du Patrimoine et six indicateurs financiers.

Le Comité d'audit a décidé que ce « Tableau de bord » – Indicateurs de risque » serait suivi et actualisé selon une fréquence semestrielle.

Ce tableau de bord actualisé a été examiné par le Comité d'audit lors de sa séance du 22 juillet 2014 (1er semestre 2014).

2.3.3 Le Comité d'audit : ses missions et les bonnes pratiques

Le Comité d'audit, conformément aux meilleures pratiques de place, a chargé le cabinet KPMG d'une mission d'évaluation de ses propres pratiques et diligences dans la gouvernance de l'Entreprise au regard des obligations réglementaires et des recommandations existantes.

Les travaux du Cabinet ont donné lieu à un rapport, la mission s'étant appuyée sur les comptes rendus des réunions du Comité ainsi que sur l'ensemble de la documentation transmise ou distribuée à l'occasion de ces réunions.

Depuis le début de l'année 2011, un important travail a été réalisé par le Comité d'audit dans le but de conduire une réflexion approfondie sur :
- les règles de gouvernance des organes sociaux et de contrôle du groupe, dans l'objectif de les porter au niveau des meilleures pratiques des sociétés françaises cotées,
- la communication financière et les recommandations de l'EPRA,
- la cartographie des risques de la Société et l'audit interne.

Les travaux du Cabinet ont mis en évidence que le Comité d'audit de SFL répond globalement aux attentes liées à son fonctionnement et aux missions lui incombant. En effet, il a pu s'assurer des aspects suivants :
- Respect des règles de composition et des principes essentiels de fonctionnement du Comité d'audit.
- Examen par le Comité de l'information financière à l'occasion de la clôture des comptes annuels et semestriels.
- Analyse des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques par le Comité d'audit, notamment à travers la revue des missions de l'Audit interne.
- Revue des conclusions des Commissaires aux comptes par le Comité d'audit lors de la présentation des rapports de ces derniers à l'occasion des examens de comptes annuels et semestriels.
- Respect des principales règles établissant les relations du Comité d'audit avec les différents acteurs de l'entreprise.
- Transmission, suffisamment en amont de la tenue des comités, des documents communiqués par la Société (informations financières, rapports d'Audit interne).

Les principales pratiques sur lesquelles reposent les travaux du Comité d'audit sont les suivantes :
- Anticipation des travaux à mener et validation des sujets à évoquer en séance.
- Approfondissement de la revue des informations financières et de la connaissance du dispositif de contrôle interne.
- Formulation de questions et remarques sur les problématiques spécifiques (demande d'explications sur les hypothèses retenues pour les calculs et la cohérence des informations).
- Analyse détaillée des travaux des Commissaires aux comptes et suivi de l'application des recommandations formulées sur le dispositif de contrôle interne.
- Compte-rendu régulier de l'avancement des travaux du Comité d'audit au Conseil d'administration, afin que ce dernier puisse les évaluer.

Ces principes doivent être maintenus et consolidés.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :
- veille 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 ;
- veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- prévient et maîtrise 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 les risques sont totalement éliminés.

Le Président du Conseil d'administration

Annexe 7.6

Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2015

À caractère ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport joint du Président du Conseil d'administration (article L.225-37 du Code de commerce) ;
- Rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les options de souscription et d'achat d'actions ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle interne ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation de ces conventions ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, administrateur ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général ;
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

À caractère extraordinaire

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier ;
- Autorisation 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, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale ;
- Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société ;
- Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et 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, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues ;
- Modification de l'article 18 des statuts : modification de l'âge limite du Président ;
- Modification de l'article 25 des statuts : modification de la date et des modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux assemblées ;
- Modification de l'article 29 des statuts : décision de ne pas conférer de droit de vote double conformément à l'article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PARTIE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION ORDINAIRE
(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne, 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 2014 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 31 476 110,47 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE
(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

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 sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (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 2014, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 31 476 110,47 euros,

- constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014	31 476 110,47 euros
Report à nouveau antérieur	915 525,10 euros
Soit le bénéfice distribuable	32 391 635,57 euros

- décide sur proposition du Conseil d'administration de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 1,40 euro, soit un montant global du dividende de 65 140 563,60 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2014 ;

- décide en conséquence,
  - de distribuer l'intégralité du bénéfice distribuable de 32 391 635,57 euros ; et
  - de prélever la somme de 32 748 928,03 euros sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui serait ainsi ramené de 839 667 295,43 euros à 806 918 367,40 euros.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2014, le montant global du dividende serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », lequel serait alors déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 29 avril 2015.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués, le montant affecté au « Report à nouveau » et le nouveau montant du compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Compte tenu d'un dividende de 1,40 euro par action, la partie du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts est égale à 0,68 euro (sur la base de 46 528 974 actions) et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, est égale à 0,72 euro.

La quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est payée à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées. Elle ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code général des impôts (article 158-3-3° b bis du Code général des impôts)

La quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est en principe soumise lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 21 % lorsqu'elle est perçue par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

Lorsqu'elle est distribuée à des actionnaires non domiciliés en France, la quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est soumise à une retenue à la source au taux de 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, au taux de 75 % lorsqu'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou au taux de 30 % dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué
2011	1,40 €	0,39 €	1,01 €		65 140 563,60 €
	0,70 €	0,70 €			32 570 281,80 €
2012	1,40 €	0,61 €		0,79 €	65 140 563,60 €
	0,70 €	0,70 €			32 570 281,80 €
2013	1,40 €		0,27 €	1,13 €	65 140 563,60 €
	0,70 €		0,70 €		32 570 281,80 €

Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 14 novembre 2014.

QUATRIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles 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 pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements réglementés visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les engagements approuvés par le Conseil d'administration le 27 janvier 2015, pris au bénéfice de M. Nicolas REYNAUD, Directeur général.

SIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, 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 Madame Angels ARDERIU IBARS vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

SEPTIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, 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 Madame Anne-Marie de CHALAMBERT vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

HUITIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE
(Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, 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 Jacques CALVET vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

NEUVIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE
(Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, figurant au paragraphe 3.3 du rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

DIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE
(Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, au titre de son mandat de Directeur général, figurant au paragraphe 3.3 du rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

ONZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE
(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 :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014 par sa quinzième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société,

2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
   - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder, hors frais, 60 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, 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 titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2014, à 279 173 880 euros correspondant à 4 652 898 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.

3. Fixe à dix-huit mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.

4. Prend acte que 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 effectué à tout moment, 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, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou autres instruments financiers dérivés ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, 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. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

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 notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, 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.3332-1 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, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants et L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- 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 remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- de conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L.225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la douzième résolution extraordinaire ci-après,

- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

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 apprécié à la date de l'opération.

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.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, 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 l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

DOUZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE
(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

PARTIE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-129-2, L.225-132 à L.225-134 et L.228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013, par sa première résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue.

3. Décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder cinquante ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement, les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

6. Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.
   Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il détermine, les facultés prévues par l'article L.225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

7. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
   - Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
   - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plu-

sieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées — ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir — en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

DEUXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135 et L.225-136 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions des articles L.228-91 et suivants du même Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa deuxième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger par voie d'offre au public, par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.
   Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

   Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

6. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

7. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L.225-134 du Code de commerce :
   - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois quarts de l'augmentation décidée, ou
   - répartir librement tout ou partie des actions et/ou valeurs mobilières non souscrites.

8. Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émissions de bons de souscription, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions légales et/ou règlementaires applicables au jour de l'émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis ;

9. Décide que :
   a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
   b) le prix d'émission des valeurs mobilières autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égal au montant visé à l'alinéa «a)» ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

10. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment de :
   - Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
   - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
   - Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
   - Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
   - Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

TROISIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment les articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et aux articles L.228-91 et suivants dudit Code, et du II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier :

1. Met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa troisième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par voie d'offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier (c'est-à-dire une offre (i) aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers ou (ii) à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.

3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

4. Prend acte que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

5. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.
   Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

6. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

7. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre.

8. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L.225-134 du Code de commerce :
   - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois quarts de l'augmentation décidée,
   - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français ou à l'étranger, ou
   - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

9. Décide que :
   a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
   b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

10. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment de :
    - Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société.
    - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées — ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir — en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.
    - Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement.
    - Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.
    - Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

QUATRIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Autorisation 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, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa quatrième résolution extraordinaire.

2. Autorise le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des deuxième et troisième résolutions extraordinaires et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par période de douze mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par lesdites résolutions et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, selon les modalités suivantes :
   a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
   b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

CINQUIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L.225-135-1 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa cinquième résolution extraordinaire.

2. Autorise, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires et s'il constate une demande excédentaire de souscription, notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L.225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

SIXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L.225-129-2, L.225-148 et L.228-92 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa sixième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la deuxième résolution extraordinaire l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange (à titre principal ou subsidiaire) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur

l'un des marchés réglementés visés à l'article L.225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

5. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :
   - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
   - de déterminer les modalités d'émission et les caractéristiques des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ;
   - de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
   - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
   - de prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales réglementaires ;
   - d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
   - de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
   - de faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
   - de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

SEPTIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, 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, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L.225-147 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa septième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.225-147 susvisé, à l'émission, sur le fondement et dans les conditions prévues par la deuxième résolution extraordinaire, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, 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, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :
   - statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers,
   - déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions nouvelles et/ou, le cas échéant, des titres donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de la Société ;
   - imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes d'apport afférentes à ces apports et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la dotation de la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
   - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
   - faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
   - constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

HUITIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Limitation globale des autorisations)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et en conséquence de l'adoption des première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires,
Décide de fixer à 100 000 000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

NEUVIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL)

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

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014, dans sa deuxième résolution extraordinaire ;

- et autorise, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

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

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

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

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans à compter de l'attribution ou un an si la loi venait à l'autoriser.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans ou un an si la loi venait à l'autoriser.

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

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

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

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

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

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

DIXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément aux articles L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa dixième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes ou toute autre somme dont la capitalisation est admise, suivie de l'émission et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
3. Délègue au Conseil d'administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
4. Décide que le plafond du montant nominal d'augmentation

de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 25 000 000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente assemblée.

5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital ;
- fixer le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmentée ;
- arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres de capital existants portera effet ;
- décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation applicable ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- imputer, le cas échéant, sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles le montant des frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital résultant de la présente résolution et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

ONZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L.225-129-2, L.225-129-6, L.225-138 I et II et L.225-138-1 du Code de commerce et aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 par sa onzième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, dans les limites légales et réglementaires.

3. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500 000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires.
   Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits.

4. Décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du groupe Société Foncière Lyonnaise le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.

5. Décide :
   - de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L.3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;
   - que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 20 % ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L.3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.

6. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment :
   - arrêter les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
   - déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
   - arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;
   - déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
   - fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;
   - fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;
   - arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
   - constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
   - déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
   - déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
   - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
   - prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

DOUZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.

2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.

3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélative des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

TREIZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Modification de l'article 18 des statuts : modification de l'âge limite du Président)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier comme suit le deuxième alinéa de l'article 18 des statuts :

« 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 75 ans. »

Le reste de l'article 18 demeure inchangé.

QUATORZE RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Modification de l'article 25 des statuts : modification de la date et des modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux assemblées)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide, conformément à l'article R. 225-85-I du Code de commerce, de modifier la date et les modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux assemblées et, corrélativement, de modifier comme suit, le I de l'article 25 des statuts :

« 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 ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

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. »

Le reste de l'article 25 demeure inchangé.

QUINZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Modification de l'article 29 des statuts : décision de ne pas conférer de droit de vote double)

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

- décide, conformément à l'article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce, de ne pas conférer de droit de vote double (i) aux actions de la Société entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire et (ii) aux actions nominatives de la Société attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à un actionnaire, et
- décide, en conséquence, d'ajouter à la fin du deuxième alinéa de l'article 29 des statuts la phrase suivante :
  « Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double conformément à l'article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce ».

Le reste de l'article 29 demeure inchangé.

SEIZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE
(Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 7.7

Rapport du Conseil d'administration

PARTIE EXTRAORDINAIRE

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2015

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après, à l'exception de la dixième résolution extraordinaire, laquelle n'exige qu'un quorum du cinquième des actions composant le capital social et l'approbation par une majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés, par dérogation expresse à la règle générale de validité des Assemblées générales extraordinaires.

Il vous est proposé de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée générale pour procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, la mettant en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché. La diversité des produits financiers et l'évolution rapide des marchés nécessitent en effet de disposer de la plus grande souplesse afin de choisir les modalités d'émission les plus favorables.

Le texte des résolutions qui vous est soumis a été ajusté par rapport à celui qui vous était antérieurement proposé pour tenir compte des modifications apportées par l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 au Code de commerce.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de cette ordonnance, l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital (existant ou à émettre) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance relevait de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire y compris lorsqu'elle n'impliquait aucune augmentation de capital potentielle.

Désormais, l'intervention de l'Assemblée générale extraordinaire est limitée aux seules émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement (par l'émission d'une valeur mobilière dont le titre primaire est représentatif d'un titre de capital ou d'un titre de créance donnant accès immédiatement à un titre de capital à émettre) ou à terme à des actions ordinaires à émettre de la Société. L'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital existant ou à des titres de créance de la Société demeurera de la compétence de votre Assemblée dès lors que ces valeurs mobilières sont susceptibles de donner également accès à du capital à émettre de la Société.

Les émissions de valeurs mobilières n'emportant pas émission de titres de capital, que ce soit à l'émission ou ultérieurement, mais ouvrant seulement droit à l'attribution de titres de créance et/ou donnant accès à des titres de capital existants de la Société et ne conduisant en conséquence à aucune augmentation de capital potentielle de la Société ou des Filiales, relèvent de la compétence du Conseil d'administration avec faculté de délégation dans les conditions fixées par la loi ou, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance innomées visées à l'article L.228-36-A du Code de commerce, dans les conditions prévues par les statuts ou le cas échéant par le contrat d'émission.

Ces délégations de compétence permettront à votre Conseil de décider, avec la plus grande latitude pour agir au mieux des intérêts de la Société, en toutes circonstances, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société.

Ces délégations seraient données pour une durée de vingt-six mois, à compter du jour de l'assemblée, et se substitueraient aux autorisations précédemment données à hauteur du solde non utilisé.

Il est également demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration des délégations complémentaires faisant l'objet de résolutions spécifiques rendues nécessaires par les dispositions légales dérogeant au principe de globalité.

Nous vous proposons donc de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence et les pouvoirs nécessaires à l'effet de pouvoir réaliser des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, permettant, le moment venu, principalement dans le second cas, tous types de placements en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux, en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. En fonction du type de valeurs mobilières émises, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devises, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

I. DÉLÉGATIONS À L'EFFET D'ÉMETTRE DES ACTIONS ORDINAIRES ET DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS À DES ACTIONS ORDINAIRES À ÉMETTRE, IMMÉDIATEMENT OU À TERME, PAR LA SOCIÉTÉ

Par l'adoption des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, votre Assemblée générale est appelée, conformément aux articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-132, L.225-135, L.225-136, et L.228-92 dudit Code, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 millions d'euros.

Néanmoins, votre Conseil estime opportun,
- d'une part, d'exclure l'émission d'actions de préférence ;
- d'autre part, d'exclure toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Il vous est donc demandé d'écarter expressément toute émission d'actions de préférence, de même que toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

I.1 ÉMISSIONS AVEC DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (première résolution extraordinaire)

a) Dans le cadre de la délégation de compétence, la première résolution extraordinaire concerne les émissions, avec maintien de votre droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès à des actions ordinaires à émettre par la Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions ordinaires de la Société, c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société par tous moyens, votre décision emporterait ou pourrait comporter, selon le cas, renonciation par les actionnaires à la souscription des actions ordinaires susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital qu'il vous est demandé de fixer par l'adoption de la première résolution extraordinaire est de 100 millions d'euros, et ce pour une durée de vingt-six mois.

