



CAHIER  
JURIDIQUE  
ET FINANCIER

2007

 **SFL**  
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

# Sommaire

2	Rapport de gestion
64	Comptes consolidés
103	Comptes sociaux
122	Rapports des commissaires aux comptes
132	Autres informations à caractère général
147	Table de concordance



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 avril 2008, 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.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23 MAI 2008

# Rapport de gestion

## de l'exercice clos le 31 décembre 2007

- 3 1. Activité et faits marquants
- 4 2. Résultat des activités
- 10 3. Gouvernement d'entreprise
- 15 4. Perspectives et gestion des risques
- 20 5. Société Foncière Lyonnaise et ses actionnaires
- 29 6. Développement durable
- 33 7. Annexes au rapport de gestion
  - 33 > 7.1 Rapport spécial à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2008 sur les options de souscription et d'achat d'actions
  - 34 > 7.2 Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites
  - 34 > 7.3 Rapport spécial à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2008 sur les opérations d'achat d'actions
  - 36 > 7.4 Tableau des résultats des cinq derniers exercices
  - 37 > 7.5 Tableau récapitulatif des délégations
  - 38 > 7.6 Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
  - 48 > 7.7 Ordre du Jour et Projet de résolutions
  - 59 > 7.8 Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale (Partie Extraordinaire)



# Rapport de gestion

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 2007, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

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 17,7 % sur un an, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 3,909 milliards d'euros hors droits (4,132 milliards d'euros droits inclus) au 31 décembre 2007. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 72 % (soit 2,8 milliards d'euros hors droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (81 %) entièrement rénovés et de commerces (15 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est majoritairement située dans des immeubles mixtes avec une composante commerciale importante. Les parkings représentent 3 % du patrimoine.

La valeur moyenne au m<sup>2</sup> s'établit à 9 062 euros hors droits. Le taux de rendement spot <sup>(1)</sup> atteint 4,9 %.

Le portefeuille d'actifs de SFL est composé de grands ensembles tels que le Centre d'Affaires Le Louvre, Édouard VII, Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré... Ils accueillent des locataires de premier rang, essentiellement des entreprises, évoluant dans des secteurs d'activité diversifiés. Le taux d'occupation du parc immobilier en exploitation se maintient à un niveau exceptionnellement élevé de 98,9 %, reflétant le bon positionnement du patrimoine de la Société dans les quartiers d'affaires de Paris.

### Activité de commercialisation locative

L'activité de commercialisation locative a été particulièrement significative cette année, puisqu'elle a porté sur 40 989 m<sup>2</sup> :

- bureaux : 39 789 m<sup>2</sup> (soit 625 €/m<sup>2</sup>/an), loyer total : 24,9 M€ (part du Groupe : 18,5 M€) ;
- commerces : 1 200 m<sup>2</sup> (soit 523 €/m<sup>2</sup>/an), loyer total : 0,63 M€ (part du Groupe : 0,58 M€).

Le loyer moyen des bureaux SFL au 31 décembre 2007 atteint 543 €/m<sup>2</sup>/an. La maturité moyenne des baux est portée à 3,5 ans.

En effet, des baux importants et de longue durée ont été signés ou renouvelés, notamment avec La Mondiale au 104-110 Haussmann, Allen & Overy sur Édouard VII, avec Dexia Asset Management, Hammerson et Poweo rue Washington, Audit Artois au 5 Alfred de Vigny, Fipam et Athema sur Cézanne Saint-Honoré et Curtis au 6 Velasquez.

Le potentiel de réversion, sur la base des estimations de nos experts <sup>(2)</sup>, est de 22,2 %, réparti comme suit :

- 9,8 % sur les bureaux,
- 111,1 % sur les commerces.

Grâce à son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, la Société mène une politique d'arbitrage active.

SFL bénéficie de sa réorientation vers l'immobilier commercial et de bureaux, qui génère aujourd'hui 96 % des loyers.

### 1-2. ACQUISITIONS ET CESSIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Les acquisitions réalisées au cours de l'année 2007 par le groupe SFL se sont élevées à **274 M€** (Quote-part Groupe) et ont été exclusivement faites dans des immeubles de bureaux.

Elles ont porté sur un total 20 402 m<sup>2</sup>.

Les acquisitions ont porté sur les ensembles suivants :

- Cézanne Saint Honoré (acquisition de la quote-part de 50 % détenue par PREDICA dans la SCI PAUL CEZANNE) : 199 M€ HD,
- 96 av. d'Iéna (acquisition de la quote-part de 75 % détenue par TIAA-CREF dans la SAS IÉNA) : 75 M€ HD.

Les prix d'acquisition moyens hors droits ont été les suivants :

- Cézanne Saint Honoré : 14 440 € HD/m<sup>2</sup> Pk compris ;
- 96 av. d'Iéna : 11 289 € HD/m<sup>2</sup> Pk compris.

<sup>(1)</sup> [(Loyers en cours + loyers des vacants) / valeur d'expertise hors droits + capex actualisés].

<sup>(2)</sup> Experts : CBRE, JLL et AtisReal.



Les cessions réalisées au cours de l'année 2007 par le groupe SFL se sont élevées à **55,5 M€** (part du Groupe) et se décomposent comme suit :

- **cession des parts de la SAS LA DEFENSE et de la SNC AMARANTE : 34,8 M€** <sup>(1)</sup> (pour une valeur d'actif part SFL de 72,4 M€ HD) ;
- **cession de parts de la SAS PARKLEB : 20,7 M€** <sup>(2)</sup> (pour une valeur d'actif part SFL de 20,7 M€ HD).

La valeur globale des actifs cédés représente **2,8 % environ** de la valeur totale d'expertise du patrimoine SFL au 31 décembre 2006 (3 320 M€ HD).

Le taux de rendement brut "spot" des immeubles cédés s'élève à **4,07 %** (rapport entre le CA spot et le prix de vente droits inclus).

L'ensemble des actifs cédés représente un total de 12 552 m<sup>2</sup> (totalité en bureaux).

Les ventes ont porté sur les ensembles suivants :

- Tour Aréva : 72,4 M€ HD,
- 46 av. Kléber : 20,7 M€ HD.

Les prix de ventes moyens hors droits ont été les suivants :

- 46 av. Kléber : 12 199 €/m<sup>2</sup> HD,
- Tour Aréva : 6 664 €/m<sup>2</sup> HD.

Par rapport aux valeurs d'expertises au **31 décembre 2006**, les cessions ont été réalisées à **une valeur d'actif supérieure de 13,2 M€** (prix de vente HD - Expertise HD), soit : + 16,56 %.

La prise en compte de la juste valeur dans les immeubles de placement, permet de dégager une plus-value consolidée de **3,3 M€**.

### 1-3. INVESTISSEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

SFL a signé le 26 octobre 2007 avec la SEMAPA un protocole portant sur l'acquisition des droits à construire T8.

Ces accords font suite à la désignation en juin 2007 de l'équipe SFL/NEXITY/RICCIOTTI comme lauréate du concours organisé par la SEMAPA sur le site de Paris Rive Gauche, à Paris 13<sup>e</sup>.

Situé à l'intersection de la rue Tolbiac et de l'avenue de France, face à la bibliothèque François Mitterrand, le nouvel ensemble prendra place sur une dalle, construite par la SEMAPA, au-dessus des voies de la gare d'Austerlitz.

Conçu par l'architecte Rudy RICCIOTTI, l'ensemble sera composé de bureaux, commerces et logements sur une surface de 34 500 m<sup>2</sup> Shon. Le groupe NEXITY se verra confier un contrat de promotion immobilière par SFL.

(1) Prix de cession des titres de la SAS LA DEFENSE et de la SNC AMARANTE détenant 30 étages dans la Tour Aréva.

(2) Valeur des titres de la SAS PARKLEB (détenant l'immeuble du 46, avenue Kléber) hors décote fiscale et endettement net.

## Planning prévisionnel

### 2008 :

- mise au point de l'APS et signature du CPI avec NEXITY en mars 2008,
- dépôt du dossier de CDEC en juin 2008,
- dépôt du PC en octobre 2008,
- avant-projet détaillé au troisième trimestre 2008.

### 2009 :

- obtention du PC au 3<sup>e</sup> trimestre 2009,
- fin du délai de purge du PC au quatrième trimestre 2009.

### 2010 :

- livraison de la dalle au troisième trimestre 2010,
- acquisition des droits à construire au troisième trimestre 2010,
- début des travaux au troisième trimestre 2010.

### 2012 :

- livraison de l'immeuble au quatrième trimestre 2012.

Le financement de cette opération sera assuré par recours à l'endettement global du Groupe.

## 2. Résultat des activités

### 2-1. RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE SFL

#### Préambule : méthode comptable

La norme IFRS 7, relative aux informations à fournir sur les instruments financiers est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et a été appliquée pour la première fois par SFL dans les présents états financiers.

Au 31 décembre 2006, SFL a opté pour la méthode de la juste valeur pour la valorisation des immeubles de placement dans le cadre de l'IAS 40. Antérieurement, SFL comptabilisait ses immeubles de placement selon le modèle du coût amorti, conformément aux modalités prévues par l'IAS 16.

Cette option a été prise dans le but de faciliter la comparabilité avec les autres sociétés du secteur qui utilisent majoritairement la méthode de la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence



normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ni des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite à la note 2-2, fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % correspondant aux frais et droits de mutation au 31 décembre 2007.

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.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009) ;
- IFRS 8 : Segments opérationnels (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009) ;
- IFRIC 11 : Options accordées au sein d'un groupe et actions propres acquises en couverture de plans d'options (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2007).

### Analyse de la croissance

Les revenus locatifs s'élèvent à 170,4 millions d'euros, en augmentation de 5,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Les honoraires de gestion atteignent 824 K€.

En conséquence, le chiffre d'affaires de SFL s'élève à 171,2 millions d'euros en 2007, contre 163,8 millions d'euros en 2006, soit une progression de 4,5 %.

### Analyse de la rentabilité

En 2007, le bénéfice net consolidé de SFL est de 416,5 millions d'euros, en baisse de 31 % par rapport à 2006 où il s'élevait à 606,6 millions d'euros. Cette baisse du résultat net provient de la moins forte variation de valeur du Patrimoine en 2007 qu'en 2006, celle-ci s'élevant à 365,1 millions d'euros en 2007 contre 533,8 millions d'euros en 2006.

Les agrégats opérationnels du Groupe sont quant à eux en progression :

- Les loyers au 31 décembre 2007 s'élèvent à 170,4 M€ contre 161,5 M€ au 31 décembre 2006, en progression de 5,5 %. À périmètre constant, les loyers progressent de 3,6 %.
- Le résultat opérationnel hors variation de valeur est de 147,3 M€ au 31 décembre 2007, en progression de 9,3 % par rapport au 31 décembre 2006 où il atteignait 134,8 M€.
- Les cessions de l'exercice 2007 ont dégagé un résultat de 3,3 M€ contre 49,5 M€ en 2006 où elles avaient été beaucoup plus significatives.
- Le *cash flow* part du Groupe (hors cession) s'élève à 97,2 M€ au 31 décembre 2007 contre 79,2 M€ au 31 décembre 2006, en progression de 22,8 % principalement sous l'effet de la hausse des loyers et de la baisse des impacts des franchises de loyers. Rapporté au nombre moyen d'actions, le *cash flow* progresse de 15,8 % en 2007 à 2,13 € par action contre 1,84 € par action en 2006.

### Analyse de la structure financière et de l'ANR

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 909 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2007, en hausse de 17,7 % par rapport au 31 décembre 2006 (3 320 M€) et à 4 132 M€ en valeur de remplacement droits inclus. La progression à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de 12 % en 2007.

La composition du patrimoine reste concentrée sur les bureaux de grande qualité implantés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris.

En matière de financement, SFL a procédé comme prévu en début d'année au remboursement anticipé de l'emprunt privé US de 125 M\$ et a mis en place trois nouvelles lignes de crédit corporate pour un montant global de 250 M€ sur des durées de 5 et 7 ans avec un spread de l'ordre de 50 bp.

L'endettement net de la Société s'élève à 1 043 M€ au 31 décembre 2007, soit 25,2 % de la valeur du patrimoine, avec un coût moyen au 31 décembre 2007 de 5,3 % et une maturité moyenne de 4,1 années.

Sur ces bases et après dilution complète, l'Actif Net Réévalué en valeur de reconstitution droits inclus s'élève à 2 958 millions d'euros au 31 décembre 2007 en progression de 19,5 % par rapport au 31 décembre 2006 et l'Actif Net Réévalué de liquidation hors droit atteint 2 734 millions d'euros en progression de 19,8 % en un an.

Rapporté à une action, l'Actif Net Réévalué droits inclus est de 63,6 € par action au 31 décembre 2007 en hausse de 10,7 % par rapport au 31 décembre 2006 (57,4 €). L'Actif Net Réévalué hors droits est de 58,8 € par action contre 53,0 € au 31 décembre 2006.



## 2-2. RÉSULTATS SOCIAUX DE SFL

### Évolution des principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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.

### Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 :

- le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 123 879 443,90 euros contre 118 470 329,94 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 4,57 % ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 152 683 298,04 euros contre 142 920 416,41 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 6,83 % ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 104 112 827,75 euros contre 102 471 390,25 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,60 % ;
- le résultat d'exploitation ressort à 48 570 470,29 euros contre 40 449 026,16 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 20,08 % ;
- le montant des traitements et salaires s'élève à 7 669 244,20 euros contre 7 941 465,38 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 3,4 % ;
- le montant des charges sociales s'élève en 2007 à 3 149 109,48 euros ;
- l'effectif salarié moyen de la société SFL s'élève en 2007 à 74,72 contre 73,74 au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,3 % ;
- compte tenu d'un résultat financier de 32 409 153,45 euros (- 12 906 819,58 euros au titre de l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 80 979 623,74 euros contre 27 542 206,58 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 194,02 % ;
- compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 20 267 548,99 euros, de la participation des salariés aux résultats de 140 588,57 euros et de l'impôt sur les bénéfices ajusté de 263 017 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 100 843 567,16 euros contre un bénéfice de 87 499 458,63 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 15,25 % ;

- au 31 décembre 2007, le total du bilan de la Société s'élevait à 2 308 604 168,78 euros contre 1 989 949 978,99 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 16,01 %.

Est joint en annexe 7.4 au présent rapport le tableau des résultats prévu par l'article 148 du décret du 23 mars 1967.

### Imputation sur le compte "prime d'émission"

Nous vous proposons, compte tenu du solde du compte "prime d'émission" enregistré dans les comptes de la Société au 31 décembre 2007 s'élevant à 1 183 600 915,93 euros par suite de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive :

- à l'émission de 3 425 349 actions nouvelles de 2 euros chacune de nominal, entièrement libérées et attribuées à PREDICA en rémunération de son apport ;
  - à l'émission de 1 000 actions nouvelles résultant de la levée de 1 000 options de souscription d'actions ;
- de prélever sur le compte "prime d'émission" une somme de 685 269,80 euros pour doter la réserve légale qui serait ainsi portée à 10 % du capital social ; le solde du compte "prime d'émission" s'élèverait, après ces imputations et prélèvements, à 1 182 915 646,13 euros.

### Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2007, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 100 843 567,16 euros.

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 2007	100 843 567,16 euros,
• report à nouveau antérieur	16 554 912,27 euros,
• soit le bénéfice distribuable	117 398 479,43 euros.

Nous vous proposons :

- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 148 807 363,20 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 3,20 euros, étant précisé qu'un acompte de 1,10 euro par action a été distribué le 19 novembre 2007, le solde à distribuer étant de 2,10 euros par action ;
- en conséquence, de prélever la somme de 31 408 883,77 euros sur la réserve ordinaire.

Le dividende serait mis en paiement le 30 mai 2008 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".