Ce plafond d'augmentation de capital ne comprend pas le montant d'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre des ajustements opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le montant nominal global des titres de créance — y compris ceux qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée déterminée ou non — pouvant être créés sur le fondement de la première résolution extraordinaire (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) ne devra pas excéder 2 milliards d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission en une devise, ou encore en une unité monétaire établie par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale, mais il est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission pourrait être décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) ne devra pas excéder cinquante ans, sauf le cas de ceux qui seraient représentés par des titres, subordonnés ou non, à durée indéterminée. Les emprunts donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement anticipé, avec ou sans prime, comme d'un amortissement, les titres pouvant, en outre, faire l'objet de rachats en bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Conformément à l'article L.228-97 du Code de commerce, il pourra être stipulé que les valeurs mobilières émises ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion ou y compris des titulaires de titres participatifs ; dans ces catégories de valeurs mobilières, il pourra être également stipulé un ordre de priorité des paiements.

b) Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action ordinaire de la Société.

c) Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises. Dans chaque cas, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues par l'article L.225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois quarts de l'émission décidée), (ii) en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger, et/ou sur le marché international.

d) Sur ces bases, le Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, aux mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et à effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant, pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, et, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, les modalités par lesquelles elles donneront accès aux actions ordinaires de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre assemblée au titre de cette première résolution extraordinaire.

I.2 ÉMISSIONS SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DANS LE CADRE D'UNE OFFRE AU PUBLIC (deuxième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence pour pouvoir émettre, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et e) ci-après.
Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par des offres au public.
Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée générale.
Le montant nominal global des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 2 milliards d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.
Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale, mais il est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d'administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission sera, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission sera fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.
En application de l'article R.225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra dorénavant être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.
En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de douze mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire.
Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.
Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la deuxième résolution extraordinaire.

I.3 ÉMISSIONS SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR PLACEMENT PRIVÉ (troisième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.
Il vous est ainsi proposé, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et e) ci-après.
Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.
Les offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée générale.
Le montant nominal global des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la troisième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 2 milliards d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.
Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale, mais il est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

b) Le prix d'émission serait, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission serait fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.
En application de l'article R.225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L.225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.
En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de douze mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire.
Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.
Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites, (ii) faire un placement public en France, à l'étranger, et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la troisième résolution extraordinaire.

I.4 ÉMISSIONS SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION : FIXATION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU PRIX D'ÉMISSION SELON LES MODALITÉS FIXÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (quatrième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L.225-136 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, (i) à déroger aux règles légales de fixation du prix telles que rappelées ci-dessus et (ii) dans la limite de 10 % du capital de la Société (à la date de votre Assemblée) par période de douze mois, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires qui seraient émises, dans le cadre d'une offre au public ou par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, sur le fondement de la délégation de compétence prévue aux deuxième et troisième résolutions extraordinaires, selon la règle suivante :

i) le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise, en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au (i) ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette autorisation donnerait la faculté au Conseil d'administration de disposer d'une plus grande flexibilité dans la fixation du prix d'émission, de manière à optimiser les chances de succès de l'opération réalisée.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

Lorsqu'il ferait usage de l'autorisation prévue par la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration établirait un rapport complémentaire, certifié par les Commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

I.5 AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC OU SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION : AUTORISATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'AUGMENTER LE NOMBRE DE TITRES À ÉMETTRE (cinquième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L.225-135-1 du Code de commerce, nous vous proposons dans la cinquième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au Conseil d'administration la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l'émission initiale. Ceci permet l'exercice des options de sur-allocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

En application de l'article R.225-118 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourrait décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires qui précèdent, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

I.6 ÉMISSIONS PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES OU PRIMES (dixième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons, dans une dixième résolution extraordinaire, de déléguer votre compétence au Conseil d'administration pour augmenter le capital de la Société par incorporation de bénéfices, réserves et primes d'émission. Cette opération ne se traduit pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions ordinaires.

Conformément à l'article L.225-130 du Code de commerce, cette décision doit être prise par votre Assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires.

Il serait conféré au Conseil d'administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation, élévation du nominal des actions ordinaires préexistantes et/ou attribution d'actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.
Dans le cas d'attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d'administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

II. AUTORISATIONS SPÉCIFIQUES

II-1 ÉMISSIONS EN RÉMUNÉRATION D'OFFRES PUBLIQUES D'ÉCHANGE INITIÉES PAR LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (sixième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce, la compétence de décider l'émission d'actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, qui pourraient être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunération de titres apportés à une offre publique sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'OCDE.
Cette procédure autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre Société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.
Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la sixième résolution extraordinaire, à l'exception des dispositions relatives au prix d'émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.
L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la deuxième résolution extraordinaire.
Votre Conseil d'administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre ainsi que la ou les parités d'échange applicables et, le cas échéant, le montant de la soulte à verser ; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres de la société cible présentés à l'échange, compte tenu des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires émises et des parités ainsi arrêtées.
Cette délégation de compétence — pour laquelle une résolution spécifique est requise — serait donnée pour un montant nominal d'augmentation de capital de 100 millions d'euros, qui s'imputerait sur le plafond autorisé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires relatives aux émissions sans droit préférentiel de souscription, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
Nous vous proposons également de fixer à vingt-six mois la durée de validité de cette délégation.

II-2 ÉMISSIONS EN RÉMUNÉRATION D'APPORTS EN NATURE CONSENTIS À LA SOCIÉTÉ ET CONSTITUÉS DE TITRES DE CAPITAL OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL (septième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L.225-147 du Code de commerce, nous vous proposons, dans une septième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite de 10 % de son capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale, 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, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises serait supprimé au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.
La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.
Il est précisé que le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées sur le fondement de cette délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital prévu à la huitième résolution extraordinaire pour les émissions réalisées en vertu des première à septième résolutions extraordinaires.
En cas de mise en œuvre de la septième résolution extraordinaire, votre Conseil d'administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2e alinéas de l'article L.225-147 susvisé, dans les mêmes conditions que si l'Assemblée s'était elle-même prononcée : il pourrait ainsi approuver seul l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers, et constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ; il pourrait aussi réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent.

Le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre de cette délégation, et notamment pour procéder à la modification cor
rélative des statuts.
Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

II-3 LIMITATION GLOBALE DES AUTORISATIONS (huitième résolution extraordinaire)

Il vous est demandé de fixer à 100 millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les sept premières résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables.

II-4 AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS ADHÉRANT À UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE DU GROUPE SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (onzième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons en outre, de déléguer la compétence de l'Assemblée générale au Conseil d'administration pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (art. L.225 129-6, L.225-138 I et II et L.225 138-1) et du Code du travail (art. L.3332-18 et s.) relatives aux émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, réservées aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise mis en place au sein du groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes.
Cette délégation serait conférée pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de 500 000 euros, fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires qui précèdent.

La décote offerte serait égale à 20 % ou, lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L.3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 30 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur Euronext Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Toutefois, l'Assemblée générale autoriserait le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d'offre aux adhérents du plan d'épargne du groupe de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.
Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d'une éventuelle attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l'article L.3332-26 du Code du travail.
Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit des salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.
Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

II-5 AUTORISATION D'ANNULATION D'ACTIONS SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE RACHETÉES (douzième résolution extraordinaire)

En relation avec la onzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la onzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 18 avril 2013 et 24 avril 2014
L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées générales extraordinaires des 18 avril 2013 et 24 avril 2014.

II-6 AUTORISATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'ATTRIBUER GRATUITEMENT DES ACTIONS ORDINAIRES DE LA SOCIÉTÉ AUX SALARIÉS ET MANDATAIRES SOCIAUX ÉLIGIBLES DE SFL
(neuvième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Cette autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014, dans sa deuxième résolution extraordinaire.

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

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

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

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans à compter de l'attribution ou un an si la loi venait à l'autoriser.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans ou un an si la loi venait à l'autoriser.

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

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

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

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au Conseil avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :
- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

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

III. MODIFICATIONS STATUTAIRES

III-1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS : MODIFICATION DE L'ÂGE LIMITE DU PRÉSIDENT
(treizième résolution extraordinaire)

L'article 18 des statuts indique que 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 70 ans.
Nous vous proposons de porter l'âge limite du Président de 70 ans à 75 ans et de modifier en conséquence l'article 18 des statuts.

III-2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 25 DES STATUTS : MODIFICATION DE LA DATE ET DES MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DE LA LISTE DES PERSONNES HABILITÉES À PARTICIPER AUX ASSEMBLÉES
(quatorzième résolution extraordinaire)

L'article 25 des statuts doit être modifié pour être mis en conformité avec l'article R 225-85 du Code de commerce tel que modifié par le décret du 8 décembre 2014 modifiant la date et les modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux Assemblées générales.
Nous vous proposons de modifier en conséquence l'article 25 des statuts.

III-3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 29 DES STATUTS : DÉCISION DE NE PAS CONFÉRER DE DROIT DE VOTE DOUBLE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.225-123 ALINÉA 3 DU CODE DE COMMERCE
(quinzième résolution extraordinaire)

L'article 7 I de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle (dite « loi Florange ») a modifié l'article L.225-123 du Code de commerce pour instaurer un droit de vote double de droit dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire, sauf clause contraire des statuts adoptée postérieurement à la promulgation de ladite loi.
L'article 7 III de la loi précise que la comptabilisation de la durée de l'inscription nominative débute à compter de la date de son entrée en vigueur.
Il est proposé à l'Assemblée de modifier les dispositions des statuts de la Société, afin de ne pas conférer un droit de vote double aux actions nominatives détenues depuis deux ans par un même actionnaire et de maintenir le principe actuel selon lequel une action donne droit à une voix. En effet, compte tenu de la structure actuelle du capital et de la stabilité de l'actionnariat de la Société qui en découle, l'instauration d'un droit de vote double ne paraît pas justifiée.
Nous vous proposons de modifier en conséquence l'article 29 des statuts.

Marche des affaires sociales depuis le 1er janvier 2015
Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.8
Patrimoine – Inventaire au 31 décembre 2014

Récapitulatif		Surfaces totales	Bureaux (surface utile)	Commerces (surface utile)
Immeubles en portefeuille		385 019 m²	282 591 m²	27 238 m²
Immeubles en crédit-bail		9 185 m²	8 086 m²	
TOTAL AU 31/12/2014		**394 204 m²**	**290 677 m²**	**27 238 m²**
Immeubles en portefeuille				
1er	Louvre Saint-Honoré	47 673 m²	28 521 m²	6 661 m²
2e	#Cloud.paris	33 187 m²	26 799 m²	
2e	6 Hanovre	4 607 m²	2 952 m²	
7e	103 Grenelle	19 729 m²	15 176 m²	258 m²
8e	Washington Plaza	47 097 m²	39 204 m²	460 m²
8e	Haussmann Saint-Augustin	13 434 m²	11 683 m²	791 m²
8e	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m²		4 539 m²
8e	90 Champs-Élysées	8 680 m²	7 699 m²	981 m²
8e	Ozone (92, avenue des Champs-Élysées)	7 691 m²	4 110 m²	3 088 m²
8e	Cézanne Saint-Honoré	29 021 m²	24 180 m²	1 849 m²
9e	Condorcet	24 888 m²	20 444 m²	
9e	Édouard VII	54 120 m²	28 113 m²	7 331 m²
12e	Rives de Seine	22 671 m²	20 487 m²	
16e	96 Iéna	8 856 m²	7 505 m²	
17e	112 Wagram	5 998 m²	4 545 m²	891 m²
Neuilly-sur-Seine	176 Charles-de-Gaulle	7 381 m²	5 749 m²	389 m²
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m²	6 026 m²	
Boulogne-Billancourt	In/Out	34 992 m²	29 398 m²	
	Total	**385 019 m²**	**282 591 m²**	**27 238 m²**
Immeubles en crédit-bail				
17e	131 Wagram	9 185 m²	8 086 m²	
	Total	**9 185 m²**	**8 086 m²**	

	Hôtels (surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
	3 125 m²	8 019 m²	6 364 m²	36 000 m²	21 682 m²	3 514
				1 099 m²		124
	3 125 m²	**8 019 m²**	**6 364 m²**	**37 099 m²**	**21 682 m²**	**3 638**
				4 029 m²	8 462 m²	236
				6 388 m²		99
				1 620 m²	35 m²	
				1 708 m²	2 587 m²	100
				4 755 m²	2 678 m²	662
				960 m²		104
				1 819 m²	2 304 m²	117
					493 m²	
			231 m²	1 257 m²	1 504 m²	128
			1 562 m²	1 616 m²	1 266 m²	50
	3 125 m²	8 019 m²	4 571 m²	2 961 m²		504
				2 184 m²		366
				421 m²	930 m²	264
					562 m²	29
				382 m²	861 m²	145
				306 m²		124
				5 594 m²		586
	3 125 m²	**8 019 m²**	**6 364 m²**	**36 000 m²**	**21 682 m²**	**3 514**
				1 099 m²		124
				1 099 m²		**124**

Comptes consolidés au 31 décembre 2014

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 11 février 2015.

A – État consolidé de la situation financière

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles	VI-1	2 277	1 884	813
Immobilisations corporelles	VI-2	22 695	22 760	23 338
Immeubles de placement	VI-3	4 392 767	3 810 524	3 528 807
Participations dans les entreprises associées	VI-4	–	302 341	286 560
Actifs financiers	VI-5	716	692	770
Autres actifs	VI-6	6 713	6 884	5 352
Total Actifs non courants		**4 425 168**	**4 145 084**	3 845 640
Immeubles de placement destinés à la vente	VI-7	–	–	286 777
Stocks et en-cours		–	–	–
Clients et autres débiteurs	VI-8	67 610	63 014	59 435
Autres actifs	VI-9	1 310	1 594	1 417
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI-10	17 091	29 032	24 918
Total Actifs courants		**86 011**	**93 639**	**372 547**
Total Actif		**4 511 179**	**4 238 723**	**4 218 187**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capital		93 058	93 058	93 058
Réserves		2 034 009	1 974 378	1 760 385
Résultat de l'exercice		197 737	147 259	283 189
Total Capitaux propres, part du Groupe		**2 324 803**	**2 214 695**	**2 136 632**
Intérêts minoritaires		268 571	230 871	198 031
Total Intérêts minoritaires		**268 571**	**230 871**	**198 031**
Total des capitaux propres	**VI-11**	**2 593 374**	**2 445 566**	**2 334 663**
Emprunts et dérivés passifs	VI-12	1 592 412	1 345 323	1 507 746
Provisions non courantes	VI-13	1 112	582	1 861
Impôts différés passifs	VI-14	156 174	133 902	117 060
Dettes fiscales	VI-15	5 596	9 107	1 717
Autres passifs	VI-16	15 489	15 575	14 715
Total Passifs non courants		**1 770 783**	**1 504 490**	**1 643 099**
Fournisseurs et autres créditeurs	VI-17	40 147	36 481	42 638
Emprunts et concours bancaires	VI-12	69 785	216 260	154 972
Provisions courantes	VI-13	442	484	316
Autres passifs	VI-18	36 647	35 443	42 499
Total Passifs courants		**147 021**	**288 668**	**240 425**
Total Passif		**4 511 179**	**4 238 723**	**4 218 187**