Il est précisé que l'acompte sur dividende et le solde du dividende à distribuer sont éligibles à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts (Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 I Finances pour 2006), lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.



## Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Les documents comptables requis par l'article L. 432-4 du Code du travail relatifs à l'année 2007 ont été communiqués au Comité d'Entreprise dans le cadre de sa réunion mensuelle du mois d'avril 2008.

## 2-3. ACTIVITÉ DES PRINCIPALES FILIALES

Au 31 décembre 2007, les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe de la juste valeur. Le périmètre de consolidation du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% intérêt	% contrôle
<b>Société Mère :</b>			
SA SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS LOCAPARIS	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI WASHINGTON	432 513 299	66	66
SCI 5 DE VIGNY (ex SCI COFIMMO)	327 469 607	100	100
SCI 103 GRENELLE	440 960 276	100	100
SCI PAUL CEZANNE	438 339 327	100	100
SAS IÉNA	434 564 357	100	100
SNC IÉNA 1	434 756 904	100	100
SNC IÉNA 2	434 756 987	100	100
<b>Sociétés en intégration proportionnelle :</b>			
SAS PARHOLDING	404 961 351	50	50
SC PARSHERBES	413 175 639	50	50
SC PARCHAMPS	410 233 498	50	50
SC PARGAL	428 113 989	50	50
SC PARHAUS	405 052 168	50	50
SC PARCHAR	414 836 874	50	50

En application du protocole d'accord du 8 février 2007, PREDICA a apporté à SFL sa participation de 50 % dans la SCI PAUL CEZANNE dont SFL détenait déjà l'autre moitié du capital. La SCI PAUL CEZANNE passe de ce fait d'intégration proportionnelle en intégration globale.

La SC PARGRIN a fait l'objet d'une transmission universelle de son patrimoine dans la SAS PARHOLDING en date du 5 mai 2007.

La SAS PARKLEB qui détenait l'immeuble du 46 Kléber a été vendue le 26 octobre 2007.

Les SNC AMARANTE, PERIDOT et LAZULI, détenues à 15 %, les SAS et SNC LA DEFENSE, détenues à 25 %, étaient mises en équivalence, compte tenu de l'influence notable de SFL sur ces sociétés, illustrée par la présence de deux représentants de SFL sur cinq membres du "management committee" qui est l'organe de décision. SFL assurait également la gestion commerciale et technique des immeubles et la gestion administrative et financière des sociétés. Suite à un accord d'échange passé avec le groupe TEACHER's, à effet au 1<sup>er</sup> octobre 2007, SFL a cédé ces participations minoritaires dans les filiales propriétaires, de 30 étages dans la Tour Areva à la Défense et a repris en contrepartie l'intégralité des sociétés, IÉNA, IÉNA 1 et IÉNA 2 propriétaires de l'immeuble situé au 96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>. Les filiales détenant cet immeuble passent de ce fait de la mise en équivalence en intégration globale à cette date.

La SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE est détenue à hauteur de 84,56 % de son capital par la société de droit espagnol INMOBILIARIA COLONIAL SA.



## Renseignements concernant les filiales et participations au 31 décembre 2007

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 par la Société 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 FONCIÈRE LYONNAISE :

## 1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	105 244 563	100,00 %	291 847 234	291 847 234	10 463 674	-	15 615 736	10 463 674	-	-
SAS IÉNA	4 825 160	1 090 446	100,00 %	49 015 056	49 015 056	20 010	-	-	950 644	651 397	-
SCI 5 DE VIGNY	1 926 448	5 691	100,00 %	20 111 069	20 111 069	7 729 085	-	407 602	- 861 863	-	-
SEGPIM SA	1 292 500	1 689 484	100,00 %	2 987 373	2 987 373	-	-	-	2 242 007	1 157 725	-
SCI 103 GRENELLE	150	- 4 550 747	100,00 %	1 169 740	1 169 740	150 756 767	-	99 806	- 1 092 089	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	1 232 295	66,00 %	79 788 878	79 788 878	118 840 586	-	25 365 570	13 074 540	-	-

## 2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)

SAS PARHOLDING	15 000 000	5 129 307	50,00 %	18 400 300	18 400 300	20 812 911	-	-	12 465 290	26 890 540	-
----------------	------------	-----------	---------	------------	------------	------------	---	---	------------	------------	---

## B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :

1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)				121 500	121 500	-	-	-	-	-	-
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société)				2 286 735	2 286 735	-	-	-	-	-	-

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



**Mouvements entre les filiales et participations au 31 décembre 2007**

	Entre les sociétés en intégration globale	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration globale et associées	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
<b>Bilan :</b>				
Dépôt et cautionnement reçu	123	–	–	–
Créances rattachées à des participations	19 084	–	–	–
Clients	6 985	313	–	–
Comptes courants actifs	304 475	22 328	–	62 571
Autres créances	–	–	–	486
Dépôt et cautionnement versé	– 123	–	–	–
Dividendes à payer	– 19 084	–	–	–
Fournisseurs	– 6 985	– 313	–	–
Comptes courants passifs	– 304 475	– 22 328	–	– 62 571
Autres dettes	–	–	–	– 486
<b>Compte de résultat :</b>				
Ventes de prestations de service	6 306	1 726	504	–
Autres produits	723	–	–	–
Revenus des prêts et créances	13 644	1 530	542	5 561
Locations	– 1 331	–	–	–
Honoraires	– 4 977	– 1 726	– 504	–
Entretien	2	–	–	–
Frais de personnel externe	– 723	–	–	–
Intérêts des comptes courants	– 13 644	– 1 530	– 542	– 5 561



## 3. Gouvernement d'entreprise

### 3-1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION au 31 décembre 2007

#### Membres du Conseil d'Administration :

Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ	Président du Conseil d'Administration
Yves MANSION	Administrateur
Jean ARVIS	Administrateur
Yves DEFLINE	Administrateur
Jean-Jacques DUCHAMP	Administrateur
Aurelio GONZALEZ VILLAREJO	Administrateur
Mariano MIGUEL VELASCO	Administrateur
Francisco José MOLINA CALLE	Administrateur
Luis Emilio NOZALEDA ARENAS	Administrateur
Diego PRADO PEREZ-SEOANE	Administrateur
Maria Jesús VALERO PEREZ	Administrateur
Tony WYAND	Administrateur
Domingo DIAZ DE MERA	Administrateur
José Ramon CARABANTE DE LA PLAZA	Administrateur
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG représenté par José CAIRETA	Administrateur
Jacques CALVET	Censeur

Philippe CHAREYRE n'a pas souhaité demander le renouvellement de son mandat de Censeur lors du Conseil du 9 mai 2007.

En raison de la cessation du mandat social d'Alec EMMOTT comme Directeur Général Délégué, le Conseil a, le 9 mai 2007, pourvu à son remplacement en nommant Philippe DEPOUX Directeur Général Délégué.

#### Membres du Comité de Direction :

Yves MANSION	Directeur Général
Philippe DEPOUX	Directeur Général Délégué
Nicolas REYNAUD	Directeur Général Adjoint, Directeur Financier et Secrétaire du Conseil
François SEBILLOTTE	Secrétaire Général
Franck DATTEE	Directeur Technique
Olivier ROCHEFORT	Directeur de l'Asset Management
Jean-Luc POTIER	Directeur du Développement

### 3-2. RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le rôle et le fonctionnement du Conseil d'Administration sont détaillés dans le rapport du Président sur le contrôle interne joint en annexe 7.5.

### 3-3. MANDATS EXERCÉS PAR LES DIRIGEANTS EN 2007

#### Liste des mandats sociaux

##### Luis Manuel PORTILLO MUNOZ,

Président du Conseil d'Administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### Mandats à l'étranger\* :

- ZENT INVERSIONES, S.L., Administrateur
- ALINILAM, S.L., Administrateur
- EXPO-AN, S.A., Administrateur
- NAZARIA E.C, S.L., Administrateur
- LAMESASH ; S.L., Administrateur
- ATYMSA NUEVAS TECNOLOGIAS, S.L.U., Administrateur
- PLAZA DE TOROS DE MARBELLA, S.L.U., Administrateur
- ALMITRAVEL, S.L.U., Administrateur
- PRODUCCIONES AGRICOLAS NATURE, S.L., Président
- INVERSIONES PORTIVAL, S.L., Administrateur
- LANDSHIP INVESTMENTS, S.L., Administrateur
- DEVELOPMENT RESOURCE, S.L., Administrateur
- EXPOGESTION 2000, S.L., Représentant Légal de l'Administrateur de GRUPO PORTIVAL, S.L.
- LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L., Président et Conseiller Délégué
- VITAFRESH, S.L.U., Représentant Légal du Président GRUPO PORTIVAL, S.L.
- INVERSIONES VENDOME, S.L., Administrateur
- ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.U., Président et Conseiller Délégué
- DESARROLLO TURISTICOS HOTELEROS SANCTI PETRI, S.L., Administrateur
- GESTIONES EMPRESARIALES JARQUE, S.L., Représentant Légal de l'Administrateur GRUPO PORTIVAL, S.A.
- INRAMA GESTIONES, S.L., Conseiller Délégué MANCOMUNADO
- RECREO LAS LOMAS, S.L., Administrateur
- PAIZ Y DIAZ, S.L., Administrateur
- INMOPOLIS CALIDAD SEVILLA, S.A., Représentant Légal de l'Administrateur GRUPO PORTIVAL, S.A.
- CORPORACION EOLICA DE HUELVA, S.A., Administrateur
- SOCIEDAD HERDADE DA RENDEIRA-AGROPECUARIA, S.A., Administrateur
- SOCIEDAD AGROPECUARIA DA CORUAJEIRA, S.A., Administrateur
- VILLAS DE CONDEQUINTO, S.L., Représentant Légal de l'Administrateur EXPO-AN, S.A.
- INVERSIONES TURISTICAS HOTELERAS, S.L., Représentant Légal de la Conseillère Déléguée GRUPO PORTIVAL, S.L.
- OCCIDENTAL ANDALUZA DE AGROCOMERCIO, S.L., Représentant Légal de la Vice-Présidente GRUPO PORTIVAL, S.L.



- INVERSIONES TERSINA, S.L., Administrateur
- GRUPO INMOCARAL, S.A., Représentant Légal de La Président INVERIONES TERSINA, S.L.
- EXPLOTACIONES FORESTALES Y CINEGETICAS ALTA BAJA, S.A., Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., Président
- INVERSIONES NOTENTH, S.L., Administrateur
- INVERSIONES TRES CANTOS, S.L., Conseiller Délégué Solidaire
- ENTRENUCLEOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. Représentant Légal du Président GRUPO PORTIVAL, S.L.
- DEHESA DE VALME, S.L., Représentant Légal du Président GRUPO PORTIVAL, S.L.

### Yves MANSION,

Administrateur-Directeur Général de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

### Mandats en France :

- PAUL CEZANNE (SCI), Gérant\*
- WASHINGTON (SCI), Gérant\*
- AMF (Autorité des Marchés Financiers), Membre du Collège\*
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- MANSIONS.SAS, Président\*
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant\*

### Philippe DEPOUX,

Directeur Général Délégué de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

### Mandats en France :

- SEGPIM (SA), Président-Directeur Général et Administrateur\*
- LOCAPARIS (SAS), Président\*
- Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, Administrateur

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

	Fonction <sup>(1)</sup>	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(2)</sup>	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 2007 (montant brut en euros)
Luis Manuel PORTILLO MUNOZ	Président du Conseil d'administration Président du Comité exécutif et stratégique	100	24 000
Yves MANSION	Administrateur – Directeur Général Membre du Comité exécutif et stratégique Membre du Comité de rémunérations et de sélection	15 000	18 000
Francisco Jose MOLINA CALLE	Administrateur – Président du Comité des comptes Membre du Comité exécutif et stratégique	100	24 000
Mariano MIGUEL VELASCO	Administrateur – Président du Comité de rémunérations et de sélection Membre du Comité exécutif et stratégique	100	24 000
Jean ARVIS	Administrateur – Membre du Comité de rémunérations et de sélection	500	18 000
Yves DEFLINE	Administrateur – Membre du Comité des comptes	362	18 000
Jean-Jacques DUCHAMP	Administrateur – Membre du Comité exécutif et stratégique Membre du Comité des comptes	25	18 000
Tony WYAND	Administrateur – Membre du Comité de rémunérations et de sélection	100	18 000
Diego PRADO PEREZ-SEOANE	Administrateur – Membre du Comité des comptes	25	18 000
Luis EMILIO NOZALED A ARENAS	Administrateur – Membre du Comité exécutif et stratégique	100	18 000
María Jesus VALERO PEREZ	Administrateur	100	12 000
José Ramon CARABANTE DE LA PLAZA	Administrateur	25	8 000
Domingo DIAZ DE MERA	Administrateur	100	8 000
Aurelio GONZALEZ VILLAREJO	Administrateur	100	8 000
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA	Administrateur	25	8 000
Jacques CALVET	Censeur Membre du Comité des comptes	825	18 000
Philippe CHAREYRE	Censeur et Membre du Comité des comptes jusqu'au 9 mai 2007	100	7 500
<b>Total</b>		<b>17 687</b>	<b>267 500</b>

(1) Au 31 décembre 2007.

(2) 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.



## Évolution des mandats sociaux

Les mandats d'Administrateurs de Yves MANSION et Francisco José MOLINA CALLE arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée tenue dans l'année 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Les mandats d'Administrateurs de Yves DEFLINE et Jean ARVIS arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période d'une année, soit jusqu'à l'Assemblée tenue dans l'année 2009 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

Nous vous proposons également de nommer Jacques CALVET en qualité d'Administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée d'une année, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2009 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

### 3-4. COMITÉS SPÉCIALISÉS

Les Comités spécialisés sont détaillés dans le rapport du Président sur le contrôle interne joint en annexe 7.5.

### 3-5. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE

#### Rémunérations et avantages en nature des mandataires sociaux

Lors de sa réunion du 13 mars 2007, le Comité de Rémunérations et de Sélection du Conseil d'Administration de la Société a arrêté les conditions et modalités de détermination de la rémunération des mandataires sociaux et organes de direction (Président du Conseil d'Administration exclu) au titre de l'année 2007.

Celle-ci se compose d'une partie fixe et d'une partie variable, exprimée en pourcentage du fixe et fonction de la réalisation d'un objectif annuel.

Pour l'année 2007, l'objectif retenu est celui du résultat d'exploitation arrêté par le Conseil d'Administration de la Société dans le budget de l'année 2007, soit 102,2 millions d'euros (résultat opérationnel hors variation de valeur).

Ainsi, la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2007 est déterminée selon la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif annuel	Part variable de l'année 2007 exprimée en pourcentage du fixe		
	Directeur Général Directeur Général Délégué*	Directeur Général Adjoint	Autres Directeurs
A. 115 % et plus	116 %	87 %	58 %
B. 100 %	80 %	60 %	40 %
C. 80 %	48 %	36 %	24 %
D. Moins de 80 %	0	0	0

\* Par exception, la part variable de la rémunération de Monsieur Alec EMMOTT, Directeur Général Délégué jusqu'au 9 mai 2007, s'établit à 100 % de sa rémunération fixe annuelle.

En dessous de 80 % : 0

Entre 80 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B

Si 100 % : point central du variable au taux B

Entre 100 % et 115 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A

Au-dessus de 115 % : taux A

Les mandataires sociaux et organes de direction de la Société bénéficient du même régime de retraite complémentaire que celui des salariés cadres, ils ne bénéficient d'aucun dispositif de retraite supplémentaire.

#### Rémunération du Président du Conseil d'Administration

Monsieur Luis Manuel PORTILLO a perçu, au titre de l'exercice 2007, 24 000,00 euros de jetons de présence à raison du mandat qu'il exerce en qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Luis Manuel PORTILLO n'a perçu aucune autre rémunération en 2007 au titre de ce mandat.