B – État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs		151 508	149 315	150 202
Charges immobilières nettes de récupération		- 11 863	- 12 298	- 12 391
Loyers nets	**VI-19**	**139 645**	**137 017**	**137 811**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	VI-20	–	29	437
Autres produits d'exploitation	VI-21	1 932	2 479	3 581
Dotation aux amortissements	VI-22	- 1 011	- 1 018	- 850
Variation nette de provisions	VI-23	196	1 411	- 60
Frais de personnel	VI-24	- 11 617	- 11 599	- 11 187
Autres frais généraux	VI-25	- 7 615	- 8 476	- 7 252
Résultat de cession des autres actifs	VI-26	8 475	–	–
Résultat de cession des immeubles de placement		–	- 196	- 4
Variation de valeur des immeubles de placement	VI-27	227 542	145 310	236 260
Résultat opérationnel		**357 547**	**264 957**	**358 736**
Résultat dans les entreprises associées	VI-28	- 2 176	20 969	20 967
Charges financières	VI-29	- 63 546	- 64 268	- 70 825
Produits financiers	VI-29	7 715	11 184	14 816
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI-30	- 30 791	- 18 158	- 16 028
Actualisation des dettes et créances		- 374	598	- 163
Variation nette des provisions financières	VI-31	–	–	–
Résultat net avant impôts		**268 375**	**215 282**	**307 503**
Impôts	VI-32	- 28 147	- 32 585	- 8 050
Résultat net		**240 228**	**182 696**	**299 453**
Part du Groupe		**197 737**	**147 259**	**283 189**
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VI-33	42 491	35 437	16 264
Autres éléments du résultat global				
Pertes et gains actuariels	VI-13	- 444	84	–
Impact des impôts différés		–	–	–
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables du compte de résultat		–	–	–
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		- 444	84	
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI-30	5 034	24 036	- 13 076
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	VI-32	1 375	- 535	- 138
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	VI-4	1 980	3 879	–
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		8 389	27 380	- 13 215
Total des autres éléments du résultat global		**7 945**	**27 464**	**- 13 215**
Résultat net et autres éléments du résultat global		**248 173**	**210 160**	**286 238**
Part du Groupe		**206 991**	**174 214**	**269 974**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		41 182	35 946	16 264
Résultat net par action	VI-34	4,29 €	3,20 €	6,14 €

C – État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2012	**93 058**	**1 030 630**	**22 621**	**- 18 289**	**- 39 666**	**765 090**	**283 189**	**2 136 632**	**198 031**
Variations au cours de l'exercice									
Résultat de l'exercice							147 259	147 259	35 437
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt					26 871	84		26 955	509
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					**26 871**	**84**	**147 259**	**174 214**	**35 946**
Affectation du résultat		- 41 927				325 116	- 283 189	–	
Imputation des actions propres				46				46	
Impactes des plus-values et moins-values sur actions propres				9				9	
Paiements fondés sur des actions						570		570	
Distributions versées par SFL		- 64 520				- 32 254		- 96 774	- 3 107
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2013	**93 058**	**924 183**	**22 621**	**- 18 234**	**- 12 795**	**1 058 605**	**147 259**	**2 214 695**	**230 871**
Variations au cours de l'exercice									
Résultat de l'exercice							197 737	197 737	42 491
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt					9 698	- 444		9 254	- 1 309
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					**9 698**	**- 444**	**197 737**	**206 991**	**41 183**
Affectation du résultat		44 549				102 710	- 147 259	–	
Imputation des actions propres				703				703	
Impactes des plus-values et moins-values sur actions propres				- 986				- 986	
Paiements fondés sur des actions						443		443	
Distributions versées par SFL		- 129 064				32 254		- 96 810	- 3 483
Autres retraitements						- 232		- 232	
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2014	**93 058**	**839 668**	**22 621**	**- 18 517**	**- 3 097**	**1 193 334**	**197 737**	**2 324 803**	**268 571**

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Flux de trésorerie liés à l'activité :				
Résultat de l'exercice - part du Groupe		197 737	147 259	283 189
Variation de valeur des immeubles de placement	VI-27	- 227 542	- 145 310	- 236 260
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	VI-22	1 011	1 018	850
Dotations nettes aux provisions du passif		44	- 1 027	81
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV-1	- 8 475	196	4
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		31 165	17 560	16 191
Étalements des franchises de loyers	VI-19	- 10 230	- 4 231	- 1 250
Avantages consentis au personnel	VI-24	443	570	329
Résultat des entreprises associées	VI-4	2 176	- 20 969	- 20 967
Part des intérêts minoritaires	VI-33	42 491	35 437	16 264
Autres variations		44	20	–
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**28 865**	**30 523**	**58 432**
Coût de l'endettement financier	VI-29	55 831	53 085	56 009
Charge d'impôt	VI-32	28 147	32 585	8 050
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**112 843**	**116 193**	**122 492**
Variation du besoin en fonds de roulement		6 477	- 9 991	- 12 450
Dividendes reçus des entreprises associées	VI-4	7 279	9 066	3 065
Intérêts versés		- 62 219	- 58 852	- 66 937
Intérêts reçus		237	246	2 940
Impôt versé		- 4 819	- 8 057	- 4 794
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**59 797**	**48 606**	**44 315**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		- 346 476	- 131 993	- 103 075
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 1 482	- 3 014	- 4 689
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	VI-37	–	–	8 931
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	VI-37	12	290 109	- 4
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	VI-37	303 351	–	–
Autres encaissements et décaissements		- 44	78	- 2
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**- 44 639**	**155 180**	**- 98 839**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :				
Variations de capital et primes d'émission		–	–	–
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		- 283	55	1 664
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VI-35	- 96 810	- 96 774	- 96 737
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 3 483	- 3 107	- 1 411
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		606 978	265 867	1 140 313
Remboursements d'emprunts		- 506 903	- 357 081	- 925 173
Autres variations financières		- 22 384	- 12 881	- 47 489
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		**- 22 885**	**- 203 920**	**71 167**
Variation de trésorerie		**- 7 726**	**- 135**	**16 644**
Trésorerie nette à l'ouverture		- 1 544	- 1 410	- 18 053
Trésorerie nette à la clôture		- 9 270	- 1 544	- 1 410
Variation de trésorerie		**- 7 726**	**- 135**	**16 644**

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

E – Notes annexes

I - Méthodes comptables

1-1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, qui comprend les normes IFRS *(International Financial Reporting Standards)*, les normes IAS *(International Accounting Standards)* ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2014, sont les suivants :

- IFRIC 21 « Taxes »,
- IFRS 9 « Instruments financiers »,
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ».

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du premier janvier 2014 :

- IFRS 10 « États financiers consolidés »,
- IFRS 11 « Co-entreprises »,
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »,
- Amendements consécutifs à IFRS 10, 11, 12 sur IAS 27 « États financiers consolidés et individuels » et IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »,
- Amendements de transition à IFRS 10, 11, 12,
- Amendements à IFRS 10, 12 et IAS 27 – « Entités d'investissement »,
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers »,
- Amendements à IAS 39 « Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture »,
- Amendements à IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ».

1-2) Principes de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note II-3).

1-3) Principes et modalités de consolidation

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

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

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que SFL contrôle de manière exclusive, notamment du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, ou par détention de la majorité des droits de vote.

1-4) Participation dans les coentreprises

La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

Les principes comptables appliqués par ces entreprises sont conformes aux IFRS et homogènes avec les principes comptables du Groupe.

Suite à la prise de contrôle du Groupe des sociétés Parholding au 31 décembre 2012, consécutive à la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires, SFL ne détient plus de participation dans des coentreprises.

1-5) Participation dans les entreprises associées

La participation dans une entreprise associée est comptabilisée selon la méthode de la 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 coentreprise du Groupe.

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

L'écart d'acquisition négatif, correspondant à l'excédent de la quote-part des actifs et des passifs identifiables et le coût d'acquisition des titres constaté lors de la prise de participation, est comptabilisé directement en résultat.

Les principes comptables appliqués par ces entreprises sont conformes aux IFRS et homogènes avec les principes comptables du Groupe.

1-6) Regroupements d'entreprises

Conformément à la norme IFRS 3 révisée, l'acquéreur doit évaluer, à la date d'acquisition, les actifs, les passifs, les éléments hors bilan ainsi que les passifs éventuels identifiables des entités acquises à leur juste valeur.

Les frais connexes liés aux acquisitions sont comptabilisés en charges sur la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

L'écart positif constaté à la date de prise de contrôle, entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part de la situation nette acquise est inscrit dans la rubrique « Écarts d'acquisition » à l'actif de l'état de situation financière consolidée. Lorsque l'écart est négatif, il doit être directement comptabilisé en résultat.

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

I-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.
SFL n'a pas d'opération en monnaie étrangère.

I-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

II-1) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles 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 cinq années.

II-2) 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 Washington Plaza 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.

Bâti	50 à 125 ans
Clos et couvert	14 à 31 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

Les pertes de valeur éventuelles sont déterminées par comparaison entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'expertise.

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

II-3) Immeubles de placement

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

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

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.
La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous.
Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :
Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent – Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs afin d'éviter une double comptabilisation.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.
Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quel que soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :
- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;

– lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
– l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Aussi, l'expertise du patrimoine de SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous :
– CB RE : 33 %,
– JLL : 36 %,
– BNP Paribas Real Estate : 31 %.
Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts ; des contre-expertises sont également mises en place chaque semestre sur une partie des actifs. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT), et des loyers commerciaux (ILC). 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 transmises par SFL, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées 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 d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par l'IFRS 13.
Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

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

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 6,2 % ou 6,9 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement, et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

II-4) Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement (cf. note II-3) tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.

Niveaux 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.

Niveaux 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement SFL, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Cependant un immeuble n'a pu être évalué selon son usage optimal. Il s'agit de l'immeuble « Louvre Saint-Honoré » à Paris : la modification de la disposition des locaux commerciaux pourrait conduire à une réévaluation à la hausse de la partie commerciale de l'ensemble Louvre des Antiquaires/Louvre des Entreprises, mais ce projet n'est pas encore suffisamment certain pour être pris en compte dans l'estimation de la juste valeur.

II-5) Valeur recouvrable des actifs non courants

L'IAS 36 définit la valeur recouvrable d'un actif comme étant la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif.
L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux participations dans les entreprises associées, aux actifs financiers et aux « goodwill ». SFL n'a pas de « goodwill » non affecté.

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée.
Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif.
Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles des immeubles et des titres des sociétés immobilières dans le calcul de leur ANR.

II-6) Coût des emprunts

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

II-7) Immeubles de placement destinés à la vente

Une entité doit classer un actif non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

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

II-8) 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 à la juste valeur.

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.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur à la date de clôture.

II-9) Créances locataires clients

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

II-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.
Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

II-11) Actifs destinés à la vente

Conformément à l'IFRS 5, un actif immobilisé ou un groupe d'actifs et de passifs est classé comme « actifs destinés à la vente » quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue, et que la cession est hautement probable. Ces actifs ou groupes d'actifs sont présentés séparément des autres actifs ou groupe d'actifs dès lors qu'ils sont matériels. Ces actifs ou groupes d'actifs sont mesurés au plus faible de la valeur comptable ou du prix de cession estimé, net des frais de cession.

Au 31 décembre 2014, aucun actif n'est destiné à être vendu.

II-12) Prêts et emprunts portant intérêts

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêt correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

11-13) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.
Ce poste comprend la dette fiscale liée à « l'exit-tax », qui est payable sur les quatre ans à partir de l'exercice de l'option au régime SIIC.
Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

11-14) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.
Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

11-15) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite. 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 semestrielle. Les gains et pertes actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

11-16) Actions propres

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

11-17) Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)

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

11-18) 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 de l'actif ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.
Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

11-19) Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.
Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13.
Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction hautement probable.
Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.
Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de 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 n'est plus hautement probable, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice, sur la durée de l'élément couvert.

II-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, droits d'entrée et indemnités de résiliation anticipée.

Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

II-21) Autres sources de revenu

Ventes d'actifs

Le produit 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.

II-22) Estimations et jugements comptables déterminants

SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note II-3).

Tous les instruments financiers utilisés par le groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note II-19).

III - Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés de la même manière que celle utilisée dans le cadre de l'ancienne norme IAS 14, à savoir par répartition géographique.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	126 650	4 756	20 102	–	151 508
Charges immobilières nettes de récupération	- 8 657	- 2 433	- 773	–	- 11 863
Loyers nets	**117 993**	**2 324**	**19 329**	**–**	**139 645**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	–	–	–	–	–
Autres produits d'exploitation	613	- 19	74	1 265	1 932
Dotation aux amortissements	- 466	–	–	- 545	- 1 011
Variation nette de provisions	298	–	6	- 108	196
Frais de personnel	–	–	–	- 11 617	- 11 617
Autres frais généraux	–	–	–	- 7 615	- 7 615
Résultat de cession des autres actifs	–	–	8 485	- 10	8 475
Résultat de cession des immeubles de placement	–	–	–	–	–
Variation de valeur des immeubles de placement	216 770	1 417	9 355	–	227 542
Résultat opérationnel	**335 208**	**3 721**	**37 248**	**- 18 630**	**357 547**
Résultat dans les entreprises associées	–	–	- 2 176	–	- 2 176
Charges financières	–	–	–	- 63 546	- 63 546
Produits financiers	–	–	–	7 715	7 715
Ajustement de valeur des instruments financiers	–	–	–	- 30 791	- 30 791
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	- 374	- 374
Variation nette des provisions financières	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôts	**335 208**	**3 721**	**35 072**	**- 105 626**	**268 375**
Impôts	- 27 659	–	–	- 488	- 28 147
Résultat net	**307 549**	**3 721**	**35 072**	**- 106 113**	**240 228**
Part du Groupe	**261 571**	**3 721**	**35 072**	**- 102 627**	**197 737**
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	45 978	–	–	- 3 486	42 491

Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	–	–	–	- 444	- 444
Impact des impôts différés	–	–	–	–	–
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables du compte de résultat	–	–	–	–	–
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	–	–	–	- 444	- 444
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	–	–	–	5 034	5 034
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	–	–	–	1 375	1 375
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	–	–	–	1 980	1 980
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	–	–	–	8 389	8 389
Total des autres éléments du résultat global	**–**	**–**	**–**	**7 945**	**7 945**
Résultat net et autres éléments du résultat global	**307 549**	**3 721**	**35 072**	**- 98 169**	**248 173**
Part du Groupe	**261 571**	**3 721**	**35 072**	**- 93 373**	**206 991**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	45 978	–	–	- 4 796	41 182

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 486 209	309 406	626 417	2 271	4 424 303
Actifs non affectés	–	–	–	86 876	86 876
Total des actifs	**3 486 209**	**309 406**	**626 417**	**89 148**	**4 511 179**

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs qui proviennent pour l'essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

- Paris Quartier Central d'Affaires : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1er, 2e, 9e, 8e, 16e et 17e arrondissements. Ce secteur est délimité l'ouest par La Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre et au sud par la rue de Rivoli.
- Croissant Ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Levallois.
- Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

Ces secteurs ont été définis par les principaux acteurs du marché immobilier. Ce sont des secteurs géographiques du marché immobilier parisien qui présentent chacun des caractéristiques économiques similaires.

IV - Faits caractéristiques

IV-1) Opérations

L'opération de restructuration de l'immeuble « #cloud.paris » du 81-83 rue de Richelieu, initiée au deuxième semestre 2012 suite au départ du locataire en place, s'est poursuivie dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au deuxième semestre 2015.

SFL a signé le 5 juin 2014 avec Eurosic un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action (après versement du dividende), soit un montant global de 304,9 millions d'euros. Cette cession a été effectivement finalisée le 23 juillet 2014 et dégage une plus-value dans le résultat consolidé de 8,5 millions d'euros.

Le 4 décembre 2014, SFL a acquis auprès de Blackstone Real Estate Partners un immeuble de bureaux de 25 000 m² environ sur une parcelle d'un hectare, situé rue Condorcet dans le 9e arrondissement de Paris. Cet actif, à proximité immédiate de la gare du Nord et qui bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun, est intégralement loué par GrDF, occupant historique de l'immeuble, pour une période ferme expirant en 2024. Cette acquisition représente un investissement de 230 millions d'euros.