#### Rémunération du Directeur Général

La rémunération fixe versée par la Société en 2007 à Monsieur Yves MANSION, Directeur Général, s'est établie à un montant brut de 400 000,00 euros.

La rémunération variable de Monsieur Yves MANSION au titre de l'année 2007, déterminée selon les principes de calcul précités, a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 14 février 2008. Elle s'établit à un montant brut de 405 035,00 euros et lui sera versée en 2008.



La rémunération variable de Monsieur Yves MANSION au titre de l'année 2006, assise sur le résultat net part du Groupe, a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 8 février 2007. Elle s'est établie à un montant brut de 343 200,00 euros et lui a été versée en 2007.

Monsieur Yves MANSION bénéficie, dans le cadre de son mandat, d'un véhicule de fonction dont l'usage à titre personnel constitue un avantage en nature valorisé en 2007 à un montant brut de 4 039,00 euros.

En outre, conformément aux décisions arrêtées lors des Conseils d'Administration de la Société des 31 janvier 2002 et 3 février 2004, Monsieur Yves MANSION a perçu en 2007 une indemnité de dommages et intérêts d'un montant brut de 1 000 000,00 d'euros à raison de la cessation de son mandat de Président intervenue à la suite du Conseil d'Administration du 26 octobre 2006.

Enfin, Monsieur Yves MANSION a perçu, au titre de l'exercice 2007, 18 000,00 euros de jetons de présence à raison des mandats qu'il exerce au sein des sociétés du groupe SFL.

Les rémunérations versées par la Société à Monsieur Yves MANSION au titre de l'exercice écoulé (2007) et de l'exercice précédent (2006) se décomposent ainsi :

	2006	2007
Rémunération fixe	343 200,00	400 000,00
Rémunération variable	343 200,00	405 035,00
Avantages en nature	2 841,00	4 039,00
Gains issus de levée d'options	402 332,00	0,00
Jetons de présence	23 000,00	18 000,00
Indemnité de cessation de mandat	-	1 000 000,00

### Rémunération du Directeur Général Délégué

Le mandat de Directeur Général Délégué a été exercé par Monsieur Alec EMMOTT jusqu'au 9 mai 2007 puis par Monsieur Philippe DEPOUX à compter de cette même date.

Monsieur Alec EMMOTT et Monsieur Philippe DEPOUX ont exercé ce mandat en complément du contrat de travail qui les lie à la Société étant précisé que le contrat de travail de Monsieur Alec EMMOTT a pris fin le 30 septembre 2007.

La rémunération fixe versée par la Société en 2007 à Monsieur Alec EMMOTT s'est établie à un montant brut de 195 787,00 euros.

La rémunération variable de Monsieur Alec EMMOTT au titre de l'année 2007 s'est établie à un montant brut de 180 000,00 euros et lui a été versée en 2007.

La rémunération variable de Monsieur Alec EMMOTT au titre de l'année 2006, assise sur le résultat net part du Groupe, a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 8 février 2007. Elle s'est établie à un montant brut de 228 800,00 euros et lui a été versée en 2007.

Monsieur Alec EMMOTT bénéficie, dans le cadre de son mandat, d'un véhicule de fonction dont l'usage à titre personnel constitue un avantage en nature valorisé en 2007 à un montant brut de 1 994,00 euros.

Les gains réalisés par Monsieur Alec EMMOTT en 2007 issus de la levée des 30 000 options d'achat qui lui ont été octroyés par la Société dans le cadre du Plan du 25 avril 2003 se sont élevés à un montant net de 1 104 335,00 euros.

Par ailleurs, les sommes versées en 2007 à Monsieur Alec EMMOTT au titre de la participation et de l'intéressement relatives à l'exercice 2006 se sont établies à un montant brut de 20 672,00 euros.

Enfin, conformément aux décisions arrêtées lors des Conseils d'Administration de la Société des 31 janvier 2002 et 3 février 2004, Monsieur Alec EMMOTT a perçu en 2007 une indemnité de dommages et intérêts d'un montant brut de 800 000,00 euros à raison de la cessation de son mandat de Directeur Général Délégué intervenue à la suite du Conseil d'Administration du 9 mai 2007.

Les rémunérations versées par la Société à Monsieur Alec EMMOTT au titre de l'exercice écoulé (2007) et de l'exercice précédent (2006) se décomposent ainsi :

	2006	2007
Rémunération fixe	229 937,00	195 787,00
Rémunération variable	228 800,00	180 000,00
Avantages en nature	4 194,00	1 994,00
Gains issus de levée d'options	319 912,00	1 104 335,00
Participation/intéressement année N-1	20 891,00	20 672,00
Indemnité de cessation de mandat	-	800 000,00

La rémunération fixe versée par la Société en 2007 à Monsieur Philippe DEPOUX s'est établie à un montant brut de 225 000,00 euros.

La rémunération variable de Monsieur Philippe DEPOUX au titre de l'année 2007, déterminée selon les principes de calcul précités, a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 14 février 2008. Elle s'établit à un montant brut de 207 858,00 euros et lui sera versée en 2008.

Monsieur Philippe DEPOUX bénéficie d'un véhicule de fonction dont l'usage à titre personnel constitue un avantage en nature valorisé en 2007 à un montant brut de 2 703,00 euros.



Par ailleurs, les sommes versées en 2007 à Monsieur Philippe DEPOUX au titre de la participation et de l'intéressement relatives à l'exercice 2006 se sont établies à un montant brut de 20 672,00 euros.

Les options d'achat et/ou de souscription consenties aux mandataires sociaux au cours de l'exercice sont détaillées dans le chapitre 5.4 du présent rapport.

Nous vous indiquons également les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements :

#### **Convention conclue avec Monsieur Yves MANSION, Directeur Général**

(article L. 225-42-1 du Code de commerce)

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 4 avril 2008.
- Nature de la convention :

Attribution d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de modification dans la structure du capital de la Société ou de la société qui la contrôle (en particulier en cas d'OPA, d'OPE, fusion, augmentation de capital...), directement ou indirectement, (i) entraînant la cessation des fonctions de Directeur Général (révocation ou démission forcée) de Monsieur Yves MANSION ou (ii) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Directeur Général de Monsieur Yves MANSION et rendant difficile la poursuite de ses activités et de l'exercice normal de ses prérogatives. Monsieur Yves MANSION aura droit au versement de cette indemnité à sa demande durant une période de 18 mois à compter de la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

L'indemnité brute de dommages et intérêts sera égale à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales dues au titre de son mandat de Directeur Général (en ce compris les rémunérations fixes et variables, primes, bonus accessoires de rémunérations et avantages en nature) au titre de l'année civile précédant la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

L'indemnité ne sera versée que si la moyenne des résultats opérationnels hors variation de valeur des trois derniers exercices clos avant la cessation des fonctions est supérieure au résultat opérationnel hors variation de valeur du quatrième exercice clos précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats opérationnels sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées. Le versement de l'indemnité interviendra une fois que le Conseil d'Administration aura constaté, dans un délai maximum de deux mois à compter de la demande, le respect de la performance prévue. À défaut de refus motivé du Conseil dans ce délai, la constatation de la réalisation de la condition sera acquise.

#### **Convention conclue avec Monsieur Philippe DEPOUX, Directeur Général Délégué**

(article L. 225-42-1 du Code de commerce)

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 4 avril 2008.
- Nature de la convention :

Monsieur Philippe DEPOUX cumule actuellement les fonctions de Directeur Général Délégué avec un contrat de travail de Directeur des Opérations.

M. DEPOUX ne bénéficie actuellement d'aucune rémunération au titre de son mandat de Directeur Général Délégué, mais en prévision d'une éventuelle rémunération de ce mandat, il est mis en place une protection en tous points identique à celle de M. MANSION pour son mandat.

Dans les mêmes conditions de déclenchement, de délai, et de performance que celles de M. MANSION, M. DEPOUX recevra une indemnité brute de dommages et intérêts égale à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales dues au titre de son mandat de Directeur Général Délégué (en ce compris les rémunérations fixes et variables, primes, bonus accessoires de rémunérations et avantages en nature) au titre de l'année civile précédant la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

#### **Modification du contrat de travail de Monsieur Philippe DEPOUX**

(article L. 225-38 du Code de commerce)

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 consécutive 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 (2) années de la rémunération de 2006. Monsieur Philippe DEPOUX, en tant que membre du Comité de direction, bénéficie de cette clause dans son contrat de travail. Afin d'actualiser ces montants en fonction de l'évolution des rémunérations des cadres dirigeants membres du comité de direction, le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues au cadre dirigeant 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 18 mois.



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

Les membres du Comité Exécutif (dans sa composition au 31 décembre 2007) ont perçu au titre de l'exercice 2007 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2007
Rémunération fixe	625 449,00
Rémunération variable	361 999,00
Avantages en nature	13 413,00
Participation/intéressement année N-1	78 840,00
Abondement versements volontaires au PERCO	7 200,00

## 4. Perspectives et gestion des risques

### 4-1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

#### Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Le Conseil d'Administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE s'est réuni le 5 février 2008 et a pris acte de la démission de leurs postes d'Administrateurs de Messieurs PORTILLO MUÑOZ, CARABANTE DE LA PLAZA, GONZALEZ VILLAREJO, NOZALEDA ARENAS, PRADO PEREZ-SEOANE, DIAZ DE MERA et de Madame VALERO PEREZ. Ces Administrateurs ont récemment démissionné du Conseil d'Administration de COLONIAL, actionnaire majoritaire de SFL.

En remplacement des Administrateurs ayant démissionné, le Conseil a coopté Messieurs Enrique MONTERO GOMEZ, Juan RAMIREZ BALTUILLE, Pedro RUIZ-LABOURDETTE, Julian Zamora SAIZ, Josep Manuel BASAÑEZ VILLALUENGA et Antonio LOPEZ CORRAL. Ces nouveaux Administrateurs de SFL sont également Administrateurs de COLONIAL. La ratification de leur nomination est proposée à la présente Assemblée Générale Annuelle.

Le Conseil a élu Président Monsieur Mariano MIGUEL VELASCO, Président-Directeur Général de COLONIAL, en remplacement de Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ.

Ces changements au Conseil d'Administration sont sans conséquence sur la Direction Générale de SFL qui reste confiée à Yves MANSION, Administrateur-Directeur Général et à Philippe DEPOUX, Directeur Général Délégué.

Le Conseil a également été informé des discussions en cours entre ICD – Investment Corporation of Dubai – et certains actionnaires de COLONIAL et de l'ouverture d'une période de "due-diligence" en vue d'une possible offre publique sur COLONIAL. Dans la mesure où, si ces discussions avaient une suite positive, elles devraient se traduire par une offre publique obligatoire sur SFL, le Conseil a autorisé l'accès à une salle d'information (data room) à ICD. SFL est conseillée par le cabinet ORRICK RAMBAUD MARTEL et la banque BNP PARIBAS.

### 4-2. PERSPECTIVES

#### Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Pour l'année 2008, la Société entend poursuivre son activité d'exploitation et de valorisation de son patrimoine immobilier selon les mêmes principes que ceux suivis au cours des exercices précédents.

Alors que le début d'année 2007 s'est révélé très tonique, tant sur le nombre de transactions que sur la valorisation des actifs, le marché a subi au 2<sup>e</sup> semestre les conséquences de la crise américaine des *subprimes*. Celle-ci a rendu l'ensemble des investisseurs plus prudents et a réduit de façon significative les concours bancaires disponibles pour les grandes opérations sur le marché. Parallèlement, la Société a identifié une forte attente, tant pour les investisseurs que pour les utilisateurs, pour des immeubles de qualité sur les plans technique, fonctionnel et environnemental.

Cette tendance à mieux valoriser la qualité est plutôt favorable à SFL qui reste focalisée sur les meilleurs immeubles tertiaires du quartier d'affaires de Paris. Avec les incertitudes nouvelles des marchés financiers et immobiliers, le portefeuille de SFL apparaît plus "résistant" que beaucoup d'autres. La valeur de ses immeubles demeure plus solide grâce à un taux d'occupation maximal, des locataires de grande qualité et des baux longs.

La stratégie de la Société devra, évidemment, être adaptée selon la situation de son actionariat qui est en voie d'évolution, essentiellement pour deux raisons.

Tout d'abord, le régime SIIC 4 prévoit qu'un actionnaire de contrôle ne peut pas détenir plus de 60 % du capital d'une SIIC. Or à la fin 2007, COLONIAL détenait encore 84 % de SFL. Ainsi, une perspective d'élargissement de l'actionariat de SFL est d'ores et déjà prévisible. En outre, l'actionnaire de contrôle de SFL connaissant lui-même quelques difficultés issues du marché espagnol, les changements seront sans doute encore plus importants. Toutefois, SFL bénéficie d'une grande autonomie de gestion et d'un management expérimenté. Le groupe est bien armé pour aborder ces évolutions avec sérénité.



### 4-3. FACTEURS DE RISQUE ET ASSURANCES

#### Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte global de tension sur les marchés financiers liée à la crise du "subprime", SFL garde plus que jamais une gestion des risques rigoureuse, prudentielle et transparente en terme de communication. Les risques analysés sont :

##### Le risque de liquidité

En accord avec ses objectifs, SFL conserve une maturité de dette longue et dégressive dans le temps par paliers pour échelonner ses besoins de financement. La restriction des clauses de remboursement anticipé au bénéfice du prêteur des lignes de crédit reste un point de négociation essentiel pour SFL. SFL s'efforce d'emprunter au sein de plusieurs établissements de crédit en construisant de véritables relations de confiance avec les banques.

Au 31 décembre 2007, la marge moyenne de refinancement du groupe SFL était de 55 points de base sur l'ensemble de sa dette. SFL garde un ratio de dette sur la valeur de ses actifs peu élevé à 25,2 % appréciable dans le contexte actuel. SFL débute l'année 2008, avec un disponible de 161 000 milliers d'euros en lignes de crédits confirmées utilisables et sans échéance significative en terme de ligne de crédit avant juin 2009.

##### Le risque de contrepartie

Toutes nos opérations financières sont réalisées avec plusieurs institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soient nos contrats de couvertures du risque de taux, soient nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. SFL n'a subi aucune perte financière sur ses placements en SICAV en rapport avec la crise du "subprime". Nous continuons de placer nos excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires où le capital est totalement sécurisé.

Notre risque de contrepartie est minimisé du fait de notre peu d'excédent en liquidité (un excédent de liquidité vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving) et du caractère peu agressif et classique de nos couvertures de taux.

En ce qui concerne les loyers, notre plus gros locataire représente moins de 9 % de notre chiffre d'affaires total. Les cautions locataires reçues nous protègent contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est non significatif.

##### Le risque de marché

Le risque de change de la Société est maintenant inexistant suite au remboursement le 6 mars 2007 de notre emprunt privé en dollars et de la clôture de sa couverture jointe. Le cas échéant, l'objectif de SFL est de couvrir à 100 % son risque de change.

Notre risque de taux est clairement identifié et suivi. Nous utilisons un système d'information qui nous permet de suivre l'évolution de tous les marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché de nos opérations de couvertures existantes. Cet outil nous permet de gérer, de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêt.

#### Objectifs et stratégie

Nos objectifs et notre stratégie sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux qui sont qualifiés comptablement d'instruments de couvertures comme des swaps vanilles, des CAP voire des collars. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments soit plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. Nous évitons les couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient mettre en danger notre Société en cas de dérèglement des marchés ;
- de transformer une majeure partie de notre dette en taux fixe. Effectivement, nous préférons rester prudents, garder le contrôle sur nos charges financières et avoir un maximum de chance de concrétiser des résultats proches des budgets. La partie de la dette restant en taux variable nous permettra à tout moment de bénéficier des opportunités de marché pour la mise en place de nouvelles couvertures.