IV-2) Financements

SFL a procédé, en avril 2014, au refinancement de la ligne de crédit BECM de 150 millions d'euros, par un prêt à terme de 50 millions d'euros et un crédit revolving de 100 millions d'euros, sur une période de 5 ans.

En octobre 2014, SFL a mis en place une ligne de crédit revolving avec le groupe BPCE de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne de crédit annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving de 350 millions d'euros venant à échéance fin 2015.

SFL a émis le 26 novembre 2014 un nouvel emprunt obligataire, de 500 millions d'euros à 7 ans assorti d'un coupon de 1,875 %.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance mai 2016 et novembre 2017, clôturée le 2 décembre 2014. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, conformément à l'objectif initial, dont 200 millions d'euros sur la souche 2016 et 100 millions d'euros sur la souche 2017.

Ces opérations permettent à SFL de retrouver une maturité moyenne de dette de 4 ans et de réduire le coût de sa dette de manière significative.

IV-3) Contentieux fiscaux

À l'issue de la vérification de comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'un redressement d'assiette de 2 millions d'euros, réduisant d'autant les déficits fiscaux.

Ces déficits fiscaux n'ayant pas été activés en consolidation, ce redressement, portant sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux, et contesté par la Société Foncière Lyonnaise, n'a aucun impact sur les comptes au 31 décembre 2014.

IV-4) Événements post-clôture

Le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 27 janvier, a décidé de nommer Monsieur Nicolas Reynaud Directeur général du groupe SFL. Monsieur Dimitri Boulte est nommé Directeur général délégué.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	–	–
Sociétés en intégration globale :			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding (1)	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco (1)	537 505 414	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50

(1) Entrées de périmètre en 2014.

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont elle détient 50 % des intérêts.
Ainsi, depuis la cession de sa participation dans le capital de SIIC de Paris en juillet 2014, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 53,1 % de son capital au 31 décembre 2014.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

VI-1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2013
Valeur brute					
Applications informatiques	3 859	–	–	830	4 690
Autres immobilisations incorporelles	500	1 029	- 20	- 490	1 020
Amortissements					
Applications informatiques	- 3 547	- 278	–	–	- 3 825
Autres immobilisations incorporelles	–	–	–	–	–
Valeur nette	**813**	**751**	**- 20**	**340**	**1 884**

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2014
Valeur brute					
Applications informatiques	4 690	–	- 30	152	4 811
Autres immobilisations incorporelles	1 020	875	–	- 388	1 507
Amortissements					
Applications informatiques	- 3 825	- 246	30	–	- 4 041
Autres immobilisations incorporelles	–	–	–	–	–
Valeur nette	**1 884**	**629**	**–**	**- 236**	**2 277**

VI-2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2013
Valeur brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	–	–	–	21 238
Autres immobilisations corporelles	3 793	63	- 157	99	3 798
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	- 673	- 434	–	–	- 1 107
Autres immobilisations corporelles	- 1 020	- 306	157	–	- 1 169
Valeur nette	**23 338**	**- 677**	**–**	**99**	**22 760**

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2014
Valeur brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	–	–	–	21 238
Autres immobilisations corporelles	3 798	696	- 78	81	4 498
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	- 1 107	- 434	–	–	- 1 540
Autres immobilisations corporelles	- 1 169	- 332	56	- 56	- 1 500
Valeur nette	**22 760**	**- 70**	**- 22**	**26**	**22 695**

Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 29 345 milliers d'euros, contre 28 324 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

VI-3) Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2013
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 528 807	134 445	160 263	- 6	- 12 972	- 14	–	3 810 524
Total	**3 528 807**	**134 445**	**160 263**	**- 6**	**- 12 972**	**- 14**	**–**	**3 810 524**

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2014
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 810 524	124 685	239 300	–	- 11 758	- 22	230 038	4 392 767
Total	**3 810 524**	**124 685**	**239 300**	**–**	**- 11 758**	**- 22**	**230 038**	**4 392 767**

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Valeur d'expertise des immeubles de placement	4 436 381	3 846 024	3 559 681
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	- 43 614	- 35 500	- 30 874
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	**4 392 767**	**3 810 524**	**3 528 807**

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts immobiliers indépendants. Conformément à la norme IFRS 13, les paramètres classifiés en niveau 3 sont fondés sur des données non observables. Compte tenu de la nature de l'activité de SFL, des caractéristiques et des risques attachés aux immeubles, les classes d'actifs reposent sur une répartition géographique.

Dans le cas de SFL le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2014 (M€, 100 %)	Paramètres	Fourchette[1]	Moyenne pondérée[1]
Paris QCA	3 521	VLM Taux de fin de cash-flow Taux d'actualisation	500 - 810 € 4,25 - 5,00 % 5,25 -7,50 %	662 € 4,57 % 5,69 %
Paris hors QCA	635	VLM Taux de fin de cash-flow Taux d'actualisation	450 - 659 € 4,25 - 5,25 % 5,79 - 5,90 %	528 € 4,82 % 5,86 %
Croissant Ouest	310	VLM Taux de fin de cash-flow Taux d'actualisation	300 - 456 € 5,60 - 6,50 % 6,50 - 7,25 %	446 € 5,66 % 6,74 %
Total	**4 466**			

(1) Pour les bureaux.

Mécaniquement, une hausse des VLM entraîne une hausse des valeurs d'expertise, et inversement. Une hausse des taux de fin de cash-flows et des taux d'actualisation entraîne une diminution des valeurs d'expertises, et inversement.

VI-4) Participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	% d'intérêt	31/12/2012	31/12/2013	Distribution	Résultat	Réserve de couverture	Variation de périmètre	31/12/2014
SIIC de Paris	29,63 %	286 560	302 341	- 7 279	- 2 176	1 980	- 294 866	–
Total des participations dans les entreprises associées		**286 560**	**302 341**	**- 7 279**	**- 2 176**	**1 980**	**- 294 866**	**–**

La Société Foncière Lyonnaise a cédé sa participation au sein du Groupe SIIC de Paris le 23 juillet 2014 pour 304 937 milliers d'euros, générant une plus-value de 8 485 milliers d'euros.

VI-5) Actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2014
Participations non consolidées	1 071	1 071	–	–	–	–	1 071
Provisions sur participations	- 1 071	- 1 071	–	–	–	–	- 1 071
Participations non consolidées nettes	–	–	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements versés	770	692	25	–	–	–	716
Instruments dérivés de couverture	–	–	–	–	–	–	–
Total	**770**	**692**	**25**	**–**	**–**	**–**	**716**

Les titres de participation non consolidés et totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010 concernent le Groupe Vendôme-Rome.

VI-6) Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Impôts différés actif	6	6	12
Autres créances – non courantes	126	208	163
Paiements d'avance – non courants	6 580	6 669	5 178
Total	**6 713**	**6 884**	**5 352**

L'analyse des impôts différés actif est présentée à la note VI-32.
Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à plus d'un an des immeubles en restructuration.

VI-7) Immeubles de placement destinés à la vente

Aucun immeuble n'est classé en immeubles de placement destinés à la vente au 31 décembre 2014.

VI-8) Clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	31/12/2014			31/12/2013	31/12/2012
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	53 477	14 081	39 391	44 130	43 785
Provisions clients et comptes rattachés	- 1 677	–	- 1 677	- 1 933	- 2 327
Clients	**51 800**	**14 081**	**37 713**	**42 197**	**41 458**
Fournisseurs : avances et acomptes versés	36	36	–	30	40
Personnel et comptes rattachés	42	42	–	39	44
Créances fiscales – hors IS – part courante	13 628	13 628	–	19 002	16 302
Autres créances d'exploitation	1 958	1 958	–	1 569	1 305
Autres créances	146	146	–	176	285
Autres débiteurs	**15 810**	**15 810**	**–**	**20 817**	**17 977**
Total	**67 610**	**29 891**	**37 713**	**63 014**	**59 435**

Les créances clients proviennent pour 43 614 milliers d'euros, dont 8 983 milliers d'euros à moins d'un an, de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux.

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dotations aux provisions	- 88	- 434	- 103
Reprise de l'exercice	328	818	231
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 14	- 2	- 12
Total	**227**	**382**	**8**
Loyers	151 508	149 315	150 202
Ratio coût du risque locatif sur loyers	**- 0,15 %**	**- 0,26 %**	**- 0,01 %**

VI-9) Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
États – acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	131	1 345	967
Paiements d'avance	1 179	249	450
Total	**1 310**	**1 594**	**1 417**

Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à moins d'un an des immeubles en restructuration.

VI-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Fonds bancaires et caisses	3 800	344	5 625
Valeurs mobilières de placement	13 291	28 688	19 293
Total	**17 091**	**29 032**	**24 918**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Sicav monétaire Rothshild	974	1 397	1 077
Sicav monétaire Société Générale	143	–	–
Sicav monétaire Crédit Agricole	3 066	10 271	2 967
Sicav monétaire Natixis	9 108	17 019	15 249
Total	**13 291**	**28 688**	**19 293**

VI-11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
Nombre de titres	441 250	439 531	146 625	159 461	426 695
Prix moyen en euros	57,38 €	57,51 €	44,97 €	45,76 €	57,59 €
Total	**25 321**	**25 276**	**6 594**	**- 7 297**	**24 572**

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

VI-12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts obligataires :								
Émission 500 M€ 4,625 % 2011-2016	4,625 %	25-mai-16	300 000	500 000	500 000	8 401	14 001	14 002
Émission 500 M€ 3,50 % 2012-2017	3,50 %	28-nov-17	400 000	500 000	500 000	1 304	1 630	1 630
Émission 500 M€ 1,875 % 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	500 000	0	0	925	0	0
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS	Euribor 3M + marge (fin de tirage)	29-oct-14	0	0	45 000	0	0	64
BPCE 2014	Euribor 3M + marge (fin de tirage)	29-oct-19	0	0	0	0	0	0
Syndiqué BNP PARIBAS	Euribor 3M + marge (fin de tirage)	4-juil-18	0	50 000	0	0	149	0
BECM 2007	Euribor 1M + marge (fin de tirage)	23-avr-14	0	0	150 000	0	150 013	3
BECM 2014	Euribor 1M + marge (fin de tirage)	23-avr-19	100 000	0	0	236	0	0
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M + marge (fin de trimestre)	31-oct-13	0	0	0	0	0	40 801
CADIF	Euribor 1M + marge (fin de tirage)		0	0	0	30 001	18 001	15 002
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M + marge (fin de trimestre)	25-sept-17	199 883	202 199	204 257	2 990	2 789	2 010
Engagements sur contrats de location-financement :								
131, Wagram	Euribor 3M + marge (fin de trimestre)	14-juin-16	27 271	30 061	32 851	2 790	2 790	2 790
Rives de Seine	Euribor 6M + marge (29/04 et 29/10)	29-oct-13	0	0	0	0	0	53 668
Valeurs de marché négatives des swaps de taux :								
Swaps RBOS	3,8900 %	31-oct-13	0	0	0	0	0	1 279
Swap HSBC	2,1720 %	15-févr-13	0	0	2 982	0	0	3
Swap HSBC	2,3050 %	15-févr-13	0	0	6 775	0	0	6
Swap CM-CIC	1,8460 %	18-févr-13	0	0	5 607	0	0	411
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825 %	25-sept-17	4 012	639	2 759	253	208	219
Découverts bancaires :	Divers		0	0	0	26 360	30 576	26 327
Comptes courants passifs :	Divers		70 016	71 994	68 888	153	365	1 398
Impact étalement des commissions sur emprunts :			- 8 770	- 9 570	- 11 373	- 3 628	- 4 262	- 4 641
Total			**1 592 412**	**1 345 323**	**1 507 746**	**69 785**	**216 260**	**154 972**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2013
Emprunts syndiqués	–	–	–	–	50 149
Emprunts obligataires	1 210 630	10 630	700 000	500 000	1 015 631
Emprunt BECM	100 236	236	100 000	–	150 013
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	202 873	2 990	199 883	–	204 988
Crédit-Bail	30 061	2 790	27 271	–	32 851
CADIF	30 001	30 001	–	–	18 001
Comptes courants passifs	70 169	153	70 016	–	72 359
Étalement frais emprunts	- 12 398	- 3 628	- 8 770	–	- 13 832
Swaps NATIXIS-DEKA-NORD LB	4 265	253	4 012	–	847
Découverts bancaires	26 360	26 360	–	–	30 576
Total	**1 662 197**	**69 785**	**1 092 412**	**500 000**	**1 561 583**

Au 31 décembre 2014, SFL dispose d'une réserve de 600 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 700 millions d'euros au 31 décembre 2013.
Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding.
Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couvertures correspond à la juste valeur de ces instruments financiers (y compris risque de crédit) à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 31 décembre 2014.

Covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit SFL :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2014	Valeur au 31/12/2013	Clauses d'exigibilités
BPCE 2014	Ratio LTV < = 50 %	33,4 %	–	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers > = 2	2,2	–	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée/Valeur du patrimoine < = 20 %	4,9 %	–	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre > = 2 Md€	3,9 Md€	–	Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE BNP PARIBAS	Ration LTV < = 50 %	33,4 %	35,8 %	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers > = 2	2,2	2,3	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée/Valeur du patrimoine < = 20 %	4,9 %	5,8 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre > = 2 Md€	3,9 Md€	3,3 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT BECM 2014	Ratio LTV < = 50 %	33,4 %	–	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers > = 2	2,2	–	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée/Valeur du patrimoine < 20 %	4,9 %	–	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,9 Md€	–	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2014.

VI-13) Provisions courantes et non courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	Augmentation	Diminution	*Dont provisions consommées*	Écarts actuariels	31/12/2014
Provisions pour impôts et taxes	968	–	–	–	–	–	–
Provisions relatives aux personnels	893	582	86	–	–	444	1 112
Provisions non courantes	**1 861**	**582**	**86**	**–**	**–**	**444**	**1 112**
Provisions sur immeubles et locataires	166	181	118	- 181	–	–	118
Provisions relatives aux personnels	150	303	22	–	–	–	324
Provisions courantes	**316**	**484**	**139**	**-181**	**–**	**–**	**442**
Total	**2 176**	**1 066**	**225**	**-181**	**–**	**444**	**1 554**

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 112 milliers d'euros. Cette provision varie comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Dette actuarielle en début d'exercice	582	893
Prestations servies	–	- 45
Coûts des services rendus	37	45
Coût financier	49	- 226
Variation actuarielle	444	- 85
Provisions non courantes	**1 112**	**582**

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,49 % (il était de 3,17 % au 31 décembre 2013) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (sans changement par rapport à 2013). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.
Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2014 entraîne une hausse de 27 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :
- 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 indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un Groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL, et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

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

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 31 décembre 2014 à 41 milliers d'euros, contre 20 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

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

VI-14) Impôts différés

Voir analyse en note VI-32.

VI-15) Dettes fiscales

Date d'échéance	2015	2016	2017	Total
Montant à payer	–	2 838	2 758	5 596

Ce poste comprend le montant dû au titre de l' « exit tax », généré par la levée d'option d'achat en octobre 2013 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble « Rives de Seine » qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 11,8 millions d'euros, payable en quatre échéances de 2014 à 2017 et faisant l'objet d'une actualisation.

VI-16) Autres passifs non courants

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

VI-17) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs	8 608	5 717	5 297
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	31 539	30 764	37 341
Total	**40 147**	**36 481**	**42 638**

Au 31 décembre 2014, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, notamment les immeubles « #cloud.paris » au 81/83 rue de Richelieu, « Washington Plaza » au 42, rue Washington, et le 90 avenue des Champs-Élysées.