#### Mesure des risques

- le coût moyen spot de notre dette (avec couvertures) ressort à 5,29 % au 31 décembre 2007 (contre 5,37 % au 31 décembre 2006). Une hausse ou une baisse linéaire de la courbe des taux de 1 % ferait passer notre coût de la dette à 5,66 % ou 4,67 % (contre 6,04 % ou 4,69 % au 31 décembre 2006). Nous pouvons constater une baisse de la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux entre fin 2006 et fin 2007. La sensibilité de la dette reste toujours plus importante à la baisse des taux qu'à la hausse des taux. Cette caractéristique due à l'utilisation de CAP dans nos couvertures fait partie intégrante de notre stratégie pour bénéficier d'une baisse du coût de notre dette en cas de baisse des taux de marché ;
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2007, une hausse des taux de 1 % en améliorerait la valorisation de 20 643 milliers d'euros (contre 14 479 milliers d'euros au 31 décembre 2006). À l'opposé, une baisse des taux de 1 % impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 15 547 milliers d'euros (contre 10 044 milliers d'euros au 31 décembre 2006).



## Risque de taux d'intérêts

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux :

### Taux fixes

	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap CALYON-HSBC à 3,85 %	930	42 780	–	–	–	–	<b>43 710</b>
Swap CALYON-HSBC à 3,56 %	–	3 800	–	–	–	–	<b>3 800</b>
Swap CALYON-HSBC à 3,1250 %	–	15 000	–	–	–	–	<b>15 000</b>
Swap CALYON à 3,7850 %	–	–	–	100 000	–	–	<b>100 000</b>
Swap JPMORGAN avec CAP	–	–	–	–	–	400 000	<b>400 000</b>
Swap RBOS à 3,89 %	–	–	–	–	–	40 800	<b>40 800</b>
Swap NATIXIS à 4,4325 %	–	–	200 000	–	–	–	<b>200 000</b>
<b>Total</b>	<b>930</b>	<b>61 580</b>	<b>200 000</b>	<b>100 000</b>	<b>–</b>	<b>440 800</b>	<b>803 310</b>

### Taux variables

	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt syndiqué NATIXIS	–	–	174 000	200 000	200 000	–	574 000
Emprunt revolving BECM	–	–	–	–	65 000	–	65 000
Emprunt RBOS	–	–	–	–	–	40 800	40 800
Emprunt DEUTSCHE HYPO	–	–	–	–	–	–	–
Emprunt BANCOSABADELL	–	–	–	–	50 000	–	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	3 013	77 663	–	–	–	–	80 676
Comptes courants passifs	–	–	56 785	–	–	–	56 785
Engagements sur contrats de location financement	14 005	59 623	14 207	14 821	65 874	53 668	222 198
<b>Total</b>	<b>17 018</b>	<b>137 286</b>	<b>244 992</b>	<b>214 821</b>	<b>380 874</b>	<b>94 468</b>	<b>1 089 459</b>

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 2007 au 31 décembre 2011.

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Emprunt syndiqué NATIXIS	574 000	574 000	574 000	400 000	200 000
Emprunt revolving BECM	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Emprunt RBOS	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Emprunt DEUTSCHE HYPO	–	–	–	–	–
Emprunt BANCOSABADELL	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	80 676	77 663	–	–	–
Comptes courants passifs	56 785	56 785	56 785	–	–
Engagements sur contrats de location financement	222 198	208 193	148 570	134 363	119 542
<b>Total dette</b>	<b>1 089 459</b>	<b>1 072 441</b>	<b>935 155</b>	<b>690 163</b>	<b>475 342</b>
Swap CALYON-HSBC à 3,85 %	43 710	42 780	–	–	–
Swap CALYON-HSBC à 3,56 %	3 800	3 800	–	–	–
Swap CALYON-HSBC à 3,1250 %	15 000	15 000	–	–	–
Swap CALYON à 3,7850 %	100 000	100 000	100 000	100 000	–
Swap JPMORGAN avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Swap NATIXIS à 4,4325 %	200 000	200 000	200 000	–	–
<b>Total couvertures</b>	<b>803 310</b>	<b>802 380</b>	<b>740 800</b>	<b>540 800</b>	<b>440 800</b>
<b>TOTAL EXPOSITION NETTE SFL</b>	<b>286 149</b>	<b>270 061</b>	<b>194 355</b>	<b>149 363</b>	<b>34 542</b>

Le groupe SFL a une exposition au taux variable de 286 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette exposition se réduit graduellement dans le temps.

## Assurances

### Assurances Dommages aux Biens

2007 a été l'occasion pour SFL de remettre à plat le plan d'assurance de ses actifs immobiliers et de mettre en place un nouveau contrat permettant d'améliorer le niveau de couverture.

#### Multirisques Immeubles

Ce contrat a été renouvelé au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sans majoration tarifaire y compris résultant de l'application des indices.

La garantie est sous forme 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 36 mois portée à 48 mois pour les immeubles ci-dessous :

- WASHINGTON PLAZA
- PAUL CEZANNE
- 46 quai LE GALLO
- Square EDOUARD VII
- 90 avenue des CHAMPS-ÉLYSÉES
- 104/110 boulevard HAUSSMANN
- 12 cours MICHELET
- 81/83 rue de RICHELIEU
- 62/76 quai de LA RAPEE
- 91/95 boulevard SEBASTOPOL
- 151 rue ST-HONORE
- 18 avenue d'ALSACE (Tour LES MIROIRS)



La police comprend une garantie CARENCE DE SYNDIC ayant vocation à garantir les biens immobiliers dans l'hypothèse où les polices d'assurance souscrites par le Syndicat des propriétaires comporteraient une couverture insuffisante voire dans le cas où elles seraient inefficaces.

Cette police comporte également un volet RESPONSABILITÉ CIVILE PROPRIÉTAIRE D'IMMEUBLES.

Enfin, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, les garanties ont été étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros, en cours de réalisation dans les immeubles du patrimoine couverts par la police MULTIRISQUES IMMEUBLES. Il s'agit d'une couverture "A ALIMENT" venant donc sécuriser les engagements de SFL pour ces travaux et pour lesquels une police TOUS RISQUES CHANTIER spécifique n'est pas souscrite.

#### **Tous Risques Bureau / Tous Risques Informatique**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, une garantie TOUS RISQUES BUREAU et INFORMATIQUE a été négociée et mise en place ; son objet est de couvrir en cas de sinistre les biens mobiliers d'exploitation du groupe SFL 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, des frais supplémentaires informatiques suite à une malveillance, y compris les virus ou une modification, les pertes de données consécutives à une erreur, un accident ou des événements naturels.

#### **Assurance Responsabilité Civile**

Pour le 1<sup>er</sup> JANVIER 2007, le plan d'assurance RESPONSABILITÉ CIVILE souscrit par le groupe SFL a été refondu pour souscrire un contrat unique couvrant l'ensemble des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilière, en offrant des capitaux plus importants que ceux antérieurs délivrés avec une réduction tarifaire par rapport à 2006.

Au 1<sup>er</sup> JANVIER 2007, 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 A L'ENVIRONNEMENT ACCIDENTELLE ;
- 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.

LOCAPARIS conserve également parallèlement une police spécifique RESPONSABILITÉ CIVILE MAÎTRE D'OUVRAGE et PROMOTEUR avec un capital de 3 millions d'euros par sinistre limité à 915 000 € pour les dommages autres que corporels.

#### **Assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux**

Cette police a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait.

La police a été refondue au 1<sup>er</sup> janvier 2008 avec des capitaux garantis augmentés.

SFL a mis à profit le contexte très concurrentiel du marché de l'assurance français sur les années 2006-2007 pour procéder à la refonte complète de ses programmes d'assurance, tant sur son patrimoine immobilier que sur son plan d'assurance corporate.

SFL a profité de cet environnement avantageux pour travailler sur les garanties délivrées, mettre en place des niveaux de couverture importants ainsi que couvrir des risques qui ne l'étaient pas jusqu'à aujourd'hui compte tenu de conditions tarifaires trop élevées.

Il est assez difficile aujourd'hui de se prononcer sur les évolutions de l'année 2008 ; la tendance excédentaire du marché de l'assurance reste présente, même si les éléments financiers ont assez fortement évolué sur fin 2007/début 2008 avec la crise des subprimes et la chute significative des bourses mondiales qui pourraient, à n'en pas douter, avoir des répercussions sur la situation financière des grands assureurs mondiaux qui sont des acteurs significatifs sur les marchés "obligation" mais également "action".

En résumé, l'année 2008 sera sans doute beaucoup plus incertaine en terme de marché de l'assurance que les années 2006 et 2007, et SFL ne peut que se réjouir d'avoir fait évoluer ses plans d'assurance au cours de ces années à très forte concurrence entre les assureurs.

#### **Litiges**

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



## 5. Société Foncière Lyonnaise et ses actionnaires

### 5-1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

Tableau de l'évolution du capital

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
					3 714 251	185 712 550 F
11/1995	Paiement du dividende en actions	86 085	4 304 250 F	42 009 480 F	3 800 336	190 016 800 F
12/1995 <sup>(1)</sup>	Apports d'actifs immobiliers par la Société ABEILLE ASSURANCES	421 607	21 080 350 F	320 421 320 F	4 221 943	211 097 150 F
12/1995 <sup>(1)</sup>	Apports de 100 % des parts de FIPARIM par le POSSF Paris Nominees Limited et SCIPAR-Montparnasse	1 333 294	66 664 700 F	1 013 303 440 F	5 555 237	277 761 850 F
08/1996	Paiement du dividende en actions	105 302	5 265 100 F	51 387 376 F	5 660 539	283 026 950 F
08/1997	Paiement du dividende en actions	25 518	1 275 900 F	16 101 858 F	5 686 057	284 302 850 F
10/1997 <sup>(2)</sup>	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 007 042	50 352 100 F	664 647 720 F	6 693 099	334 654 950 F
07/1998	Conversion d'obligations en actions	1 050	52 500 F	787 500 F	6 694 149	334 707 450 F
08/1998 <sup>(3)</sup>	Augmentation de capital réservée à EXOR	1 575 000	78 750 000 F	1 283 625 000 F	8 269 149	413 457 450 F
08/1998	Exercice de bons de souscription d'actions	22	1 100 F	25 300 F	8 269 171	413 458 550 F
05/1999	Remboursement des ORA réservées à la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	650 773	32 538 650 F	467 461 243,14 F	8 919 944	445 997 200 F
Exercice 1999	Exercice de bons de souscription d'actions	4	200 F	4 600 F	8 919 948	445 997 400 F
01/07/2000	Augmentation de capital suite à la conversion du nominal de 50 F à 8 €	0	3 367 718,68 €	–	8 919 948	71 359 584,00 €
06/11/2000	Division par 4 de la valeur nominale des actions ramenée de 8 € à 2 €	0	–	–	35 679 792	71 359 584,00 €
Exercice 2000	Exercice de bons de souscription d'actions	52	104,00 €	2 274,20 €	35 679 844	71 359 688,00 €
27/12/2001	Émission d'actions réservée aux salariés	16 076	32 152,00 €	311 874,40 €	35 695 920	71 391 840,00 €
Exercice 2001	Exercice de bons de souscription d'actions	60	120,00 €	2 624,10 €	35 695 980	71 391 960,00 €
12/2002	Levée d'options de souscription d'actions	9 164	18 328,00 €	217 461,72 €	35 705 144	71 410 288,00 €
Exercice 2002	Exercice de bons de souscription d'actions	5 092	10 184,00 €	222 697,11 €	35 710 236	71 420 472,00 €
1 <sup>er</sup> semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	66 767	133 534,00 €	1 584 380,91 €	35 777 003	71 554 006,00 €
2 <sup>nd</sup> semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	32 168	64 336,00 €	763 346,64 €	35 809 171	71 618 342,00 €
Exercice 2004	Conversion d'obligations en actions	6 927 523	13 855 046,00 €	195 273 912,64 €	42 736 694	85 473 388,00 €
Exercice 2004	Levée d'options de souscription d'actions	250 493	500 986,00 €	6 505 485,85 €	42 987 187	85 974 374,00 €
Exercice 2005	Conversion d'obligations en actions	2 278	4 556,00 €	64 229,00 €	42 989 465	85 978 930,00 €
Exercice 2005	Levée d'options de souscription d'actions	74 323	148 646,00 €	3 041 230,46 €	43 063 788	86 127 576,00 €
Exercice 2006	Levée d'options de souscription d'actions	12 164	24 328 €	312 205,90 €	43 075 952	86 151 904,00 €
30/03/2007	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	3 425 349	6 850 698 €	191 819 544,00 €	46 501 301	93 002 602,00 €
Exercice 2007 <sup>(4)</sup>	Levée d'options de souscription d'actions	1 000	2 000 €	25 590,00 €	46 502 301	93 004 602,00 €

(1) Ces opérations sont décrites dans un document enregistré par la COB en date du 20 novembre 1995 sous le n° E95-008.

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

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

(4) Au 31 décembre 2007, aucune autre opération n'était intervenue.



## 5-2. ACTIONNARIAT DU GROUPE

### Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2007

Principaux actionnaires	Total	Total droits de vote	Total Groupe	% de détention	% droits de vote <sup>(3)</sup>
IMMOBILIARIA COLONIAL SA	39 321 239	39 321 239	39 321 239	84,56 %	85,41 %
PREDICA	2 368 509	2 368 509	2 368 509	5,09 %	5,14 %
REIG CAPITAL GROUP	2 038 955	2 038 955	2 038 955	4,38 %	4,43 %
RC PRIVATE	689 655	689 655	689 655	1,48 %	1,50 %
<b>Total principaux actionnaires</b>			<b>44 418 358</b>	<b>95,52 %</b>	<b>96,48 %</b>
<b>Autodétenues SFL</b>	<b>461 574</b>	<b>0</b>	<b>461 574</b>	<b>0,99 %</b>	
Nombre total d'actions au 31 décembre 2007			46 502 301	100,00 %	
Capital constaté au 31 décembre 2006 <sup>(1)</sup>	43 075 952				
Actions en création du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007	1 000				
Actions créées du 1 <sup>er</sup> janvier 2007 au 30 mars 2007 <sup>(2)</sup>	3 425 349				
<b>NOMBRE TOTAL DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2007</b>			<b>46 040 727</b>		<b>99,01 %</b>
<b>Dont flottant</b>	<b>1 622 369</b>	<b>1 622 369</b>	<b>1 622 369</b>	<b>3,49 %</b>	<b>3,52 %</b>

(1) Selon constatation du Conseil d'Administration du 8 février 2007.

(2) Opération Paul Cézanne.

(3) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote.

Soit un capital en circulation de : 93 004 602 euros.

### Franchissements de seuils au cours de l'exercice

**1.** Par courrier du 4 avril 2007, CRÉDIT AGRICOLE SA (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement par l'intermédiaire de la société PREDICA <sup>(1)</sup>, le 2 avril 2007, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir à titre indirect, 5 793 858 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 12,46 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(2)</sup>.

En outre, la société PREDICA a déclaré avoir franchi individuellement en hausse les mêmes seuils de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir la même participation dans cette société.

Ces franchissements de seuils résultent d'une augmentation de capital réservée venant en rémunération de l'apport de PREDICA au profit de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE de sa participation de 50 % dans le capital de la SCI PAUL CEZANNE <sup>(3)</sup>.

(1) PREDICA : contrôlée directement à 100 % par CRÉDIT AGRICOLE SA.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 501 301 actions représentant autant de droits de vote.

(3) Cf. communiqués de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du 9 février 2007 et du 30 mars 2007.

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

"Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, CRÉDIT AGRICOLE SA, déclare au nom de sa filiale PREDICA :

- en application du protocole d'accord conclu le 8 février 2007, PREDICA a apporté à SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE sa participation de 50 % dans la SCI PAUL CEZANNE dont SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE détient déjà l'autre moitié du capital, et a reçu de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE en rémunération 3 425 349 actions au prix de 58 € ;
- qu'elle cédera très prochainement à trois investisseurs un nombre équivalent à celui obtenu dans le cadre de cette réalisation ;
- qu'elle conservera une participation d'au moins 5 % du capital et des droits de vote ;
- qu'elle n'agit pas de concert, et qu'elle n'envisage pas d'acquiescer de nouvelles actions de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE actuellement existantes, mais pourrait participer aux éventuelles augmentations de capital qui seraient décidées par SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE dans les 12 prochains mois, ainsi qu'aux opérations destinées à accompagner le développement de cette dernière ;
- qu'elle n'a pas l'intention de demander la nomination de nouveaux représentants au Conseil d'Administration de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE."



**3.** Toujours dans le même courrier, à la suite de l'acquisition par PRÉDICA de 3 425 349 actions SFL, le 2 avril 2007 :

- PRÉDICA a franchi directement à la hausse les seuils statutaires de 6 %, 8 %, 10 % et 12 % du capital et des droits de vote de la Société. PRÉDICA détenait ainsi directement 5 793 858 actions SFL représentant 12,46 % du capital et autant des droits de vote de la Société ;

- CRÉDIT AGRICOLE SA a franchi indirectement à la hausse les seuils statutaires de 6 %, 8 %, 10 % et 12 % du capital et des droits de vote de la Société. CRÉDIT AGRICOLE SA détenait ainsi indirectement 5 793 858 actions SFL représentant 12,46 % du capital et autant des droits de vote de la Société.

**4.** Par courrier du 12 avril 2007, la société REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL a informé la Société qu'à la suite de l'acquisition, le 5 avril 2007, d'un bloc hors marché de 2 038 955 actions SFL auprès de PRÉDICA, REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL a franchi directement à la hausse les seuils statutaires de 2 % et 4 % du capital et des droits de vote de SFL, en considération d'un capital de SFL composé de 46 501 301 actions représentant autant de droits de vote.

**5.** Par courrier du 13 avril 2007, à la suite de la cession hors marché par PRÉDICA de 3 425 349 actions SFL, le 11 avril 2007 :

- PRÉDICA a franchi directement à la baisse les seuils statutaires de 11 %, 9 % et 7 % du capital et des droits de vote de la Société. PRÉDICA détenait ainsi 2 368 509 actions SFL représentant 5,09 % du capital et autant des droits de vote de la Société ;

- CRÉDIT AGRICOLE SA a franchi indirectement à la baisse les seuils statutaires de 11 %, 9 % et 7 % du capital et des droits de

vote de la Société. CRÉDIT AGRICOLE SA détenait ainsi 2 368 509 actions SFL représentant 5,09 % du capital et autant des droits de vote de la Société.

**6.** Par courrier du 16 avril 2007, CRÉDIT AGRICOLE SA (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, indirectement par l'intermédiaire de la société PREDICA <sup>(1)</sup>, le 11 avril 2007, par suite d'une cession d'actions hors marché, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir à titre indirect, 2 368 509 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 5,09 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(2)</sup>.

**7.** Par courrier du 17 avril 2007, la société COLONIAL a informé la Société :

- qu'à la suite de l'augmentation de capital de SFL et de la cession de 50 % du capital de la SCI PAUL CEZANNE par PRÉDICA, la société IMMOBILIARIA COLONIAL détenait 83,06 % des actions et droits de vote de SFL ;

- qu'à la suite de l'acquisition des actions SFL par RC CAPITAL GROUP et RC PRIVATE AM, IMMOBILIARIA COLONIAL détient, à cette date, 84,56 % des actions (soit 39 321 239 actions) et droits de vote de SFL.

*(1) PREDICA : contrôlée directement à 100 % par CRÉDIT AGRICOLE SA.*

*(2) Sur la base d'un capital composé de 46 501 301 actions représentant autant de droits de vote.*

## Participation des principaux actionnaires de la Société sur les 3 derniers exercices

		COLONIAL <sup>(1)</sup>	PREDICA <sup>(2)</sup>	Titres Auto-détenus	Flottant	Total
<b>31/12/2004</b>	Nombre actions	36 760 426	4 126 400	1 004 774	1 095 587	42 987 187
	Nombre de droits de vote	36 760 426	4 126 400	0	1 095 587	41 982 413
	% de détention	85,51 %	9,60 %	2,34 %	2,55 %	100,00 %
	% de droits de vote <sup>(3)</sup>	87,56 %	9,83 %	0	2,61 %	97,66 %
<b>31/12/2005</b>	Nombre actions	34 180 921	4 126 400	179 567	4 576 900	43 063 788
	Nombre de droits de vote	34 180 921	4 126 400	0	4 576 900	42 884 221
	% de détention	79,37 %	9,58 %	0,42 %	10,63 %	100,00 %
	% de droits de vote <sup>(3)</sup>	79,71 %	9,62 %	0	10,67 %	99,58 %
<b>31/12/2006</b>	Nombre actions	38 624 500	2 368 509	130 067	1 952 876	43 075 952
	Nombre de droits de vote	38 624 500	2 368 509	0	1 952 876	42 945 885
	% de détention	89,67 %	5,50 %	0,30 %	4,53 %	100,00 %
	% de droits de vote <sup>(3)</sup>	89,94 %	5,52 %	0	4,55 %	99,70 %

*(1) Société foncière espagnole, filiale de Grupo INMOCARAL SA.*

*(2) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe CRÉDIT AGRICOLE.*

*(3) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote.*



### 5-3. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Dividende par action	
2004	2,05 €	dont 0,70 € <sup>(1)</sup> et 1,35 € <sup>(2)</sup>
2005	2,10 €	dont 0,70 € <sup>(2)</sup> et 1,40 € <sup>(3)</sup>
2006	3,20 €	dont 0,70 € <sup>(2)</sup> et 2,50 € <sup>(3)</sup>

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

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

(3) Éligible à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts (Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 I Finances pour 2006).

### 5-4. OPÉRATIONS AFFÉRENTES AUX TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Le Conseil d'Administration de la Société a, le 13 mars 2007, en vertu de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2005 et sur recommandation du Comité de Rémunérations et de Sélection, attribué respectivement, au prix de 62,60 euros, 44 000 et 35 000 options d'achat à Monsieur Yves MANSION et à Monsieur Philippe DEPOUX.

#### Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux Mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice 2007

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties à chaque mandataire social et options levées par ces derniers	Nombre d'options attribuées	Prix (en euros)	Date d'échéance	Date du Plan
<b>Options consenties dans l'exercice à chaque mandataire social</b>				
Yves MANSION	44 000	62,60	12/03/2015	13/03/2007
Philippe DEPOUX	35 000	62,60	12/03/2015	13/03/2007
<b>Options levées durant l'exercice par chaque mandataire social</b>				
Alec EMMOTT	30 000	26,41	24/04/2013	25/04/2003

#### Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux Mandataires sociaux et options levées par ces derniers : situation au 31 décembre 2007

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix (en euros)	Échéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes au 31/12/2007
Yves MANSION	21/03/2002 SFL	100 000	27,78	20/03/2012	100 000	–
	25/04/2003 SFL	100 000	26,41	24/04/2013	100 000	–
	02/03/2006 SFL	22 000	51,07	02/03/2011	22 000	–
	02/03/2006 COLONIAL	22 000	58,23	02/03/2011	22 000	–
	13/03/2007 SFL	44 000	62,60	12/03/2015	–	44 000
Philippe DEPOUX	02/03/2006 SFL	12 500	51,07	02/03/2011	12 500	–
	02/03/2006 COLONIAL	12 500	58,23	02/03/2011	12 500	–
	13/03/2007 SFL	35 000	62,60	12/03/2015	–	35 000



L'Assemblée Générale du 9 mai 2007 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

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

La limite d'intervention y afférente était fixée à 80 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2007, la Société détient 461 574 actions propres, représentant 0,99 % 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 : 412 591 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 25 700 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283.

La SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE a décidé de soumettre à son Assemblée Générale du 23 mai 2008 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 65 euros à l'achat (vingt-deuxième 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.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 650 230, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2007, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

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

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

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 325 115 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de 18 mois.

## Tableau de déclaration synthétique

### Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,99 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	461 574
Valeur comptable du portefeuille	25 704 849,22 €
Valeur de marché du portefeuille	23 484 885,12 €
	(au 31 décembre 2007)



	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes/ Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	418 281	86 774				
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	59,32 €	42,22 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	24 811 610 €	3 664 001 €	-	-	-	-

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

Numéro déclaration AMF	Déclarant	Instrument financier	Nature	Date	Lieu	Prix unitaire	Montant
207D2264	Personne liée à Luis Manuel PORTILLO MUNOZ, Francisco Jose MOLINA CALLE, Mariano Miguel VELASCO, Luis Emilio NOZALED A ARENAS, Maria Jesus VALERO PEREZ, Diego PRADO PEREZ-SEOANE	Actions	Acquisition	12 avril 2007	Euronext Paris	58 €	40 410 862 €
207D2709	Alec EMMOTT	Autres instruments financiers	Acquisition	2 mai 2007	Euronext Paris	26,41 €	792 300 €
207D2835	Alec EMMOTT	Actions	Cession	2 mai 2007	Euronext Paris	63,40 €	1 902 000 €
207D4648	Personne liée à Luis Manuel PORTILLO MUNOZ	Actions	Cession	13 juillet 2007	Euronext Paris	62,60 €	17 089 800 €



## 5-5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

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 :

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

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 28 novembre 2007 et a procédé à l'élection de son Président et de son Secrétaire.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Échange (OPE) sur les actions de la SOCIÉTÉ 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.

Six 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 2007, le montant global de cette protection s'établit à 2 095 K€. Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection ont été approuvées par les Conseils d'Administration des 9 février 2004 et 25 juillet 2006.

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 1<sup>er</sup> 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 + 1/2 mois par année d'ancienneté au-delà de la 21 <sup>e</sup> année

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.

Par courrier du 1<sup>er</sup> 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 SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Les parties précisent en préambule de leur accord qu'elles n'entendent pas agir de concert à l'égard de la Société ; le pacte a 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 pourra disposer d'un siège au Conseil d'Administration de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, pour autant que COLONIAL détienne le contrôle de cette Société et que PREDICA conserve une participation d'au moins 5 % du capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ce pourcentage étant 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 siègera au Comité d'Audit de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et, au cas où il en serait créé, au Comité d'investissement.

### Promesse d'achat

COLONIAL s'engage 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 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 4 mois ; ou
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et COLONIAL prendraient la décision de fusionner entre elles.

Cet engagement d'achat de COLONIAL est 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 est également limité à un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE tel que leur acquisition par COLONIAL n'entraîne pas pour cette dernière une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique obligatoire visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Enfin, si COLONIAL prend la décision de faire radier les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris, et que PREDICA n'a pas exercé son option de cession, cette dernière disposera 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 bénéficie 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 bénéficie 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'engage 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 détient à la date de la signature de la convention d'actionnaires, sauf si ses acquisitions d'actions préservent un certain niveau de liquidité (au moins 10 % du capital ou tout autre seuil supérieur qui serait légalement requis).

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

SFL et TIAA (Teachers Insurance and Annuity Association of America) ont mis un terme à leurs participations communes, initiées en juillet 2001. Cette décision est l'aboutissement des discussions menées depuis le changement d'actionnaire de SFL survenu en octobre 2006. L'accord a entériné l'échange, à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2007, des filiales propriétaires de l'immeuble 96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>, et de 30 étages dans la Tour Areva à La Défense. SFL détenait respectivement 25 % et 15 % dans ces filiales.

En conséquence, SFL est devenue l'unique propriétaire de l'immeuble situé au 96 avenue d'Iéna et TIAA a repris l'intégralité des 30 étages détenus dans la Tour Areva.

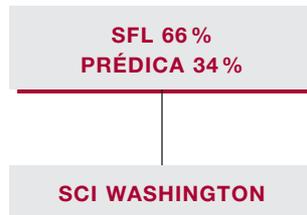


Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PREDICA <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SFL détient 66 % de la SCI WASHINGTON et 100 % de la SCI PAUL CÉZANNE depuis le 30/03/2007 <sup>(2)</sup></li> </ul>	En cas de changement de contrôle (50 %), le coassocié a la faculté : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'agréer le changement de contrôle <sup>(3)</sup> ;</li> <li>soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ;</li> <li>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.</li> </ul>

(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe CRÉDIT AGRICOLE.

(2) PREDICA a apporté à SFL l'intégralité de sa participation dans le capital de la SCI PAUL CEZANNE. Le pacte d'associés du 25 juillet 2001 a été résilié de plein droit et les parties déliées de leurs engagements au titre du pacte au jour de la réalisation de l'apport.

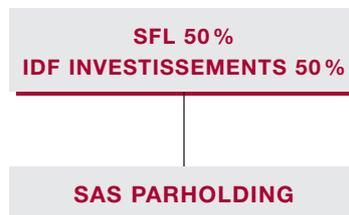
(3) Suite à l'OPA de Grupo INMOCARAL réalisée par l'intermédiaire de sa filiale INMOBILIARIA COLONIAL SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses des Pactes.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Ile-de-France Investissements <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SFL détient 50 % du sous-groupe PARHOLDING SAS</li> </ul>	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'agréer le changement de contrôle <sup>(2)</sup> ;</li> <li>soit de racheter la totalité des actions de l'autre associé ;</li> <li>soit de céder à l'autre associé la totalité de ses actions, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.</li> </ul>

(1) Holding du groupe LATSIS.

(2) Suite à l'OPA de Grupo INMOCARAL réalisée par l'intermédiaire de sa filiale INMOBILIARIA COLONIAL SA, les actionnaires ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



## 5-6. 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 (en euros)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux (en M€)
<b>2006</b>	Juillet	51,00	45,20	275 866	13,138
	Août	50,30	49,15	127 730	6,380
	Septembre	53,00	49,90	128 784	6,601
	Octobre	53,20	51,65	182 816	9,596
	Novembre	55,60	54,70	2 356 963	129,655
	Décembre	57,75	53,75	3 577 876	196,636
<b>2007</b>	Janvier	60,95	55,55	83 928	4,909
	Février	65,00	57,95	104 789	6,241
	Mars	64,00	61,00	62 389	3,924
	Avril	66,60	62,00	3 504 483	203,713
	Mai	65,00	62,26	995 096	63,281
	Juin	64,50	61,00	36 673	2,327
	Juillet	64,80	58,01	331 086	20,764
	Août	62,50	52,53	86 896	4,874
	Septembre	60,00	52,55	24 302	1,327
	Octobre	54,97	50,40	38 852	2,028
	Novembre	52,70	45,10	122 275	6,005
	Décembre	51,99	48,00	104 696	5,287
<b>2008</b>	Janvier	50,99	47,00	82 992	4,076
	Février	58,50	49,02	164 332	8,768

Source : Euronext.