VI-18) Autres passifs courants

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts et cautionnements reçus	1 515	1 515	1 515
Clients – avances et acomptes reçus	14 310	12 400	15 978
Dettes sociales	4 765	4 873	5 611
Dettes fiscales	8 228	6 831	7 172
Autres dettes	3 416	3 297	3 600
Comptes de régularisations-passif	4 411	6 528	8 623
Total	**36 647**	**35 443**	**42 499**

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2015 de l'« exit tax » générée par les immeubles « In/Out » à Boulogne, et « Rives de Seine » à Paris.

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

VI-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,7 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 10 230 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.
Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	759 304	156 600	441 990	160 714

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	**151 508**	**149 315**	**150 202**
Charges d'exploitation immobilières	- 38 299	- 40 710	- 39 720
Charges immobilières récupérées	26 436	28 412	27 329
Charges immobilières nettes de récupération	**- 11 863**	**- 12 298**	**- 12 391**
Loyers nets	**139 645**	**137 017**	**137 811**

VI-20) Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent de prestations de services et d'honoraires divers, pour une valeur nulle au 31 décembre 2014, contre 29 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

VI-21) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Production immobilisée	1 164	792	908
Autres produits	768	1 687	2 673
Total	**1 932**	**2 479**	**3 581**

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

VI-22) Dotation aux amortissements

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 246	- 278	- 148
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	- 765	- 740	- 702
Total	**- 1 011**	**- 1 018**	**- 850**

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

VI-23) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 88	- 434	- 103
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 118	- 15	- 146
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 108	- 213	- 546
Total dotations	**- 313**	**- 662**	**- 796**
Reprises de provisions sur actif circulant	328	818	125
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	181	–	46
Reprises de provisions pour autres risques et charges	–	1 255	565
Total reprises	**509**	**2 073**	**736**
Total	**196**	**1 411**	**- 60**

La reprise significative de provision pour autres risques et charges en 2013 est principalement liée à la clôture des contentieux fiscaux qui ont donné lieu à une charge d'impôt sur les sociétés la même année.

VI-24) Frais de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Rémunérations du personnel	- 6 822	- 7 173	- 6 901
Charges sociales sur rémunérations	- 3 453	- 3 445	- 3 484
Avantages accordés aux personnels	- 670	- 806	- 114
Participation et intéressement	- 672	- 175	- 688
Total	**- 11 617**	**- 11 599**	**- 11 187**

L'effectif pour le personnel administratif est de 72 personnes, de 2 personnes pour le personnel d'immeubles, sans changement par rapport au 31 décembre 2013.

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2014

Date d'Assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ d'exercice des options	13/03/11
Date d'expiration	13/03/15
Prix de souscription	–
Prix d'achat	58,97€
Options à l'ouverture de l'exercice	208 297
Options attribuées dans l'exercice	3 910
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	–
Options annulées dans l'exercice	- 10 497
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	**201 710**

Pour le calcul de l'avantage consenti au personnel, les options ont été valorisées au moment de leur attribution par la méthode *Black and Scholes*. En 2014, il n'y a pas d'impact sur le résultat au titre de ce plan.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2014

	Plan n° 1		
Date d'Assemblée	09/05/2011		
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014
Date d'attribution à partir de :	31/12/14	31/12/15	31/12/16
% d'espérance	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre cible	32 988	35 144	33 981
Nombre espéré	23 366	24 892	24 069
Juste valeur unitaire	29,08 €	31,65 €	31,48 €
Refus d'attribution/départs	- 2 376	- 7 450	- 10 428
Nombre espéré à la clôture	**20 990**	**17 442**	**13 641**

Principales caractéristiques du plan

Les principales caractéristiques de ce plan sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'attribution,
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action,
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Pour chaque plan d'attribution gratuite d'actions, il est calculé l'avantage consenti total qui en résulte, selon le calcul suivant : produit du nombre d'actions espéré par la juste valeur unitaire de ces actions.

Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution. Ce taux s'établit à 70,83 %.
La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Équilibre des Actifs Financiers).
L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'attribution.
Au 31 décembre 2014, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 443 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).
Au cours de l'exercice 2014, 20 516 actions gratuites ont été attribuées au titre du Plan n° 2 de 2012.

VI-25) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Achats	- 95	- 109	- 128
Sous-traitance	- 506	- 334	- 285
Locations	- 1 076	- 1 100	- 1 147
Entretien/Maintenance	- 146	- 171	- 176
Honoraires	- 1 921	- 1 893	- 1 748
Publications/Relations publiques	- 676	- 852	- 883
Services bancaires	- 270	- 269	- 270
Impôts et taxes	- 1 271	- 1 791	- 1 225
Frais de déplacement et réceptions	- 337	- 340	- 353
Charges non récurrentes	- 130	- 270	- 198
Autres	- 1 186	- 1 347	- 839
Total	**- 7 615**	**- 8 476**	**- 7 252**

VI-26) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession comprend essentiellement la plus-value dégagée sur la cession de la participation du Groupe dans la société SIIC de Paris détaillée en note VI-4.

VI-27) Variation de valeur des immeubles de placement

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

VI-28) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de - 2 176 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris cédé en juillet 2014.

VI-29) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	- 54 309	- 53 302	- 43 544
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	- 819	- 1 372	- 2 489
Intérêts des comptes courants hors Groupe	- 733	- 720	- 1 434
Instruments de couvertures	- 1 194	- 3 124	- 19 765
Autres charges financières	- 6 489	- 5 751	- 3 594
Charges financières	**- 63 546**	**- 64 268**	**- 70 825**
Produits d'intérêts	9	22	9
Produits nets sur cessions de VMP	129	61	77
Instruments de couvertures	-	-	1 813
Transferts de charges financières	7 473	10 937	12 014
Autres produits financiers	103	164	904
Produits financiers	**7 715**	**11 184**	**14 816**
Coût de l'endettement net	**- 55 831**	**- 53 085**	**- 56 009**

Au 31 décembre 2014, le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 3,52 % correspond exclusivement aux frais capitalisés de l'immeuble « #cloud.paris » situé au 81- 83 rue de Richelieu.

VI-30) Instruments financiers

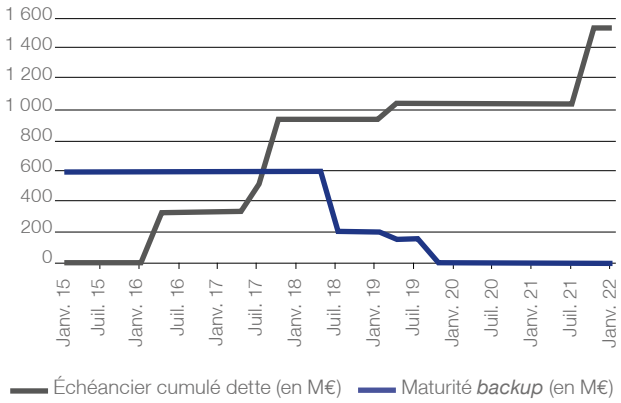
Les ajustements de valeurs des instruments financiers comprennent au 31 décembre 2014 la pénalité de remboursement partiel et anticipé des emprunts obligataires déjà en place pour un montant de 22 384 milliers d'euros.

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte économique difficile, SFL gère ses risques financiers de manière prudente.

1/Le risque de liquidité :

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2014, SFL dispose de 600 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 700 millions d'euros au 31 décembre 2013. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (*backup*) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en novembre 2017.



Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, SFL gère son risque de liquidité avec efficacité.
Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées en note VI.12 de notre annexe.

2/Le risque de contrepartie :

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couverture de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/Le risque de marché :

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2014. SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a. Objectifs et stratégie

SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.
Notre nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros sur sept ans à 1,875 % nous permet de figer du taux 7 ans sur des niveaux historiquement bas dans un contexte d'aplatissement de la courbe des taux.
Au 31 décembre 2014, le taux de couverture de la dette est de 90 %.

b. Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 2,86 % au 31 décembre 2014 (contre 3,34 % au 31 décembre 2013).
Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 2,92 % soit un impact négatif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 1,5 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 2,80 % soit un impact positif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 1,5 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2014, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 2 456 milliers d'euros (contre 3 265 milliers d'euros au 31 décembre 2013). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 503 milliers d'euros (contre 3 344 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

Risque de taux d'intérêt

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

Couvertures de taux (en milliers d'euros)	Moins d'1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Swaps NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	–	–	185 220	–	–	–	185 220
Total	**–**	**–**	**185 220**	**–**	**–**	**–**	**185 220**

Couvertures de taux (en milliers d'euros)	Moins d'1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt BNP Paribas	–	–	–	–	–	–	–
Emprunt BECM	–	–	–	–	100 000	–	100 000
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	2 315	3 087	196 796	–	–	–	202 198
Engagements sur contrats de location-financement	2 790	27 271	–	–	–	–	30 061
Comptes courants	–	70 016	–	–	–	–	70 016
CADIF	30 000	–	–	–	–	–	30 000
Total	**35 105**	**100 374**	**196 796**	**–**	**100 000**	**–**	**432 275**

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

Position nette non couverte

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2014 au 31 décembre 2018.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Emprunts syndiqués	–	–	—	–	—
Emprunt revolving BECM	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	202 198	199 883	196 796	–	–
Engagements sur contrats de location-financement	30 061	27 271	–	–	–
Comptes courants	70 016	70 016	–	–	–
CADIF	30 000	–	–	–	–
Total dette taux variable	**432 275**	**397 170**	**296 796**	**100 000**	**100 000**
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	185 220	185 220	185 220	–	–
Total couvertures	**185 220**	**185 220**	**185 220**	**–**	**–**
Total exposition nette SFL	**247 055**	**211 950**	**111 576**	**100 000**	**100 000**

Traitement des instruments de couverture

La variation de la valorisation des instruments de couverture entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014 est de 3 372 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette variation est comptabilisée pour 3 411 milliers d'euros en déduction des capitaux propres et pour 39 milliers d'euros en résultat (produit), auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers.

Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres de cet instrument est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

En 2014, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 8 446 milliers d'euros.

L'impact total comptabilisé en résultat de ces éléments représente donc une charge de 8 407 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Détail du portefeuille de couverture

Le portefeuille de couverture comprend les deux éléments suivants :

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contreparties : NATIXIS/DEKA/NORDLB. *Nature :* couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 25 novembre 2012 pour un nominal de 185 220 milliers d'euros à échéance du 25 novembre 2017 à 0,8825 % adossé à une ligne de bilan identifiée.
Au 31 décembre 2014, la valeur de marché de cette opération est de 4 036 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Évaluation des instruments de couverture

Toutes nos couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 31 décembre 2014, la juste valeur des instruments dérivés est de 4 036 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Pour calculer son risque de crédit lié à ses opérations de couvertures, SFL a retenu la méthode de calcul de probabilité de défaut par le marché secondaire. La valorisation de son risque de crédit est de 24 milliers d'euros en faveur de SFL.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2014, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 251 121 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	Valorisation
Émission mai 2011	300 000	mai-16	316 981
Émission nov. 2012	400 000	nov.-17	431 640
Émission nov. 2014	500 000	nov.-21	502 500
Total			**1 251 121**

VI-31) Variation nette des provisions financières

Il n'y a pas eu de dotation, ni de reprise de provision sur actifs financiers au 31 décembre 2014.

VI-32) 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 à ce régime et les biens pris en crédit-bail avant le 1er janvier 2005.

La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêté, est composée de :

Impôts différés (en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2012	Bilan 31/12/2013	Reclassements	Capitaux propres	Résultat 31/12/2014	Bilan 31/12/2014
Variation de valeur des immeubles de placement	- 105 971	- 118 217	–	–	- 21 169	- 139 386
Instruments de couverture	950	220	–	1 375	- 213	1 382
Retraitement des amortissements	- 8 770	- 13 141	–	–	- 2 150	- 15 291
Retraitement des loyers	- 2 539	- 1 996	–	–	494	- 1 502
Activation des frais financiers et d'acquisition	- 464	- 501	–	–	- 20	- 521
Autres	- 253	- 259	–	–	- 589	- 848
Total net	**- 117 046**	**- 133 894**	–	**1 375**	**- 23 647**	**- 156 166**
Dont impôts différés – Actif	13	6	–	–	–	6
Dont impôts différés – Passif	117 060	133 902	–	- 1 375	23 647	156 174

Au 31 décembre 2014, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 500 milliers d'euros, contre 16 272 milliers d'euros au 31 décembre 2013. Cette variation s'explique principalement par l'« exit tax » généré en 2013 par la levée d'option d'achat du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble « Rives de Seine » (11 806 milliers d'euros).

VI-33) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
SCI Washington	17 990	10 059	16 264
dont revenus locatifs	*7 204*	*6 462*	*6 525*
dont variation de valeur des immeubles de placement	*11 002*	*4 241*	*10 870*
dont résultat financier	*- 485*	*- 468*	*- 776*
Groupe Parholding	24 501	25 378	–
dont revenus locatifs	*13 048*	*13 043*	–
dont variation de valeur des immeubles de placement	*29 474*	*30 150*	–
dont résultat financier	*- 3 001*	*- 3 047*	–
dont impôts différés	*- 11 466*	*- 12 490*	–
dont impôt exigible	*- 2 006*	*- 944*	–
Total	**42 491**	**35 437**	**16 264**

VI-34) Résultat par action

Le résultat 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, déduction faite des titres autodétenus à la clôture.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net pour le résultat de base par action	197 737	147 259	283 189
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	- 426 695	- 439 531	- 441 250
Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture	46 102 279	46 089 443	46 087 724
Résultat net par action	**4,29 €**	**3,20 €**	**6,14 €**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	- 426 695	- 439 531	- 441 250
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus	46 102 279	46 089 443	46 087 724
Résultat net pondéré par action	**4,29 €**	**3,20 €**	**6,14 €**

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.

VI-35) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012	
	Versé	Par action	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	64 542	1,40 €	64 520	1,40 €	64 475	1,40 €
Distribution exceptionnelle versée l'année N	32 268	0,70 €	–	–	32 262	0,70 €
Acompte versé l'année N sur le résultat N	–	–	32 254	0,70 €	–	–
Total	**96 810**	**2,10 €**	**96 774**	**2,10 €**	**96 737**	**2,10 €**

VI-36) Engagements hors bilan

Inscriptions		Hypothèques conventionnelles			Total général
Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Échéance		25/09/2018	25/09/2018	25/09/2018	
Au profit de Deutsche Hypo	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402
Au profit de NATIXIS	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402
Au profit de DEKA	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402
Total		100 402	32 331	87 473	220 206

Cautions et autres

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés :				
• Cautions immobilières	541	293	248	–
Engagements reçus :				
• Cautions locataires	26 772	3 085	5 016	18 671
• Cautions fournisseurs	32 164	2 449	29 715	–
• Emprunt BPCE	150 000	–	150 000	–
• Emprunt BNP PARIBAS	400 000	–	400 000	–
• Emprunt BECM	50 000	–	50 000	–

Engagements envers le personnel au 31 décembre 2014

Trois salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Au 31 décembre 2014, le montant global de ces protections s'établit à 1 930 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Les engagements sur travaux au 31 décembre 2014 s'élèvent à 81 730 milliers d'euros et concernent principalement les immeubles « #cloud.paris » (81-83 rue de Richelieu) pour 57 037 milliers d'euros, « Louvre Saint-Honoré » pour 11 796 milliers d'euros, et « 90, Champs-Élysées » pour 7 492 milliers d'euros.