## 6. Développement durable

### 6-1. INFORMATIONS SOCIALES

#### Effectif salarié du groupe SFL au 31 décembre 2007

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	29	26	<b>55</b>
Agents de maîtrise	4	16	<b>20</b>
Employés administratifs	–	17	<b>17</b>
Gardiens, concierges et employés d'immeubles	2	2	<b>4</b>
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>61</b>	<b>96</b>
Contrats à durée déterminée	–	–	
Contrats à durée indéterminée	35	61	
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>61</b>	

#### Embauches au cours de l'année 2007

Contrats à durée déterminée	2
Contrats à durée indéterminée	3

#### Départs au cours de l'année 2007

Démission	1
Fin de CDD	2
Licenciement pour motif personnel	2
Autres	1



## Durée du travail

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

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

## Effectif administratif

	Hommes	Femmes	Total
Temps complet	33	51	<b>84</b>
Temps partiel	–	8	<b>8</b>

## Absentéisme (en jours ouvrés)

Accident du travail	14,0
Congé enfant malade	21,5
Maladie	423,0
Maternité	88,0
Événements familiaux	14,0

## Bilan des accords collectifs

En complément des Conventions collectives de l'immobilier et des gardiens, concierges et employés d'immeubles, les salariés du groupe SFL sont soumis aux dispositions générales des accords collectifs suivants :

- accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999 – catégorie administratifs CCN Immobilier,
- avenant n° 1 du 17 décembre 1999 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- avenant n° 2 du 16 octobre 2000 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- avenant n° 3 du 15 décembre 2003 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- avenant n° 4 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- avenant n° 5 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- avenant n° 6 du 26 septembre 2006 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,

- accord de Participation groupe SFL du 20 juin 2002 et ses avenants du 5 avril 2003, du 13 avril 2005, du 27 septembre 2005 et du 2 avril 2007,
- contrat d'Intéressement groupe SFL du 27 juin 2005 et son avenant du 28 juin 2007,
- Plan d'Épargne Entreprise (PEE) groupe SFL du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004, du 29 novembre 2004 et du 2 avril 2007,
- Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) groupe SFL du 31 janvier 2005 et ses avenants du 21 décembre 2006, du 2 avril 2007 et du 12 décembre 2007,
- accord sur les salaires effectifs, la durée effective du travail et l'organisation du temps de travail du 12 décembre 2007.

## Égalité professionnelle

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

	Hommes	Femmes	Total
Embauches CDI	1	2	<b>3</b>
Promotions		2	<b>2</b>

## Hygiène et sécurité

En 2007, il a été procédé au renouvellement du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) du groupe SFL.

Celui-ci est composé de 2 représentants du personnel dont la mission est de contribuer à la protection de la santé et de la sécurité des salariés ainsi qu'à l'amélioration des conditions de travail.

Des formations spécifiques en matière de sécurité sont mises en œuvre chaque année au profit du personnel (Plans de prévention, sécurité incendie, exercices évacuation...).

Compte tenu de cette politique, le nombre d'accidents de travail ayant entraîné un arrêt de travail s'est limité à 2 au cours de l'année 2007.

## Œuvres sociales

Le montant de la subvention de fonctionnement et de la subvention destinée au financement des activités sociales et culturelles versé au Comité d'Entreprise du groupe SFL s'est élevé en 2007 à 130 493 euros.



## Insertion des travailleurs handicapés

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

La contribution versée par le groupe SFL en 2007 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 12 967,36 euros.

## Emploi

Compte tenu des mouvements enregistrés en 2007 (3 embauches et 4 départs sous CDI), l'effectif administratif salarié du groupe SFL s'établit à 92 salariés au 31 décembre 2007.

3 nouveaux collaborateurs ont rejoint la Société au cours de l'année 2007 dont 2 dans le cadre d'une création de poste au sein de la direction technique et de la direction du développement.

Au 31 décembre 2007, l'effectif des gardiens, concierges et employés d'immeubles demeure inchangé par rapport à 2006 : il s'établit à 4 salariés.

### Effectif salarié au 31 décembre 2007

	2007	2006
Personnel administratif	92	93
Personnel d'immeuble	4	4
<b>Effectif total</b>	<b>96</b>	<b>97</b>

## Formation

Soucieuse de développer en permanence le professionnalisme de ses collaborateurs et d'appréhender au mieux les évolutions de ses métiers, SFL considère la formation comme un axe majeur de sa politique Ressources Humaines.

À ce titre, la Société a poursuivi en 2007 une politique active de développement des compétences en consacrant près de 4 % de sa masse salariale à la formation.

Plus de 3 800 heures de formation ont ainsi été dispensées au bénéfice de 87 collaborateurs dans le cadre de stages essentiellement orientés dans les domaines de la gestion immobilière et de la comptabilité mais également de l'informatique, du management et des langues. Concernant ce dernier poste, les formations linguistiques (anglais et espagnol) ont représenté en 2007 près de la moitié de l'investissement formation.

## Rémunération

La politique de rémunération du groupe SFL s'inscrit dans le cadre du budget déterminé chaque année et de la négociation annuelle sur les salaires.

À ce titre, l'accord sur les salaires effectifs, la durée effective et l'organisation du temps de travail conclu le 21 décembre 2006 a fixé respectivement à 1,40 % et 2,60 % l'augmentation générale et l'augmentation individuelle des salaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Par ailleurs, les sommes issues de l'intéressement et de la participation versées à l'ensemble des salariés se sont respectivement établies à 863 892 € et 245 243 € soit 15,66 % de la rémunération annuelle de base.

Au terme de sa troisième année de mise en œuvre, le PERCO a enregistré en 2007 un montant total de versements volontaires équivalant à 157 460 € soit une progression de plus de 40 % par rapport à l'année précédente.

Fort de ce constat, il a été décidé, pour l'année 2008, de porter de 2 400 € à 2 880 € le montant maximal de l'abondement offert par l'entreprise en vue de permettre aux collaborateurs de se constituer une épargne retraite à des conditions sociales et fiscales avantageuses.

En complément du dispositif d'épargne salariale en vigueur (PEE, PERCO, intéressement, participation), les salariés du groupe SFL ont bénéficié de la distribution gratuite de Chèques Emploi Service Universel dont le financement a été conjointement assuré par l'entreprise et par le Comité d'Entreprise.

## Informations relatives aux rémunérations et aux plans de stock-options

### Rémunérations et charges sociales pour l'ensemble du personnel

La masse salariale du groupe SFL telle que mentionnée sur la DADS de l'année 2007 s'établit à un montant de 8 495 223 euros.

Le montant des charges sociales salariales et patronales versées en 2007 se décompose ainsi :

URSSAF	3 725 269 €
ASSEDIC	357 189 €
Retraite complémentaire	1 498 134 €
Mutuelle et Prévoyance	317 439 €



### Informations sur les plans de souscription et d'achat d'actions

Au 31 décembre 2007, il existe 4 plans d'options exerçables consentis dans le cadre de la délégation donnée par les Assemblées Générales Extraordinaires du 17 octobre 1997, du 16 mai 2002 et du 21 avril 2005.

Date d'Assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites/achetées par :	280 952	309 000	346 000	273 000
• les mandataires sociaux	85 340	165 000	165 000	79 000
• les dix premiers attributaires salariés	124 844	144 000	157 000	124 000
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription/d'achat	27,59	27,78	26,41	62,60
Nombre d'options radiées au 31/12/2007	27 148	0	0	15 000
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2007	227 131	306 000	311 000	0
Nombre total d'options restantes au 31/12/2007	26 673	3 000	35 000	258 000

### Options de souscription et d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix (en euros)	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et par 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	124 000	62,60	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	Néant		

## 6-2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

### Dépenses liées à l'environnement

Cf. tableau en page 22 du Cahier Institutionnel.



## 7. Annexes au rapport de gestion

### ANNEXE 7.1 RAPPORT SPÉCIAL À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 MAI 2008 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 2007.

#### 1 - Conditions des plans d'options de souscription ou d'achat d'actions consentis et modalités de leur exécution au titre de l'exercice écoulé et Informations concernant les options consenties aux mandataires sociaux de la Société

Au 31 décembre 2007, il existe 4 plans d'options exerçables consentis dans le cadre de la délégation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 octobre 1997 (Plans du 6 avril 2000 et du 21 mars 2002), par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mai 2002 (Plan du 25 avril 2003) et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2005 (Plan du 13 mars 2007).

Date d'Assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites/achetées				
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	280 952	309 000	346 000	273 000
• les mandataires sociaux	85 340	165 000	165 000	79 000
• les dix premiers tributaires salariés	124 844	144 000	157 000	124 000
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription/d'achat	27,59	27,78	26,41	62,60
Nombre d'options radiées au 31/12/2007	27 148	0	0	15 000
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2007	227 131	306 000	311 000	0
Nombre total d'options restantes au 31/12/2007	26 673	3 000	35 000	258 000

#### 2 - Informations concernant les dix salariés ayant reçu le plus d'options

Nous vous communiquons ci-après les informations individuelles et nominatives concernant les dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'options de souscription ou d'achat d'actions consenti est le plus élevé :

##### Liste des 10 salariés (hors mandataires sociaux) dont le nombre d'options consenties au cours de l'exercice 2007 est le plus élevé

REYNAUD Nicolas	25 000	TORREGUITART Joan	15 000
DATTEE Franck	15 000	BATSELIER Malvine	6 000
POTIER Jean-Luc	15 000	BOILEAU Fabienne	6 000
ROCHEFORT Olivier	15 000	DE WAZIERES Aurélien	6 000
SEBILLOTTE François	15 000	DERRIAN François	6 000

	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix (en €)	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et par 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	124 000	62,60	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	Néant		

Le Conseil d'Administration.



## ANNEXE 7.2 RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL CONCERNANT L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à vote 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 2007.

Il convient de souligner que conformément à l'article L. 225-197-4, cette attribution gratuite n'a pas pour effet de permettre aux salariés et dirigeants de détenir plus de 10 % du capital social.

### **Attribution d'actions nouvelles créées par voie d'augmentation de capital :**

Néant.

### **Rachat d'actions existantes en vue de leur attribution gratuite :**

Néant.

### **Attribution à des dirigeants :**

Néant.

### **Attributions aux 10 salariés des sociétés que la Société contrôle :**

Néant.

Le Conseil d'Administration

## ANNEXE 7.3 RAPPORT SPÉCIAL À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 MAI 2008 SUR LES OPÉRATIONS D'ACHAT D' ACTIONS

(article L. 225-209 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'achat d'actions réalisées au cours de l'exercice 2007.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 9 mai 2007 (vingt-troisième résolution) :

- a mis fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 mai 2006 par sa septième résolution, d'acheter des actions de la Société,
- a autorisé, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de l'assemblée, dans les conditions suivantes :
  - le prix maximum d'achat ne devait pas excéder 80 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix aurait été ajusté en conséquence ; le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élevait à 344 607 600 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2006, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale ;
  - cette autorisation était valable pour une période de dix-huit mois ;
  - les acquisitions réalisées par la société en vertu de la présente autorisation ne pouvaient 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 pouvait être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration aurait appréciées.



Ces achats d'actions pouvaient être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les objectifs de ce programme de rachat d'actions étant :

- d'allouer des actions aux salariés du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux,
- d'assurer la liquidité de l'action SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions,

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

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

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

L'Assemblée Générale a conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, établir tous documents notamment d'information, effectuer, conformément aux dispositions légales, toute affectation ou réaffectation des actions acquises, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui était nécessaire.

## Tableau de déclaration synthétique

### Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,99 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	461 574
Valeur comptable du portefeuille	25 704 849,22 €
Valeur de marché du portefeuille	23 484 885,12 € (au 31 décembre 2007)

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes/ Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	418 281	86 774				
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	59,32 €	42,22 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	24 811 610 €	3 664 001 €	-	-	-	-

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE : 412 591 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 25 700 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283.

Le Conseil d'Administration



## ANNEXE 7.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)					
Nature des indications	2007	2006	2005	2004	2003
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	93 004 602	86 151 904	86 127 576	85 974 374	71 618 342
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 502 301	43 075 952	43 063 788	42 987 187	35 809 171
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations	–	–	–	7 935	6 939 508
- par exercice des bons de souscription d'actions	–	–	–	–	–
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	123 879 444	118 470 330	121 799 332	135 487 018	23 405 279
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	121 840 846	120 515 903	92 700 375	47 531 707	3 575 048
Impôts sur les bénéfices	263 017	– 1 427 250	6 665 204	186 173	43 278 194
Résultat après impôts, amortissements et provisions	100 843 567	87 499 459	49 960 563	62 097 458	31 681 261
Résultat distribué	148 807 363	148 804 163	90 433 955	88 123 733	64 456 508
<b>III. Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	2,61	2,83	2,00	1,10	– 1,11
Résultat après impôts, amortissements et provisions	2,17	2,03	1,16	1,44	0,88
Dividende net attribué à chaque action	3,20	3,20	2,10	2,05	1,80
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif des salariés à la fin de l'exercice	76	76	65	49	53
Dont employés d'immeubles	4	4	11	5	5
Masse salariale de l'exercice	7 669 244	7 941 466	5 178 661	5 563 184	3 246 037
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 149 109	3 927 593	2 191 720	1 563 631	1 386 619



## ANNEXE 7.5 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. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2007	Durée de la délégation
9 mai 2007	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
9 mai 2007	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	NON	26 mois
9 mai 2007	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
9 mai 2007	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	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	NON	26 mois
9 mai 2007	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
9 mai 2007	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	NON	26 mois
21 avril 2005	Autorisation au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions.	CA du 13 mars 2007 273 000 options consenties au prix de 62,60 euros	38 mois
21 avril 2005	Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société.	NON	38 mois



## ANNEXE 7.6 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions des articles L. 225-37 et L. 225-68 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par votre Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'Administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

**Préambule :** Depuis le 31 décembre 2007 :

Le Conseil d'Administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE s'est réuni le 5 février 2008 et a pris acte de la démission de leurs postes d'Administrateurs de Messieurs PORTILLO MUÑOZ, CARABANTE DE LA PLAZA, GONZALEZ VILLAREJO, NOZALEDA ARENAS, PRADO PEREZ-SEOANE, DIAZ DE MERA et de Madame VALERO PEREZ. Ces Administrateurs ont récemment démissionné du Conseil d'Administration de COLONIAL, actionnaire majoritaire de SFL.

En remplacement des Administrateurs ayant démissionné, le Conseil a coopté Messieurs Enrique MONTERO GOMEZ, Juan Ramirez BALUILL, Pedro RUIZ-LABOURDETTE, Julian Zamora SAIZ, Josep Manuel BASAÑEZ VILLALUENGA et Antonio LOPEZ CORRAL. Ces nouveaux Administrateurs de SFL sont également Administrateurs de COLONIAL. La ratification de leur nomination est proposée à la présente Assemblée Générale.

Le Conseil a élu Président Monsieur Mariano Miguel VELASCO, Président-Directeur Général de COLONIAL, en remplacement de Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ.

Ces changements au Conseil d'Administration sont sans conséquence sur la Direction Générale de SFL qui reste confiée à Yves MANSION, Administrateur-Directeur Général et à Philippe DEPOUX, Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration du 14 février 2008 a, en outre, créé un nouveau Comité : le Comité des Administrateurs indépendants, composé de Messieurs Jean ARVIS, Jacques CALVET, Yves DEFLINE et Tony WYAND.

Nous vous précisons que les informations développées ci-dessous reflètent la situation au 31 décembre 2007.

## 1. Le gouvernement d'entreprise

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

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

##### *La composition du Conseil d'Administration*

Quinze Administrateurs et un Censeur composent le Conseil.

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

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction. Les fonctions de Président cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 65 ans. Les Censeurs sont nommés par le Conseil d'Administration. La durée de leur mandat est fixée à trois ans, à l'exception des Censeurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Les Censeurs sont appelés à participer aux réunions du Conseil d'Administration, mais sans voix délibérante ; ils peuvent, sur les propositions qui leur sont soumises, et s'ils le jugent à propos, présenter des observations aux Assemblées Générales des actionnaires. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux Censeurs. Ils perçoivent les mêmes jetons de présence que les Administrateurs. Ils peuvent faire partie des Comités créés par le Conseil d'Administration.

##### *Informations générales sur les Administrateurs*

- Luis Manuel PORTILLO MUNOZ, Président du Conseil d'Administration, né le 18 novembre 1961 (mandat renouvelable en 2009) ;
- Yves MANSION, Directeur Général, né le 9 janvier 1951 (mandat renouvelable en 2008) ;
- Yves DEFLINE, né le 11 mai 1935 (mandat renouvelable en 2008) ;
- Tony WYAND, né le 24 novembre 1943 (mandat renouvelable en 2010) ;
- Maria Jesus VALERO PEREZ, née le 6 mars 1964 (mandat renouvelable en 2008) ;
- Mariano Miguel VELASCO, né le 30 octobre 1954 (mandat renouvelable en 2010) ;
- Diego PRADO PEREZ-SEOANE, né le 16 janvier 1959 (mandat renouvelable en 2008) ;
- Luis Emilio NOZALEDA ARENAS, né le 2 mai 1955 (mandat renouvelable en 2008) ;
- Francisco Jose MOLINA CALLE, né le 27 octobre 1960 (mandat renouvelable en 2008) ;



- Jean ARVIS, né le 3 décembre 1935 (mandat renouvelable en 2008) ;
- Jean-Jacques DUCHAMP, né le 29 août 1954 (mandat renouvelable en 2010) ;
- REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, représenté par José CAIRETA, né le 19 mars 1972 (mandat renouvelable en 2010) ;
- Domingo DIAZ DE MERA, né le 15 avril 1955 (mandat renouvelable en 2010) ;
- José Ramon CARABANTE DE LA PLAZA, né le 3 janvier 1952 (mandat renouvelable en 2010) ;
- Aurelio GONZALEZ VILLAREJO, né le 25 décembre 1938 (mandat renouvelable en 2010).

### Administrateurs indépendants

La définition d'Administrateur indépendant retenue par le Conseil est celle issue de la recommandation de la Commission européenne du 15 février 2005 :

*“Un administrateur ne devrait être considéré comme indépendant que s'il n'est lié par aucune relation d'affaires, familiale ou autre – avec la société, l'actionnaire qui la contrôle ou la direction de l'une ou de l'autre – qui créent un conflit d'intérêts de nature à altérer sa capacité de jugement.”*

Les critères d'indépendance retenus, tels qu'ils ressortent des recommandations du rapport MEDEF AFEP-AGREF, sont les suivants :

- aucun Administrateur ne doit être salarié ni mandataire social de la Société ou d'une société qui la consolide ou qu'elle consolide ;
- aucun Administrateur ne doit être mandataire social d'une société dans laquelle SFL détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ;
- aucun Administrateur ne doit avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- aucun Administrateur ne doit avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes.

Critères non retenus :

- antériorité d'un mandat ;
- durée du mandat.

Les trois Administrateurs indépendants sont :

- Yves DEFLINE, né le 11 mai 1935 (mandat renouvelable en 2007) ;
- Tony WYAND, né le 24 novembre 1943 (mandat renouvelable en 2007) ;
- Jean ARVIS, né le 3 décembre 1935 (mandat renouvelable en 2007).

### Censeurs

Le Censeur est indépendant et constitue, de par sa connaissance de la Société et ses compétences reconnues tant en matière immobilière que financière, une source de conseil et d'expertise :

- Jacques CALVET, né le 19 septembre 1931 (mandat renouvelable en 2008).

### Cumul des mandats

#### Luis Manuel PORTILLO MUNOZ

*Mandat en France :*

- SFL (SA), Président du Conseil d'Administration

*Mandats à l'étranger\* :*

- ZENT INVERSIONES, S.L., Administrateur
- ALINILAM, S.L., Administrateur
- EXPO-AN, S.A., Administrateur
- NAZARIA E.C, S.L., Administrateur
- LAMESASH ; S.L., Administrateur
- ATYMSA NUEVAS TECNOLOGIAS, S.L.U., Administrateur
- PLAZA DE TOROS DE MARBELLA, S.L.U., Administrateur
- ALMITRAVEL, S.L.U., Administrateur
- PRODUCCIONES AGRICOLAS NATURE, S.L., Président
- INVERSIONES PORTIVAL, S.L., Administrateur
- LANDSHIP INVESTMENTS, S.L., Administrateur
- DEVELOPMENT RESOURCE, S.L., Administrateur
- EXPOGESTION 2000, S.L., Représentant Légal de l'Administrateur de GRUPO PORTIVAL, S.L.
- LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L., Président et Conseiller Délégué

#### Yves MANSION

*Mandats en France :*

- PAUL CEZANNE (SCI), Gérant\*
- WASHINGTON (SCI), Gérant\*
- AMF (Autorité des Marchés Financiers), Membre du Collège\*
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- MANSIONS.SAS, Président\*
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant\*

#### Yves DEFLINE

*Mandat en France :*

- SFL (SA), Président d'Honneur et Administrateur

#### Tony WYAND

*Mandats en France :*

- SFL (SA), Président d'Honneur et Administrateur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance\*
- AVIVA PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur

*Mandats à l'étranger\* :*

- GROSVENOR, Administrateur, GB
- UNICREDITO, Administrateur, Italie

#### Maria Jesus VALERO-PEREZ

*Mandats en France :*

- SFL (SA), Administrateur

*Mandats à l'étranger\* :*

- ZENT INVERSIONES, S.L., Administrateur
- ALINILAM, S.L., Administrateur
- ALMINAR, S.L. Administrateur
- INVERSIONES TERRER, S.L., Administrateur



- GRUPO INMOCARAL, S.A., Représentant Légal de l'Administrateur de DESARROLLO EMPRESARIAL QUETRO, S.L.
- DESARROLLO EMPRESARIAL QUETRO, S.L., Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., Administrateur
- INVERSIONES PORMU, S.A., Administrateur

#### Mariano Miguel VELASCO

Mandat en France :

- SFL (SA), Administrateur

#### Diego PRADO-PEREZ SEOANE

Mandat en France :

- SFL (SA), Administrateur

Mandats à l'étranger\* :

- EQUITYBOX, S.C.R., S.A.U., Président du Conseil d'Administration (Espagne)
- Hôtel Ritz Madrid S.A., Président du Conseil d'Administration (Espagne)
- SOTECEP S.A., Administrateur (Espagne)
- ACERINOX S.A., Administrateur (Espagne)
- TELCO INVESTMENTS S.A.R.L., Administrateur (Luxembourg)
- IBERBANDA S.A., Administrateur (Espagne)

#### Luis Emilio NOZALEDA ARENAS

Mandat en France :

- SFL (SA), Administrateur

#### Francisco José MOLINA CALLE

Mandats en France :

- SFL (SA), Administrateur LYONNAISE

Mandats à l'étranger\* :

- PRODUCCIONES AGRICOLAS NATURE, S.L., Représentant Légal de l'Administrateur GRUPO PORTIVAL, S.L.
- LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L., Administrateur
- VITAFRESH, S.L.U., Représentant Légal du Membre INVERSIONES MOBILIARIAS FRANELI, S.L.
- ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.U., Administrateur
- INRAMA GESTIONES, S.L., Administrateur
- SOCIEDAD HERDADE DA RENDEIRA-AGROPECUARIA, S.A., Administrateur
- OCCIDENTAL ANDALUZA DE AGROCOMERCIO, S.L. Représentant Légal de l'Administrateur INVERSIONES MOBILIARIAS FRANELI, S.L.
- GRUPO INMOCARAL, S.A., Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., Administrateur
- INVERSIONES TRES CANTOS, S.L. Représentant Légal de l'Administrateur GRUPO PORTIVAL, S.L.
- ENTRENÚCLEOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., Administrateur
- DEHESA DE VALME, S.L., Administrateur
- INVERSIONES MOBILIARIAS FRANELI, S.L., Administrateur

#### Jean ARVIS

Mandats en France :

- SFL (SA), Administrateur
- ADYAL, Administrateur
- IMI, Administrateur
- ALMA CAPITAL EUROPE, Administrateur
- Compagnie Financière Saint-Honoré (CFSH Rothschild), Censeur\*

#### Jacques CALVET

Mandats en France :

- SFL (SA), Censeur \*
- BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE – BHV, Président du Conseil de Surveillance
- GALERIES LAFAYETTE (SA), Vice-Président du Conseil de Surveillance
- ICADE SA (ex SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES PIMONTS ICADE SA), Administrateur\*
- BANQUE NATIONALE DE PARIS, Président d'Honneur\*
- BANQUE DE FRANCE, Conseiller Consultatif\*
- COUR DES COMPTES, Conseiller Référendaire Honoraire\*
- EPI – Société Européenne de Participations Industrielles, Censeur\*
- COTTIN FRÈRES, Censeur\*
- Agence H (ex. SCHERLAFARGE), Censeur\*

#### Jean-Jacques DUCHAMP

Mandats en France :

- SFL (SA), Administrateur
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif en charge du Pôle Financier\*
- SANEF, Administrateur
- CAIM (Crédit Agricole Immobilier), Administrateur
- Groupe BATIPART : SUREN (Groupe de résidences Médicalisées) – MEDIDEP – FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur

#### Jose CAIRETA

Mandats en France :

- Représentant permanent de REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, Administrateur de SFL (SA)

#### Jose Ramon CARABANTE DE LA PLAZA

Mandats en France :

- SFL (SA), Administrateur

Mandats à l'étranger\* :

- PROMOCIONES YOLACARO, S.L., Administrateur
- EUROPEAN ESTATE MANAGEMENT, S.L., Administrateur
- INNOVACIONES LIPPO, S.L., Administrateur
- STUDIOS STRADUM, S.L., Administrateur
- ALAMEDA BLU CORPORATE, S.L., Administrateur
- EDIFICACIONES HARDWOOD 07, S.L., Administrateur
- PROYECTOS POLARIS, S.L., Conseiller

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



- INNOVACIONES MAYCOCK 03, S.L, Administrateur
- FLAVIA 2002, S.L, Administrateur
- JACTA 2002, S.L, Administrateur
- VINCI 2002, S.L, Conseiller
- ALEA 2002, S.L, Administrateur
- PROMOCIONES BEACON HILL, S.L, Administrateur
- INNOVACIONNES INTEGEST, S.L, Administrateur
- ETNA 2002, S.L, Administrateur
- DELFOS 2002, S.L., Administrateur
- EDIFICACIONES NIMEC, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- CORPORACION FINANCIERA ISSOS, S.L, Conseiller délégué
- ALFOQUE, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- EST 2002, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- REGENT STREET TRADE 2002, S.L, Administrateur
- BEL & BEST DOS, S.L, Conseiller
- LAS CANTERAS DE ABANILLA, S.L, Administrateur
- PROYECTOS BROW DOS, S.L, Administrateur
- INVERSIONES DEALMAN, S.L, Administrateur
- STUDIOS FINANCIEROS TAYLOR WOOD, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- NHL INVERSIONES, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- EAGLE HISPANIA, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- WORLDWIDE NETWORK 2002, S.L, Conseiller
- ROYAL RESORTS SPORTS AND LEISURE, S.L, Conseiller
- SALUD Y MEDICINA 2002, S.L, Conseiller
- HISTORIC SITES, S.L, Administrateur
- GRUPO EMPRESARIAL WAIKUS, S.L, Administrateur
- MARINA GOLF, S.L, représentant légal de l'Administrateur
- CEJOS DE MANZANATE, S.L, Administrateur
- LOLA 2002, S.L, Administrateur
- RESIDENCIAL FINCA FLUENTE HIGUERA, S.L, Administrateur
- GRUPO EMPRESARIAL DE TELEVISION DE MURCIA, S.A, Conseiller
- PACIFIC SUR BUSSINES, S.L, Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, S.A, Conseiller
- STUDIOS WORLD CENTER, S.L., Administrateur

#### **Aurelio GONZALEZ VILLAREJO**

*Mandats en France :*

- SFL (SA), Administrateur

#### **Domingo DIAZ DE MERA**

*Mandats en France :*

- SFL (SA), Administrateur

#### **Le rôle du Conseil**

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

En outre, l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 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 2 milliards d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, et pour la même limitation à 2 milliards d'euros, des délégations complémentaires ont été données au Conseil d'Administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale :

- en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires ;
- pour procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée ;
- pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée ;
- pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 milliards d'euros ;
- pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques 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, bénéfiques ou primes de 500 000 euros.

Le renouvellement des autorisations données par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2005 sera proposé au vote des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2007 :

- pour consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce dans la limite, à la date



d'attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois) ;

- pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

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

#### La tenue des réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2007, le taux de présence atteignant 94 % en moyenne.

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

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

- *Réunion du 8 février 2007 (ODJ) :*

Constatation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des options de souscription.

Examen des comptes de l'exercice 2006, Rapport du Comité des comptes, Rapport des Commissaires aux comptes.

Projet PREDICA/SCI PAUL CEZANNE.

Activité – Opérations en cours.

Renouvellement de l'autorisation de cautionner les engagements souscrits par LOCAPARIS.

- *Réunion du 13 mars 2007 (ODJ) :*

Préparation de l'Assemblée Générale :

- proposition de dividende,

- convocation,

- ordre du jour,

- arrêté des rapports du Conseil d'Administration et des résolutions,

- information sur le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Opérations en cours.

- *Réunion du 28 mars 2007 (ODJ) :*

Suite de la préparation de l'Assemblée Générale :

- rapport du Comité des comptes sur la désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant,

- rapport du Comité de rémunération et de sélection sur la nomination de nouveaux Administrateurs,

- limite des autorisations financières d'augmentation de capital et d'émission de titres de créances.

Opérations en cours.

- *Réunion du 9 mai 2007 (ODJ) :*

Compte rendu de l'utilisation de la délégation conférée au Directeur Général pour l'augmentation de capital de SFL.

Renouvellement d'un Censeur.

Nomination de M. Philippe DEPOUX comme Directeur Général Délégué en remplacement de M. Alec EMMOTT.

Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et actualisation budgétaire.

Opérations en cours.

- *Réunion du 23 juillet 2007 (ODJ) :*

Comptes au 30 juin 2007 et activité du semestre, Rapport du Comité des comptes, Rapport des Commissaires aux comptes.

Etat du patrimoine – ANR.

Révision budget 2007.

- *Réunion du 15 novembre 2007 (ODJ) :*

Versement d'un acompte sur dividende et traitement du prélèvement de 20 % - Article 208-C II ter du CGI.

Résultat et ANR au 30 septembre 2007 et résultats prévisionnels au 31 décembre 2007.

Budget 2008 et Business Plan 2009-2012.

Activité et patrimoine.

#### Le Règlement Intérieur

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

Au-delà d'un rappel des droits et obligations statutaires, ce règlement propose un cadre déontologique précisant les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité. Ainsi, chaque Administrateur ou Censeur, qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de la Société inscrites en compte sous la forme nominative. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'Administration de toutes les opérations de souscription, d'achat ou de vente effectuées sur le titre de la Société. Par ailleurs, chaque Administrateur doit informer le Président de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) pendant l'exercice écoulé et faire part de toute modification en la matière. Il doit également agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, être présent aux Assemblées Générales, et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles. Lors de l'entrée en fonction d'un nouvel Administrateur ou Censeur, le Président du Conseil lui remet les statuts du Groupe et le Règlement Intérieur du Conseil.

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



**L'obligation de déclaration à l'AMF des opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches (article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)/ L'obligation d'établissement de listes d'initiés (article L. 621-18-4 du Code monétaire et financier)**

Les textes communautaires relatifs à la prévention et à la répression des abus de marché ont précisé les obligations déclaratives relatives aux opérations sur les titres de la Société des dirigeants, des managers, et de leurs proches.

L'AMF publie ces déclarations sur son site Internet.

Lors de l'Assemblée Générale Annuelle de la Société, le rapport de gestion présente un état récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants et par leurs proches au cours de l'exercice écoulé.

Ce dispositif vise à améliorer la transparence des marchés et à faciliter notamment l'identification des opérations d'initiés. L'obligation de déclaration ne dispense évidemment pas les personnes concernées de l'obligation de s'abstenir de toute opération qu'elles effectuent sur les titres de la Société dès lors qu'elles ont connaissance d'une information privilégiée.

Corollaire de ces obligations, l'AMF impose l'établissement de listes d'initiés.