VI-37) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :			
Prix de vente des filiales	304 937	–	–
Frais décaissés sur les cessions de filiales	- 1 585	–	–
Impôts relatifs aux cessions de filiales	–	–	–
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	–	–	–
Trésorerie acquise des filiales (variation de périmètre Parholding)	–	–	8 931
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
Actif immobilisé acquis	–	–	258 748
Actifs circulants	–	–	13 029
Capitaux propres	–	–	94 062
Passif d'impôts différés sur immeubles de placement	–	–	39 269
Passifs financiers	–	–	103 813
Passifs circulants	–	–	34 633
Acquisition d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix d'acquisition	- 229 438	–	–
Frais décaissés sur acquisition	- 600	–	–
Impôts relatifs aux acquisitions d'immobilisations	–	–	–
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	12	290 371	–
Frais décaissés sur cessions	–	- 262	- 4
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	–	–	–
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	13 291	28 688	19 293
Disponibilités	3 800	344	5 624
Trésorerie passive	- 26 360	- 30 576	- 26 327

Renseignements divers

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

VI-38) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'administration et du Comité de Direction du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Avantages court terme hors charges patronales (1)	3 712	3 480	2 694
Avantages court terme : charges patronales	1 485	1 610	1 213
Rémunération en actions (2)	375	471	265
Jetons de présence	323	342	342
Total	**5 895**	**5 903**	**4 514**

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, et indemnités de rupture versés au cours de l'exercice.
(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

Comptes sociaux au 31 décembre 2014

Bilan

ACTIF

En euros	31/12/2014			31/12/2013
	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concessions et droits similaires	4 766 120	4 040 963	725 157	819 229
Fonds commercial [1]	52 217 467	–	52 217 467	50 258 560
Autres	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours	1 479 371	–	1 479 371	1 019 027
Immobilisations corporelles				
Terrains	587 636 763	8 220 912	579 415 851	582 544 472
Constructions	776 730 869	149 122 883	627 607 986	633 759 153
Autres	3 898 559	1 488 752	2 409 807	2 586 955
Immobilisations corporelles en cours	223 287 468	–	223 287 468	164 232 947
Avances et acomptes	6 531 134	–	6 531 134	6 669 320
Immobilisations financières [2]				
Participations	393 871 912	2 286 948	391 584 964	627 556 996
Créances rattachées à des participations	22 496 806	–	22 496 806	22 844 416
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	3 189 744	–	3 189 744	5 347 815
Autres	720 717	–	720 717	679 396
TOTAL I	**2 076 826 930**	**165 160 458**	**1 911 666 472**	**2 098 318 286**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Créances [3]				
Avances et acomptes versés sur commande	36 459	–	36 459	29 857
Créances locataires et comptes rattachés	7 298 648	3 018 297	4 280 351	5 142 132
Autres	535 213 998	–	535 213 998	315 899 451
Valeurs mobilières de placements				
Actions propres	22 570 637	7 171 233	15 399 404	16 456 474
Autres titres	973 098	–	973 098	1 393 488
Instruments de trésorerie	–	–	–	–
Disponibilités	411 814	–	411 814	68 193 092
Charges constatées d'avance [3]	736 211	–	736 211	185 681
TOTAL II	**567 240 865**	**10 189 530**	**557 051 335**	**407 300 175**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	8 552 573	–	8 552 573	8 597 730
Primes de remboursement des emprunts (IV)	2 016 129	–	2 016 129	2 757 167
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	**2 654 636 497**	**175 349 988**	**2 479 286 509**	**2 516 973 358**
(1) Dont droit au bail			–	–
(2) Dont à moins d'un an (brut)			*24 694 422*	*25 022 259*
(3) Dont à plus d'un an (brut)			*530 348 035*	*303 291 171*

PASSIF

En euros	31/12/2014	31/12/2013
CAPITAUX PROPRES		
Capital	93 057 948	93 057 948
Primes d'émission, de fusion, d'apport	839 667 295	924 182 054
Écarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
Réserves :	–	–
Réserve légale	9 305 795	9 305 795
Réserve statutaire	–	–
Réserves réglementées	–	–
Autres	–	–
Report à nouveau	915 525	620 424
Acompte sur dividendes	–	- 32 253 864
Résultat de l'exercice	31 476 110	44 843 906
Situation nette	995 861 329	1 061 194 919
Subventions d'investissement	–	–
Provisions réglementées	15 099 233	13 202 799
TOTAL I	**1 010 960 562**	**1 074 397 718**
Produits des émissions de titres participatifs	–	–
TOTAL I bis	**–**	**–**
Provisions pour risques	1 628 049	1 544 402
TOTAL II	**1 628 049**	**1 544 402**
DETTES (1)(2)		
Emprunts obligataires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	1 210 629 795	1 015 631 849
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	156 589 480	316 908 915
Emprunts et dettes financières divers	48 712 864	47 731 100
Avances et acomptes reçus sur location	5 288 699	4 123 659
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 917 642	5 774 786
Dettes fiscales et sociales	14 276 885	18 619 091
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 098 140	26 490 562
Autres dettes	2 352 570	2 150 673
Instruments de trésorerie	–	–
Produits constatés d'avance	2 831 823	3 600 603
TOTAL III	**1 466 697 898**	**1 441 031 238**
TOTAL GÉNÉRAL (I + I bis + II + III)	**2 479 286 509**	**2 516 973 358**
(1) Dont à plus d'un an	*1 352 629 513*	*1 108 051 726*
(2) Dont à moins d'un an	*114 068 385*	*332 979 513*
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	*26 353 101*	*98 746 188*

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	69 341 372	77 664 921
Prestations de services	1 536 669	1 930 760
Total chiffre d'affaires	70 878 041	79 595 681
Production immobilisée	227 476	247 162
Reprises sur provisions et amortissements	3 069 927	3 775 395
Autres produits	697 456	2 314 835
Transferts de charges	18 984 669	19 341 429
TOTAL I	93 857 569	105 274 502
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	35 990 337	50 476 928
Impôts, taxes et versements assimilés	–	–
Sur rémunérations	548 849	786 077
Autres	9 387 911	9 339 809
Charges de personnel	–	–
Salaires et traitements	7 665 940	7 728 387
Charges sociales	3 239 556	3 213 249
Dotations aux amortissements et provisions	–	–
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	36 857 730	29 972 448
Sur immobilisations : dotations aux provisions	3 135 508	2 003 494
Sur actif circulant : dotations aux provisions	73 112	268 036
Pour risques et charges : dotations aux provisions	117 570	15 296
Autres charges	787 721	355 815
TOTAL II	97 804 234	104 159 539
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I — II)	- 3 946 665	1 114 963
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	31 449 625	32 246 255
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	102 431	150 135
Autres intérêts et produits assimilés	2 735 397	2 687 048
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	7 472 718	11 905 851
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	56 055	9 509
TOTAL III	41 816 226	46 998 798
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 709 932	856 000
Intérêts et charges assimilés	72 996 035	64 362 435
TOTAL IV	74 705 967	65 218 435
RÉSULTAT FINANCIER (III — IV)	- 32 889 741	- 18 219 637
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I — II + III — IV)	- 36 836 406	- 17 104 674
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	437 610	315 230
Sur opérations en capital	304 958 567	290 371 100
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	2 077 391	4 545 115
TOTAL V	307 473 568	295 231 445
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	1 197 180	69 882
Sur opérations en capital	236 004 252	216 880 013
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 918 214	2 156 574
TOTAL VI	239 119 646	219 106 469
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V — VI)	68 353 922	76 124 976
Participation des salariés aux résultats (IX)	97 136	65 441
Impôts sur les bénéfices (X)	- 55 730	14 110 955
Total des produits (I + III + V)	443 147 363	447 504 745
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)	411 671 253	402 660 839
RÉSULTAT	31 476 110	44 843 906

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

I – Principes, règles et méthodes comptables

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées des éléments suivants :

- Les logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).
- Le poste « fonds commercial » correspondant aux malis de fusion technique.

Ces malis affectés aux immeubles font l'objet de tests de dépréciation et d'un suivi extra-comptable régulier avec l'immeuble auquel ils se rattachent, conformément à l'article 322 -5 du règlement n° 99- 03 du CRC (modifié par le règlement n° 2002-10).

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer 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 nettes comptables retenues au 1er janvier 2005, par la méthode de réallocation.

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 de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie 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 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. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2014 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant et provision pour risque à concurrence du complément.

d) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, font l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.
Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Conformément à l'Avis n° 2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans la catégorie « valeurs mobilières de placement », et affectées à des plans d'attribution gratuite d'actions, SFL retient la valeur nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution gratuite d'actions, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'attribution.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3.1).

e) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.
Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

f) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

g) Transferts de charges

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la contribution des revenus locatifs, la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler d'autre part.

h) Éléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.
Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrites prorata temporis au compte de résultat.
Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

i) Charges et produits exceptionnels

Les charges et produits exceptionnels comprennent les opérations non répétitives quant à leur nature (frais d'acquisition des immeubles, cessions d'immobilisations, etc.).

II – Faits caractéristiques de l'exercice

A - Principaux événements

Projets de développement

L'opération de restructuration de l'immeuble « #cloud.paris » du 81-83 rue de Richelieu, initiée au deuxième semestre 2012 suite au départ du locataire en place, s'est poursuivie dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au deuxième semestre 2015.

Opérations d'arbitrage

SFL a signé le 5 juin 2014 avec Eurosic un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action (après versement du dividende), soit un montant global de 304,9 millions d'euros. Cette cession a été effectivement finalisée le 23 juillet 2014 et dégage une plus-value dans le résultat social de 68,96 millions d'euros (hors frais de cession).

SFL est devenue l'associé gérant de la société Condorcet Holding qui, à compter du 4 décembre 2014, détient l'intégralité du capital social de la SNC Condorcet Propco laquelle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé au 4-8 rue Condorcet à Paris.

Distribution exceptionnelle de prime d'émission

La société a mis en paiement le 21 novembre 2014 une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 0,70 euro par action, soit un montant total distribué de 32 268 243 euros, au titre de remboursement d'apport.

Financements

SFL a procédé, en avril 2014, au refinancement de la ligne de crédit BECM de 150 millions d'euros, par un prêt à terme de 50 millions d'euros et un crédit revolving de 100 millions d'euros sur une période de 5 ans.

En octobre 2014, SFL a mis en place une ligne de crédit revolving avec le Groupe BPCE de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne de crédit annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving de 350 millions d'euros venant à échéance fin 2015.

SFL a émis le 26 novembre 2014 un nouvel emprunt obligataire, de 500 millions d'euros à 7 ans assorti d'un coupon de 1,875 %.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance mai 2016 et novembre 2017, clôturée le 2 décembre 2014. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, conformément à l'objectif initial, dont 200 millions d'euros sur la souche 2016 et 100 millions d'euros sur la souche 2017.

Ces opérations permettent à SFL de retrouver une maturité moyenne de dette de 4 ans et de réduire le coût de sa dette de manière significative.

B - Notes sur les contrôles fiscaux

À l'issue de la vérification de comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'un redressement d'assiette de 2 millions d'euros, réduisant d'autant les déficits fiscaux. SFL conteste ce redressement, qui porte sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux.

C - Événements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration de SFL, réuni le 27 janvier, a décidé de nommer Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général de SFL. Monsieur Dimitri Boulte est nommé Directeur général délégué.

III – Notes sur les états financiers

A - Notes sur le bilan

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2014
Concessions et droits similaires	4 644 454	–	30 000	151 666	4 766 120
Fonds commercial	52 217 467	–	–	–	52 217 467
Avances et acomptes versés	1 019 027	615 765	–	- 155 421	1 479 371
Total	**57 880 948**	**615 765**	**30 000**	**- 3 755**	**58 462 958**

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Le poste « Fonds commercial » correspond aux malis de fusion technique dégagés :
- lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006 (immeuble « Ozone ») ;
- lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008 (immeuble « 96 Iéna »).

Amortissements des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2013	Dotations	Reprises	31/12/2014
Concessions et droits similaires	3 825 225	245 738	30 000	4 040 963
Total	**3 825 225**	**245 738**	**30 000**	**4 040 963**

Dépréciations des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Fonds commercial	1 958 907		1 958 907	0
Total	**1 958 907**	**0**	**1 958 907**	**0**

La dépréciation du 31 décembre 2013, qui concerne le fonds commercial Iéna, a été reprise pour tenir compte de l'évolution de la valeur hors droits de l'immeuble retenue par les experts au 31 décembre 2014.

A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2014
Terrains	587 636 763	–	–	–	587 636 763
Constructions	396 623 356	–	362 167	3 791 333	400 052 522
Agencements, aménagements des constructions	364 179 162	–	9 348 350	21 847 535	376 678 347
Mobiliers, matériels	3 761 730	–	77 686	214 515	3 898 559
Immobilisations corporelles en cours	164 232 947	84 904 149	–	- 25 849 628	223 287 468
Avances et acomptes versés	6 669 321	3 045 397	3 183 584	–	6 531 134
Total	**1 523 103 279**	**87 949 546**	**12 971 787**	**3 755**	**1 598 084 793**

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2013	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2014
Terrains	–	–	–	–	–
Constructions	24 309 928	6 340 040	362 167	–	30 287 801
Agencements, aménagements des constructions	99 554 353	25 505 661	9 348 350	- 55 666	115 655 998
Mobilier, matériel	1 174 774	313 978	55 666	55 666	1 488 752
Total	**125 039 055**	**32 159 679**	**9 766 183**	**0**	**147 432 551**

Dépréciations des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Terrains	5 092 291	3 135 508	6 887	8 220 912
Constructions	3 179 084	–	–	3 179 084
Agencements, aménagements des constructions	–	–	–	–
Total	**8 271 375**	**3 135 508**	**6 887**	**11 399 996**

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2014, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

Détail des dépréciations par immeuble (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Le Vaisseau	8 243 050	3 135 508	–	11 378 558
Saint-Denis	28 325	–	6 887	21 438
Total	**8 271 375**	**3 135 508**	**6 887**	**11 399 996**

A-1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Participations	629 843 944	10 200	235 982 232	393 871 912
Créances rattachées à des participations	22 844 417	22 496 797	22 844 408	22 496 806
Prêts	5 347 814	19 773	2 177 843	3 189 744
Dépôts et cautionnements versés	679 396	41 321	–	720 717
Total	**658 715 571**	**22 568 091**	**261 004 483**	**420 279 179**

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations).

Dépréciations des immobilisations financières (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Participations	2 286 948	–	–	2 286 948
Total	**2 286 948**	**0**	**0**	**2 286 948**

La dépréciation correspond pour l'essentiel à 100 % de la participation de SFL dans la société Vendôme-Rome.

Échéancier au 31 décembre 2014 (en euros)	Montant brut	*Dont produits à recevoir*	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Actif immobilisé					
Créances rattachées à des participations	22 496 806	*22 496 806*	22 496 806	–	–
Prêts	3 189 744	*19 773*	2 197 616	992 128	–
Dépôts et cautionnements	720 717	–	–	–	720 717

Tableau des filiales et participations :

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	113 557 873	100,00 %	291 846 722	291 846 722	–	–	15 837 331	10 649 435	–	–
SCI 103 GRENELLE	150	7 522 732	100,00 %	1 169 740	1 169 740	170 017 485	–	9 643 695	4 261 535	–	–
SCI WASHINGTON	94 872 000	15 607 815	66,00 %	79 788 878	79 788 878	111 838 306	–	21 508 089	11 500 162	–	–
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	3 126 362	50,00 %	18 400 300	18 400 300	12 550 536	–	–	267 586	901 458	–
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				380 493	380 493	–	–	–	- 76 223	772 733	–
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :				2 286 735	–	–	–	–	–	–	–

A-2) Créances

Échéancier au 31 décembre 2014 (en euros)	Montant brut	*Dont produits à recevoir*	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	36 459	–	36 459	–	–
Créances clients et comptes rattachés	7 298 648	*763 236*	2 735 122	4 563 526	–
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	30 356	–	30 356	–	–
. État, impôts et taxes	8 757 976	–	8 757 976	–	–
. Groupe et associés	526 034 558	*250 049*	250 049	525 784 509	–
. Débiteurs divers	391 108	–	391 108	–	–
Charges constatées d'avance	736 211	–	736 211	–	–

Dépréciations des créances (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Créances locataires	3 076 495	73 112	131 310	3 018 297
Autres créances	449 837	–	449 837	–
Total	**3 526 332**	**73 112**	**581 147**	**3 018 297**

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

A-3) Valeurs mobilières de placement

A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2014 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 22 571 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 15 515 milliers d'euros, le cours de clôture des actions SFL étant de 36,36 euros contre 38,09 euros en décembre 2013 :

Variation des actions propres	31/12/2013	Augmentations (1)	Diminutions (1)	31/12/2014
Nombre d'actions propres	439 531	149 910	162 746	426 695
Prix moyen en euros	54,33 €	37,95 €	42,99 €	52,90 €
Total	**23 877 556**	**5 689 327**	**6 996 246**	**22 570 637**

(1) Dont 24 069 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 7 171 milliers d'euros au 31 décembre 2014, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
Actions propres affectées à un plan de stock-options en 2007	201 710	12 572 086	5 237 910	7 334 176	7 334 176	- 5 237 910
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2012	20 989	740 912	Na (1)	740 912	763 160	22 248
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2013	17 430	656 762	Na (1)	656 762	633 755	- 23 007
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2014	13 641	511 538	Na (1)	511 538	495 987	- 15 551
Actions propres en vue d'acquisitions futures	136 631	6 901 226	1 933 323	4 967 903	4 967 903	- 1 933 323
Actions propres : contrats de liquidité	36 294	1 188 114	–	1 188 114	1 319 650	131 536
Total	**426 695**	**22 570 638**	**7 171 233**	**15 399 405**	**15 514 631**	**- 7 056 007**

(1) Les actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite sont maintenues à leur valeur brute.

Dépréciations valeurs mobilières de placement (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2014
Actions propres	7 421 082	616 278	262 384	- 603 743	7 171 233
Total	**7 421 082**	**616 278**	**262 384**	**- 603 743**	**7 171 233**

La variation de la dépréciation comprend une dotation de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 616 milliers d'euros, et un reclassement de 604 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres à un plan d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert. La livraison du plan 2 de l'année 2012 a conduit à une reprise de provision de 262 milliers d'euros.

Détail des plans d'options d'actions	31/12/2014
Date d'Assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ de l'exercice des options	13/03/2011
Date d'expiration	13/03/2015
Prix d'exercice	58,97 €
Options à l'ouverture de l'exercice	208 297
Options attribuées dans l'exercice	3 910
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	–
Options annulées dans l'exercice	10 497
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	**201 710**

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31/12/2014 :	Plan n° 1		
Date d'Assemblée	09/05/2011	09/05/2011	09/05/2011
Date du Conseil d'administration	04/03/2014	05/03/2013	16/02/2012
Exercice à partir de	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
% d'espérance	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre cible	32 609	33 725	32 988
Nombre espéré	23 083	23 887	22 352
Valeur unitaire de l'action attribuée (1)	37,50 €	37,68 €	35,30 €
Nombre espéré à l'ouverture	**23 083**	**23 046**	**21 412**
Refus d'attribution/départ	10 391	6 553	1 396
Nombre espéré à la clôture	**12 692**	**16 493**	**20 016**

(1) Cours à la date d'attribution.

A-3.2) Autres valeurs mobilières de placement

Détail des autres valeurs mobilières de placement (en euros)	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - value brut
AVIVA INVESTORS MONÉTAIRE C	430,9	2 258	973 098	973 814	716
Total	**430,9**	**2 258**	**973 098**	**973 814**	**716**

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

A-4) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt (en euros)	Durée	Montant brut	*Amortissement antérieur*	*Amortissement de l'exercice*	*Amortissement cumulé*	Montant net
Emprunt syndiqué Natixis 2010	5 ans	3 283 837	*1 997 997*	*1 285 840*	*3 283 837*	–
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717	*1 486 304*	*901 371*	*2 387 675*	489 042
Renégociation Emprunt Natixis	4 ans	876 231	*464 939*	*411 292*	*876 231*	–
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 893 365	*627 173*	*916 171*	*1 543 344*	1 350 021
Emprunt syndiqué BNP Paribas 2013	5 ans	3 604 437	*360 444*	*720 887*	*1 081 331*	2 523 106
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000	–	*157 500*	*157 500*	892 500
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000	–	*30 000*	*30 000*	870 000
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 457 156	–	*29 252*	*29 252*	2 427 904
Total		**17 941 743**	***4 936 857***	***4 452 313***	***9 389 170***	**8 552 573**

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt.

A-5) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement (en euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	621 967	1 647 550	337 450
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	726 750	1 224 000	1 071 000
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	7 321	7 321	607 679
Total		**4 895 000**	**1 356 038**	**2 878 871**	**2 016 129**

Les primes sont étalées sur la durée de l'emprunt.

A-6) Capitaux propres

A-6.1) Variation des capitaux propres

(en euros)	
A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1 074 397 718
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	–
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 24/04/2014	- 64 541 457
Distribution exceptionnelle de prime décidée par l'AGOE du 14/11/2014	- 32 268 243
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	–
Diminution de la prime d'émission	–
Variation des provisions réglementées	1 896 434
Résultat de l'exercice	31 476 110
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	1 010 960 562
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	- 63 437 156

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachés 46 102 279 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2014.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles, diminuées des éventuelles reprises relatives aux cessions des immeubles.

Provisions réglementées (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Amortissements dérogatoires	13 202 799	1 896 434	–	15 099 233
Total	**13 202 799**	**1 896 434**	**–**	**15 099 233**

A-6.2) Détail des provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en euros)	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Provisions pour risques immeubles et locataires	181 000	117 570	181 000	117 570
Provisions relatives au personnel	1 363 402	489 064	341 986	1 510 479
Provisions pour risques fiscaux	–	–	–	–
Total	**1 544 402**	**606 634**	**522 986**	**1 628 049**

Les provisions relatives au personnel comprennent principalement l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 1 186 milliers d'euros, dont la livraison du plan 2 2012 a conduit à la reprise de provision pour un montant de 342 milliers d'euros.

Provisions pour risques fiscaux : cf. note II-B sur les contentieux fiscaux.

A-7) Dettes

Échéancier des dettes au 31 décembre 2014 (en euros)	Montant brut	*Dont charges à payer*	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 210 629 795	*10 629 795*	10 629 795	700 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 589 480	*256 923*	56 589 480	100 000 000	–
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	8 117 012	–	1 694 249	1 025 903	5 396 860
. Groupe et associés	40 595 852	*292 327*	292 327	–	40 303 525
Avances et acomptes reçus sur locations	5 288 699	–	5 288 699	–	–
Dettes fournisseurs	6 917 642	*5 844 142*	6 917 642	–	–
Dettes sociales	4 282 261	*3 712 973*	4 282 261	–	–
Dettes fiscales	9 994 624	*51 117*	4 091 399	5 903 225	–
Dettes sur immobilisations	19 098 140	*12 085 649*	19 098 140	–	–
Autres dettes	2 352 570	*1 017 900*	2 352 570	–	–
Produits constatés d'avance	2 831 823	–	2 831 823	–	–
Total	**1 466 697 898**	***33 890 825***	**114 068 385**	**806 929 128**	**545 700 385**

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1er trimestre 2015.
Les dettes sociales incluent l'intéressement et les provisions pour salaires variables.
Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles d'« exit tax » d'un montant total de 9 793 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires (en euros)	31/12/2014	31/12/2013	*Variation*
Emprunt obligataire 2011	308 401 027	514 001 712	*- 205 600 685*
Emprunt obligataire 2012	401 304 110	501 630 137	*- 100 326 027*
Emprunt obligataire 2014	500 924 658	–	*500 924 658*
Emprunt Revolving BECM 2009	–	150 013 115	*- 150 013 115*
Emprunt BECM 2014	100 235 693	–	*100 235 693*
Emprunt CADIF	30 000 686	18 001 032	*11 999 654*
Emprunt BNP Paribas	–	50 148 581	*- 50 148 581*
Découverts bancaires	26 353 101	98 746 189	*- 72 393 088*
Total	**1 367 219 275**	**1 332 540 766**	***34 678 509***

B - Notes sur le compte de résultat

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Loyers & indemnités locataires	65 593 238	73 486 611
Honoraires de gestion locative	1 084 443	1 179 982
Droits d'entrée	766 668	766 668
Redevances diverses	914 711	1 134 505
CA du Centre de Conférence Édouard VII	982 312	1 097 155
Sous-total	69 341 372	77 664 921
Honoraires de gestion administrative et comptable	140 000	139 000
Mise à disposition du personnel	1 396 669	1 791 760
Sous-total	1 536 669	1 930 760
Total	**70 878 041**	**79 595 681**

Les loyers et indemnités locataires diminuent notamment du fait des franchises de loyers.

B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2014	Total au 31/12/2013
Salaires et traitements				
Rémunérations	7 590 095	75 845	7 665 940	7 728 387
Sous-total	**7 590 095**	**75 845**	**7 665 940**	**7 728 387**
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 746 324	37 175	2 783 499	2 835 333
Autres charges de personnel	450 262	5 795	456 057	377 916
Sous-total	**3 196 586**	**42 970**	**3 239 556**	**3 213 249**
Total	**10 786 681**	**118 815**	**10 905 496**	**10 941 636**

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 711 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 323 milliers d'euros en 2014.

B-3) Effectif employé au 31 décembre 2014

(en nombre)	31/12/2014	31/12/2013
Concierges	2	2
Employés	7	7
Agents de maîtrise	8	8
Cadres	47	47
Mandataires	1	2
Total	**65**	**66**

B-4) Détail des honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014

	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
(en euros)	2014	2013	2014	2013
Audit légal	207 500	224 875	207 500	224 875
Autres diligences et prestations	15 300	3 100	39 131	22 600
Total	**222 800**	**227 975**	**246 631**	**247 475**

B-5) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Dividendes de la SAS Parholding	901 458	–
Dividendes de la SA Segpim	772 733	335 493
Dividendes de la SA SIIC de Paris	7 278 637	9 066 372
Revenus de la SCI Paul Cézanne	10 649 416	9 905 847
Revenus de la SCI Washington	7 590 107	5 010 726
Revenus de la SCI 103 Grenelle	4 257 274	7 927 817
Sous-total	**31 449 625**	32 246 255
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	102 431	150 135
Sous-total	**102 431**	150 135
Produits d'intérêts des instruments dérivés	–	–
Primes/Soultes sur instruments dérivés	–	–
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	2 731 791	2 663 246
Autres produits financiers	3 606	23 802
Sous-total	**2 735 397**	2 687 048
Charges financières activées (1)	7 472 718	10 937 388
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	–	968 463
Sous-total	**7 472 718**	11 905 851
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	56 055	9 509
Sous-total	**56 055**	9 509
Produits financiers	**41 816 226**	46 998 798
Provision prime de remboursement des obligations	1 356 038	856 000
Dépréciation des actions propres	353 894	–
Sous-total	**1 709 932**	**856 000**
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	43 342 191	41 787 691
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	620 963	600 946
Intérêts des comptes bancaires	140 906	81 039
Commissions bancaires liées aux emprunts	6 508 121	7 134 068
Intérêts des instruments dérivés	0	1 877 749
Autres charges financières (2)	22 383 854	12 880 942
Sous-total	**72 996 035**	**64 362 435**
Charges financières	**74 705 967**	**65 218 435**
Résultat financier	**- 32 889 741**	**- 18 219 637**

(1) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble « #Cloud.Paris », au taux d'intérêt moyen de 3,52 % (moyenne du coût de la dette couvertures incluses en 2014).
(2) Les autres charges financières correspondent aux soultes versées lors du remboursement anticipé partiel des emprunts obligataires.

B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Moins-value totale sur cessions d'immeubles	- 10 020	73 491 499
Plus-value sur cession de titres	68 964 335	- 412
Résultat net des cessions d'actions propres	- 986 156	9 344
Dégrèvement d'impôts et de taxes	143 641	33 570
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	82 945	202 435
Provisions réglementées	- 1 896 434	1 573 061
Provisions risques sociaux et fiscaux	- 21 780	815 480
Remboursement d'assurances	2 077 391	–
Total	**68 353 922**	**76 124 976**

La plus-value de 68 964 milliers d'euros provient de la cession en juillet 2014, des titres SIIC de Paris. (cf. note II-A sur les opérations d'arbitrage).

B-7) Détail de l'impôt sur les bénéfices

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Exit tax due sur levée de l'option du crédit-bail immobilier « Rives de Seine »	–	11 806 449
Impôts sur les sociétés	- 56 278	136 150
Rappel d'impôt	–	1 316 876
Contribution additionnelle de 3 % sur les distributions de dividendes	548	851 480
Total	**- 55 730**	**14 110 955**

C - Montants concernant les entreprises liées

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Bilan		
Immobilisations financières	391 584 964	627 556 996
Créances rattachées à des participations	22 516 646	22 844 416
Autres prêts	383 492	366 921
Créances clients rattachés	1 515 017	531 600
Autres créances	526 034 558	299 158 611
Emprunts et dettes financières divers	145 822	149 079
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 326 136	2 651 097
Autres dettes	40 595 851	39 659 502
Résultat		
Chiffre d'affaires	1 936 417	3 130 760
Autres produits	652 428	745 650
Transferts de charges	275 225	356 101
Autres achats et charges externes	1 620 281	1 816 734
Impôts, taxes et versements assimilés	107 146	–
Honoraires de gérance et de gestion locative	1 812 715	1 987 904
Produits financiers des créances rattachées à des participations	31 469 474	32 246 255
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	2 403 509	2 356 174
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	292 681	293 873

D - Immobilisations prises en crédit-bail

Engagements de crédit-bail (en euros)	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	
131 Wagram	4 967 762	37 753 220	4 967 762	2 263 092	–	26 000 000
Total	**4 967 762**	**37 753 220**	**4 967 762**	**2 263 092**	**–**	**26 000 000**

Les valeurs indiquées concernent la part capital amortie dans les redevances payées et à échoir.

Immobilisations en crédit-bail (en euros)	Coût d'entrée	Amortissements	Amortissements cumulés	Valeur nette 2014	Valeur nette 2013
Terrains	38 112 254	–	–	38 112 254	38 112 254
Constructions	38 112 254	1 249 850	21 229 865	16 882 389	18 132 240
Total	**76 224 508**	**1 249 850**	**21 229 865**	**54 994 643**	**56 244 494**

En application de la réforme du crédit-bail immobilier, en vigueur depuis le 1er janvier 1996, la part capital afférente au terrain peut être amortie à la fin du contrat ou incluse dans la valeur résiduelle. Cette possibilité a été retenue pour SFL.

E - Engagements hors bilan

Cautions et autres

(en euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés	*Néant*			
Engagements reçus				
Cautions locataires	15 644 596	2 457 663	3 063 829	10 123 103
Cautions fournisseurs	28 712 821	281 917	28 430 905	–
Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010	150 000 000	–	150 000 000	–
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	400 000 000	–	400 000 000	–
Ligne de crédit syndiqué BECM	50 000 000	–	50 000 000	–

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2014, SFL n'a pas de couvertures de taux.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2014 est de 70 647 milliers d'euros, contre 90 077 milliers d'euros au 31 décembre 2013, dont l'immeuble « #cloud.paris » représente 80,76 % des engagements à fin 2014.

Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2014 s'élève à 983 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

- Les paramètres de calcul sont déterminés 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 1,49 % et d'un taux de revalorisation de 2 %.
- 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 indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées 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 services chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de services.

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

F – Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Colonial, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

Rapports des Commissaires aux comptes

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice 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.