### Les Comités spécialisés

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

#### Comité des comptes

(réuni les 8 février, 21 mars et 23 juillet 2007)

Président : Francisco Jose MOLINA CALLE

Membres : Jacques CALVET

Yves DEFLINE

Jean-Jacques DUCHAMP

Diego PRADO PEREZ-SEOANE

Rôle :

- formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes ;
- examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil ;
- examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique ;

- examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes ;
- à chaque arrêté des comptes, le Comité a auditionné à huis clos les Commissaires aux comptes.

#### Comité de rémunérations et de sélection

(réuni les 8 février et 13 mars 2007)

Président : Mariano MIGUEL VELASCO

Membres : Jean ARVIS

Tony WYAND

Yves MANSION (sauf pour les décisions le concernant)

Rôle :

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

#### Comité exécutif et stratégique

(réuni les 5 février, 11 mai, 29 octobre et 20 décembre 2007)

Rôle :

- 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,
- autoriser la Direction Générale préalablement à toute acquisition, cession, ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros,
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

Composition :

Président : Luis Manuel PORTILLO MUNOZ

Membres : Luis Emilio NOZALEDA ARENAS

Mariano MIGUEL VELASCO

Francisco Jose MOLINA CALLE

Jean-Jacques DUCHAMP

Yves MANSION



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

Lors de sa réunion du 26 octobre 2006, le Conseil d'Administration a décidé que le Président du Conseil d'Administration n'assumerait plus la Direction Générale de la Société, cette dissociation ayant pris effet immédiatement, et que la Direction Générale serait assumée par une personne physique nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général.

Dès lors, Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUNOZ a été nommé Président du Conseil d'Administration et Monsieur Yves MANSSION a été confirmé dans ses fonctions de Directeur Général.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers, et est investi, 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 Comité Exécutif et stratégique préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

## 2. Les procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- de veiller à ce que les informations comptables, financières, de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers ;

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

### Risques identifiables

- fraude,
- conservation des actifs (entretien des immeubles, plan 14, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...),
- conformité aux règlements sur l'environnement,
- gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance (voir notamment notre rapport sur la gestion locative).

## 2-1. DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE COMPTABLE

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation reste assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion. La consolidation reste effectuée sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité.

La tenue de la comptabilité est assurée au sein de la Direction Financière par une équipe de 10 comptables corporate, rattachés au directeur comptable et 5 comptables d'exploitation en charge des comptabilités auxiliaires, rattachés hiérarchiquement aux responsables de centres de profit et fonctionnellement au chef comptable. Le directeur comptable et le responsable de la consolidation sont eux-mêmes directement rattachés au Directeur Financier du Groupe.

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

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

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

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

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



## 2-2. DESCRIPTION DES PROCÉDURES

### 2-2-1. Organisation générale

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation.

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

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

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

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

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

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

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

Les consolidations semestrielle et annuelle restent la base d'une communication financière étendue et doivent être produites dans

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

### 2-2-3. Procédure de reporting

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité :

- le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble,
- le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

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

### 2-2-4. Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe sont assurées par une expertise trimestrielle 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 sont, par ailleurs, assurées à plusieurs niveaux :

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

#### a) Le contrôle de la liquidité

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

#### b) La gestion des risques de marché

La gestion des risques de marchés reste prudentielle et non spéculative : le risque de taux est couvert à taux fixe à hauteur d'au moins 70 % de la dette globale par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

#### c) 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.

### 2-2-5. Procédure de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

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

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

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

Parallèlement aux procédures comptables d'arrêtés, le contrôle de gestion élabore annuellement un business plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Ces travaux sont le

résultat de l'agrégation et le contrôle par le service contrôle de gestion d'informations détaillées produites par l'ensemble des services. Ainsi, les services de gestion communiquent-ils bail par bail, les revenus et les charges prévisionnelles afférents à chaque bail.

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

Le business plan comprend :

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

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

Le budget fait l'objet de trois réestimations annuelles.

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

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.

## 2-3. LES AUTRES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

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

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.

### 2-3-2. Appels d'offres

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

### 2-3-3. Les polices d'Assurance

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 36 mois (portée à 48 mois pour les principaux actifs). À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 les garanties ont été 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.

#### 2-4. DISPOSITIF DE CONTRÔLE DES RISQUES TECHNIQUES IMMOBILIERS

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

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

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

#### 2-5. RISQUES INFORMATIQUES

SFL a opéré la refonte de son système d'information en 2004, en conformité au Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

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

Ceux-ci concernent :

- la continuité de l'exploitation,
- la classification des données,
- la sauvegarde et la protection des données,
- la gestion des incidents,
- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité,

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

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :

- un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
- un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
- un Comité de pilotage hebdomadaire interne et mensuel avec les prestataires permet de suivre l'avancement des projets majeurs ;
- un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

Une revue des systèmes d'information est menée par les Commissaires aux comptes. La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, les a accompagnés dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables récemment installés.

#### 2-6. ÉVOLUTION ET SUIVI DES PROCÉDURES INTERNES

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

La Société a mis en place, à l'automne 2007, un groupe de travail chargé de conduire une réflexion sur les procédures de comptabilisation et de paiement des factures. Ce groupe de travail, composé de représentants des services de la Société, doit élaborer des préconisations qui sont soumises à la direction générale. Les objectifs assignés à ce groupe de travail consistent à traiter plus spécifiquement les risques de :

- perte de facture dans le circuit de traitement,
- dépassement des échéances de paiement,
- comptabilisation et paiement en double de factures,
- sécurisation des moyens de paiement.

#### 2-7. RÈGLES INTERNES DE DÉONTOLOGIE

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



## ANNEXE 7.7 RÉSOLUTIONS

### Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2008

#### 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 spécial du Conseil d'Administration sur la réalisation des opérations d'achat d'actions (article L. 225-209 du Code de commerce) ;
- Rapport sur le contrôle interne des Commissaires aux comptes ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- Imputations sur le compte "prime d'émission" ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- Engagements de l'article L. 225-42 du Code du commerce relatifs aux mandataires sociaux ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Enrique MONTERO GOMEZ, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Juan RAMIREZ BALTUILLE, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Juan RAMIREZ BALTUILLE, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Pedro RUIZ-LABOURDETTE, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Pedro RUIZ-LABOURDETTE, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Julian ZAMORA SAIZ, Administrateur ;

- Renouvellement du mandat de Monsieur Julian ZAMORA SAIZ, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Antonio LOPEZ CORRAL, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Yves MANSION, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Yves DEFLINE, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Francisco José MOLINA CALLE, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur ;
- Nomination d'un nouvel Administrateur ;
- 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 ;
- Autorisation au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions ;
- Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société ;
- Délégation au Conseil d'administration d'émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires ;
- Détermination des catégories de Bénéficiaires des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR ;
- Avis du Comité d'Entreprise ;
- Rapports des Commissaires aux apports ;
- Approbation de la fusion par voie d'absorption de la SAS IÉNA par la Société sous le régime de l'article L. 236-11 du Code de commerce ; approbation des apports et de leur évaluation ;
- Constatation de la réalisation de la fusion et de la dissolution simultanée, sans liquidation, de la SAS IÉNA ;
- Modifications statutaires ;
- Pouvoirs en vue des formalités.



## PROJET DE RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

### Première résolution ordinaire

#### (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

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 2007, lesquels font apparaître un bénéfice de 100 843 567,16 euros. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution ordinaire

#### (Imputations sur le compte "prime d'émission")

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires :

- constate que le solde du compte "prime d'émission" enregistré dans les comptes de la Société au 31 décembre 2007 s'élève à 1 183 600 915,93 euros par suite de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive :
  - à l'émission de 3 425 349 actions nouvelles de 2 euros chacune de nominal, entièrement libérées et attribuées à Prédica en rémunération de son apport ;
  - à l'émission de 1 000 actions nouvelles résultant de la levée de 1 000 options de souscription d'actions ;
- décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de prélever sur le compte "prime d'émission" une somme de 685 269,80 euros pour doter la réserve légale qui sera ainsi portée à 10 % du capital social ;
- constate que le solde du compte "prime d'émission" s'élèvera, après ces imputations et prélèvements, à 1 182 915 646,13 euros.

### 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 2007, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 100 843 567,16 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 2007	100 843 567,16 euros
Report à nouveau antérieur	16 554 912,27 euros
Soit le bénéfice distribuable	117 398 479,43 euros

- décide, sur proposition du Conseil d'Administration :
  - le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 148 807 363,20 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 3,20 euros, étant précisé qu'un acompte de 1,10 euro par action a été distribué le 19 novembre 2007, le solde à distribuer étant de 2,10 euros par action ;
  - en conséquence, de prélever la somme de 31 408 883,77 euros sur la réserve ordinaire ;
- décide que le solde du dividende à distribuer sera mis en paiement le 30 mai 2008 et, les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, que le montant correspondant sera affecté au compte "report à nouveau",
- confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de constater s'il y a lieu le montant des bénéfices effectivement distribués et le montant affecté au report à nouveau.

Il est précisé que :

- l'acompte sur dividende et le solde du dividende à distribuer sont éligibles à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts (*Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 I Finances pour 2006*), lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

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

Exercice	Dividende par action	
2004	2,05 €	Dont 0,70 € <sup>(1)</sup> et 1,35 € <sup>(2)</sup>
2005	2,10 €	Dont 0,70 € <sup>(2)</sup> et 1,40 € <sup>(3)</sup>
2006	3,20 €	Dont 0,70 € <sup>(3)</sup> et 2,50 € <sup>(3)</sup>

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

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

(3) Éligible à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts (*Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 I Finances pour 2006*).

### Quatrième résolution ordinaire

#### (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.



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

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

**Sixième résolution ordinaire****(Engagements de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Philippe DEPOUX)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés aux articles L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions dudit rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant Monsieur Philippe DEPOUX.

**Septième résolution ordinaire****(Engagements de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Yves MANSION)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés aux articles L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions dudit rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant Monsieur Yves MANSION.

**Huitième résolution ordinaire****(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Enrique MONTERO GOMEZ, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 5 février 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Enrique MONTERO GOMEZ, Avenida de la República Argentina, 24 – Planta 13, 41012 Séville (Espagne), en remplacement de Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUNOZ, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Enrique MONTERO GOMEZ exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

**Neuvième résolution ordinaire****(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Juan RAMIREZ BALTUILLE, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 5 février 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Juan RAMIREZ BALTUILLE, Avenida de la Palmera, 48, 41012 Séville (Espagne), en remplacement de Madame Maria Jesús VALERO PEREZ, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Juan RAMIREZ BALTUILLE exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

**Dixième résolution ordinaire****(Renouvellement du mandat de Monsieur Juan RAMIREZ BALTUILLE, 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 Juan RAMIREZ BALTUILLE 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 2010.

**Onzième résolution ordinaire****(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Pedro RUIZ-LABOURDETTE, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 5 février 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Pedro RUIZ-LABOURDETTE, Paseo Reina Cristina 19, 28046 Madrid (Espagne), en remplacement de Monsieur Diego PRADO PEREZ-SEOANE, en raison de sa démission.



En conséquence :

Monsieur Pedro RUIZ-LABOURDETTE exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

### **Douzième résolution ordinaire**

#### **(Renouvellement du mandat de Monsieur Pedro RUIZ-LABOURDETTE, 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 Pedro RUIZ-LABOURDETTE 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 2010.

### **Treizième résolution ordinaire**

#### **(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Julian ZAMORA SAIZ, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 5 février 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Julian ZAMORA SAIZ, Calle Fermin Caballero 233 A, Cuenca (Espagne), en remplacement de Monsieur Luis Emilio NOZALEDA ARENAS, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Julian ZAMORA SAIZ exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la présente Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

### **Quatorzième résolution ordinaire**

#### **(Renouvellement du mandat de Monsieur Julian ZAMORA SAIZ, 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 Julian ZAMORA SAIZ 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 2010.

### **Quinzième résolution ordinaire**

#### **(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 5 février 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA, Buenos Aires 42, 08036 Barcelone (Espagne), en remplacement de Monsieur José Ramón CARABANTE DE LA PLAZA, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### **Seizième résolution ordinaire**

#### **(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Antonio LOPEZ CORRAL, Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 5 février 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Antonio LOPEZ CORRAL, Calle R.F. VILLAVERDE, 36-344, 28003 Madrid (Espagne), en remplacement de Monsieur Domingo DIAZ DE MERA, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Antonio LOPEZ CORRAL exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### **Dix-septième résolution ordinaire**

#### **(Renouvellement du mandat de Monsieur Yves MANSION, 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 Yves MANSION 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 2010.



**Dix-huitième résolution ordinaire****(Renouvellement du mandat de Monsieur Yves DEFLINE, 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 Yves DEFLINE 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 2008.

**Dix-neuvième résolution ordinaire****(Renouvellement du mandat de Monsieur Francisco José MOLINA CALLE, 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 Francisco José MOLINA CALLE 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 2010.

**Vingtième résolution ordinaire****(Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, 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 Jean ARVIS 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 2008.

**Vingt-et-unième résolution ordinaire****(Nomination d'un nouvel Administrateur)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide de nommer :

Monsieur Jacques CALVET, 59 Avenue d'Iéna, Paris (16<sup>e</sup>), en qualité d'administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée d'une année, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

**Ving-deuxième 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 et du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes conformément à l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 mai 2007 par sa vingt-troisième résolution, d'acheter des actions de la Société,

- autorise, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente assemblée dans les conditions suivantes :

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

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 302 264 950 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2007, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale ;

- cette autorisation est valable pour une période de dix-huit mois ;

- les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social ;

- l'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera.



Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant :

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

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

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

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

### Vingt-troisième 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.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### Première résolution extraordinaire

#### (Autorisation au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum 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 21 avril 2005, dans sa onzième résolution extraordinaire ;
- et autorise le Conseil d'Administration, conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires de la Société dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Les options pourront être consenties par le Conseil d'Administration à tout ou partie de ces personnes.

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

Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante selon le cas. Le nombre total des options pouvant être consenties au titre de la présente résolution ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions consenties 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 vingt-deuxième 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.

Le prix d'exercice des options consenties au titre de la présente résolution sera fixé par le Conseil d'Administration selon les modalités suivantes :

- le prix d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise, sur Euronext Paris, aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options sont consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de Bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ;



• en outre, le prix d'exercice des options d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre de l'article L. 225-208 du Code de commerce ou, le cas échéant, du programme de rachat d'actions autorisé par la vingt-deuxième 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.

Les options allouées devront être exercées dans un délai de 10 ans à compter de la date de leur attribution par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées de ces options.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, qui pourra notamment se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles seront consenties les options ;
- déterminer la liste des bénéficiaires d'options, le nombre d'options allouées à chacun d'eux, les modalités d'attribution et d'exercice des options ; fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
- prendre, dans les cas prévus par la loi, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;
- plus généralement, avec faculté de délégation dans les conditions légales, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des levées d'options, 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 opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

## Deuxième résolution extraordinaire

### (Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'Administration 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.

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.

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.

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

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la vingt-deuxième 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.



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

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, qui pourra notamment 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, avec faculté de délégation dans les conditions légales, 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.

L'Assemblée Générale décide que la présente autorisation prive d'effet et remplace, pour la période restant à courir et le montant non utilisé, celle donnée par l'Assemblée Générale du 21 avril 2005 (douzième résolution extraordinaire).

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

### Troisième résolution extraordinaire

#### **(Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration d'émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément

aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants, L. 225-129 et suivants et L. 225-138 du Code de commerce :

1. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation en application de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, la compétence de décider l'augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, d'obligations assorties de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les "OBSAAR"), les obligations (les "Obligations") et les bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les "BSAAR") étant détachables dès l'émission des OBSAAR.

2. Décide que le montant nominal des OBSAAR susceptibles d'être émises en vertu de la présente autorisation s'élèvera au maximum à 200 000