II. 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 :

- Les notes II. 3), II. 4), II. 22) et VI. 3) de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.
- Les notes II. 19), II. 22) et VI. 30) 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 du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2015
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. 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 le paragraphe « b) Immobilisations corporelles » de la note « I – Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2015
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

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 Société Foncière Lyonnaise Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de 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 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques 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 de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2015
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Actionnaires,

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

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

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

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

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

a) Exercice 2015 : Convention conclue avec Monsieur Nicolas Reynaud

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 27 janvier 2015.
- Mandataire concerné : Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général depuis le 27 janvier 2015.
- Nature et objet de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur général :
  Attribution à Monsieur Nicolas Reynaud d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde).
  Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.
  Jusqu'au 31 décembre 2017, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la dernière rémunération variable effectivement perçue.
  À partir du 1er janvier 2018, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.
  Seront exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous les éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable définies dans la convention.
  L'indemnité sera versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

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

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

b) Exercice 2014 : Convention conclue avec Monsieur Bertrand Julien-Laferrière

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 8 juillet 2014.
- Mandataire concerné : Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Directeur général du 5 octobre 2010 au 8 juillet 2014.
- Nature de la convention : protocole transactionnel précisant les modalités de la mise en œuvre de la convention conclue avec Monsieur Bertrand Julien-Laferrière le 5 octobre 2010, en raison de la décision du Conseil d'administration du 8 juillet 2014 de mettre fin à son mandat de Directeur général :
  - Maintien de l'Attribution des actions octroyées à Monsieur Bertrand Julien-Laferrière le 16 février 2012 ;
  - Maintien de la moitié des actions octroyées à Monsieur Bertrand Julien-Laferrière le 5 mars 2013 sans avoir à respecter la condition de présence à la date d'Acquisition telle que prévue par le Plan et ce, en raison du niveau de réalisation des objectifs de performance de Monsieur Bertrand Julien-Laferrière ;

– Conservation par Monsieur Bertrand Julien-Laferrière du bénéfice de son véhicule de service jusqu'au 31 décembre 2014 ;
– Versement à Monsieur Bertrand Julien-Laferrière d'une indemnité, au titre de sa révocation, d'un montant de 410 006 euros dans un délai de soixante jours à compter de la date de la fin de mandat.

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

c) Exercice 2014 : Convention conclue avec la SCI Paul Cézanne

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 24 avril 2014.
- La SCI Paul Cézanne est une filiale à 100 % de SFL.
- Le 17 mars 2014, la banque Société Générale s'est portée caution de la SCI Paul Cézanne vis-à-vis de Pitch Promotion (SA au capital de 30 026 550 euros ayant son siège social 6 rue de Penthièvre – 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 422 989 715) à concurrence de 248 220 € pour garantir l'indemnité de paiement due par la SCI Paul Cézanne à Pitch Promotion dans le cadre de la cession de commercialité en date à Paris du 18 octobre 2013.

En garantie du cautionnement de la SCI Paul Cézanne par la Société Générale, SFL s'est portée caution solidaire de sa filiale envers la Société Générale à concurrence de l'obligation garantie, à savoir 248 220 euros en principal.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

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

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

a) Convention conclue avec Prédica

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

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

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

Les principales modifications apportées ont été les suivantes :

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

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

b) Convention conclue avec Prédica

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

Nature de la convention : convention de partenariat.

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

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

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

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

Néant.

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

Convention conclue avec Nicolas Reynaud

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

Monsieur Nicolas Reynaud cumule les fonctions de Directeur général délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de Directeur financier.

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 20 mars 2015
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Autres informations à caractère général

1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du document

Responsable du document de référence
Nicolas Reynaud, 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'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 3 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 8 avril 2015

Nicolas Reynaud, Directeur général de SFL

1.2 Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANTS

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
DELOITTE & ASSOCIÉS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Christophe Postel-Vinay	21/04/2005	09/05/2011	2016
PricewaterhouseCoopers Audit Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Philippe Gueguen	25/04/2003	18/04/2013	2018
Suppléants			
BEAS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	21/04/2005	09/05/2011	2016
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	09/05/2007	18/04/2013	2018

* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit						Deloitte & Associés					
	Montant HT			%			Montant HT			%		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Audit												
Émetteurs	207 500	224 875	224 875	68 %	71 %	66 %	207 500	224 875	224 875	84 %	91 %	85 %
Filiales intégrées globalement	83 060	89 980	94 625	27 %	28 %	28 %	–	–	–	–	–	–
Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes												
Émetteurs	15 300	3 100	20 000	5 %	1 %	6 %	39 131	22 600	39 500	16 %	9 %	15 %
Filiales intégrées globalement	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total	305 860	317 955	339 500	100 %	100 %	100 %	246 631	247 475	264 375	100 %	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux												
Juridique, fiscal, social	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	305 860	317 955	339 500	100 %	100 %	100 %	246 631	247 475	264 375	100 %	100 %	100 %

2. Autres informations à caractère juridique

Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 42 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

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

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B

Exercice social

Du 1er janvier au 31 décembre

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris, Compartiment A.
Code Isin : FR 0000033409
Reuters : FLYP PA
Bloomberg : FLY FP

3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat

3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat

Modifications du capital
(articles 6, 7 et 8 des statuts)
Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi. Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée générale peut aussi décider la réduction du capital social, soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des actions.
L'Assemblée générale, qui a décidé une réduction de capital non motivée par des pertes, peut autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre déterminé d'actions pour les annuler, dans les conditions légales.

Les actions souscrites en numéraire au titre d'une augmentation de capital sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime ; le surplus doit être versé en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'administration.

Modifications des droits des actionnaires
(article 9 des statuts)
Dans le cas d'émission d'actions libérées partiellement, et à défaut de libération aux époques et dans les conditions fixées par le Conseil d'administration, les sommes exigibles sont, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives, jour par jour, d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal.

La Société dispose, en outre, pour obtenir le versement de la fraction non libérée et appelée de ces actions, du droit de procéder à la vente des titres, ainsi que d'un recours en garantie dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

À l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par la Société à l'actionnaire défaillant, les actions non libérées cessent de donner droit à l'admission et aux votes dans les Assemblées générales d'actionnaires, et perdent tout droit, tant aux dividendes qu'au droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital attachés à ces actions. Toutefois, après paiement des sommes dues à la Société en principal, intérêts et frais, l'actionnaire peut demander le versement des dividendes non prescrits et recouvre ses droits d'admission et de vote dans les Assemblées générales d'actionnaires.

Identification des actionnaires
(article 10 des statuts)
Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.
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.

Franchissements de seuils statutaires
Les obligations y afférentes sont décrites en page xx du rapport de gestion.

Droits attachés aux actions
(articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)
Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 des statuts ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

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.

3.2 Capital social

Capital social au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

Capital autorisé et non émis

L'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 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 la Société de 100 millions d'euros.
Pour la même durée de vingt-six mois, 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 (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 millions d'euros).

- 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 (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 % du capital de la Société).

– 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 2 milliards 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 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.

(Le renouvellement de ces autorisations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2014).

L'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014 a autorisé le Conseil d'administration :

– À 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).

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en page 35 du rapport de gestion.

Capital autorisé et émis

Néant.

Nantissement des actions de la Société

Les actions SFL détenues par COLONIAL sont nanties en garantie de l'emprunt syndiqué de COLONIAL L'information est disponible dans Financial statements reports sur : http://www.inmocolonial.com/en/informaciones-para-accionistas-inversores/

3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 30 du gapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4 Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 40 du rapport de gestion.

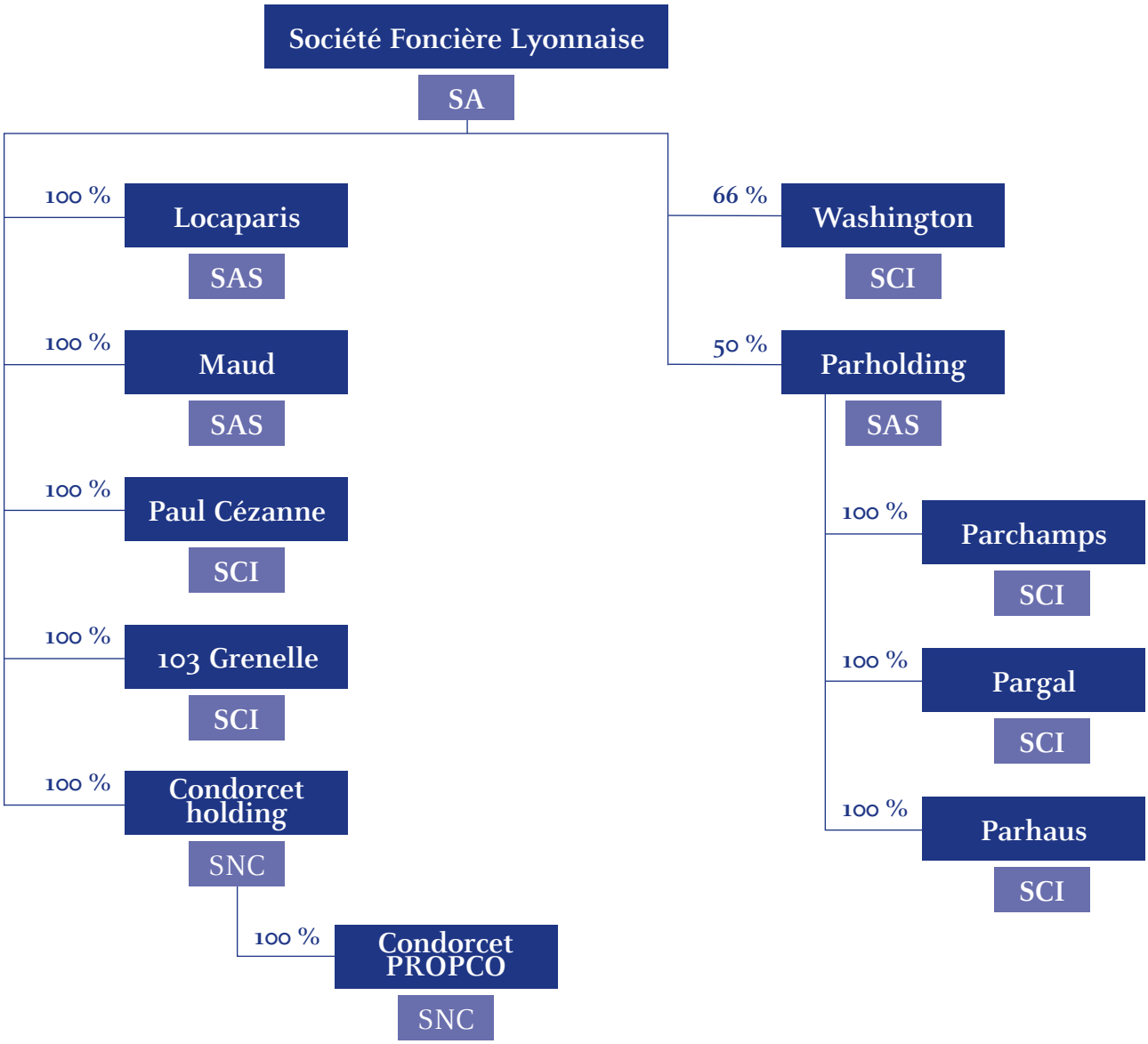
3.5 Gouvernement d'entreprise

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées à compter du 14 avril 2010 jusqu'au 8 juillet 2014.
Sur décision du Conseil d'administration du 23 juillet 2014, le Président du Conseil d'administration a cumulé ses fonctions avec celles de Directeur général.
Le Conseil d'administration du 27 janvier 2015 a à nouveau opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 92 du rapport de gestion.

4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

4.1 Organigramme simplifié



4.2 Contrats importants

Il n'existe pas de contrats importants – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

4.3 Dépendances à l'égard de brevets ou licences

Dépendances du Groupe

Sans objet.

4.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation au 31 décembre 2014 par trois cabinets d'expertise : CBRE Valuation, Jones Lang Lasalle Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en éevaluation 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 des « cash flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

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 quatrième trimestre 2014, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le quatrième trimestre 2014 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 plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cashflow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs 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 6,2 % ou 6,9 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2014 a été celle des cashflows actualisés.

Chacun des trois experts confirment les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi la valeur du patrimoine au 31 décembre 2014 s'élève à **3 943 167 032 euros hors droits ou 4 147 707 228 euros droits inclus en part de Groupe et à 4 465 725 432 euros hors droits ou 4 702 664 249 euros droits inclus en part totale (cf. tableau des valeurs par immeuble).**

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
S.A.S. au capital de 37 000 Euros
Siège social : 40/42 rue La Boétie
Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS
444 528 150 R.C.S. PARIS

Jean-Claude DUBOIS
Président
BNP PARIBAS REAL ESTATE
EXPERTISE

DENIS FRANÇOIS
EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE – FNAIM

Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		210
1.2 Attestation des personnes responsables		210
2. Contrôleurs légaux des comptes		211
3. Informations financières sélectionnées	48 à 63	
4. Facteurs de risque		
4.1 Risque de liquidité		22
4.2 Risque de contrepartie		23
4.3 Risque de change		23
4.4 Risque de taux d'intérêt		23
4.5 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		23
4.6 Risque lié à l'environnement concurrentiel		24
4.7 Risques liés aux locataires		24
4.8 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		24
4.9 Risques liés à la perte de personnes clés		25
4.10 Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services		25
4.11 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		25
4.12 Risques administratifs		26
4.13 Risques de voisinage		26
4.14 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		26
4.15 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		26
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	1 à 3	
5.2 Investissements	10 ; 11	5
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	6 à 39	5
6.2 Principaux marchés	50 ; 51	5
6.3 Événements exceptionnels	NA	NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		216
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		24
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du Groupe		216
7.2 Liste des filiales importantes		9

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	40 à 47	148 ; 154 ; 155 ; 163 : 182 ; 185 ; 188
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		44 à 87
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière		6 à 9 ; 148 ; 149 ; 182 ; 183
9.2 Résultat d'exploitation		7 ; 150 ; 184
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	54 à 61	9 ; 149 ; 151 ; 165 ; 183 ; 192
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		152 ; 178
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	61	23 ; 166 ; 167 ; 172 à 175 ; 193
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		22 ; 23 ; 167 ; 172 à 175
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
11. Recherche et développement, brevets et licences	NA	NA
12. Information sur les tendances		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		22
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		22
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	NA
14. Organes d'administration, de direction et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	4 ; 5	10 à 11 ; 94 à 103
14.2 Conflits d'intérêts		95 ; 106
15. Rémunération et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		11 à 22 ; 46 ; 178 ; 194
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages		18

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		95 à 101
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		19 à 21
16.3 Informations sur les comités	5	106 à 108
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		11 ; 93 ; 104
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés		46
17.2 Participations et stock-options		15 ; 16 ; 17 ; 18 ; 35
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		36 ; 37 ; 190
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	63	30 ; 31 à 34
18.2 Existence de droits de vote différents		30 ; 31
18.3 Contrôle de l'émetteur		26 ; 30 ; 40 à 42
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		NA
19. Opérations avec des apparentés		204 à 206
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques		90 ; 221
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		147 à 197
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		201 ; 202
20.5 Informations financières au 31 décembre 2014		221
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		43
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		29
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale		22
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social		214
21.2 Acte constitutif et statuts		213 ; 214
22. Contrats importants		216
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		217
24. Informations sur les participations		9

Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (En conformité avec l'art. 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	181 à 197
2. Comptes consolidés	147 à 178
3. Rapport de gestion	3 à 145
4. Déclaration du responsable	210
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	201 à 202
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	211
7. Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)	92 à 117
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	203

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2014 : voir la table ci-dessus.

En application du règlement général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

- Les comptes consolidés de l'exercice 2012 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 139 à 173 et 197 du document de référence (cahier juridique et financier) 2012 déposé auprès de l'AMF le 10 avril 2013 sous le numéro D.13-0328.
- Les comptes consolidés de l'exercice 2013 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 143 à 175 et 199 du document de référence (cahier juridique et financier) 2013 déposé auprès de l'AMF le 10 avril 2014 sous le numéro D.14-0339.

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Création & réalisation

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

Crédits photos :
Luc Boegly - Yohann Gendry - Paul Maurer

SFL

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE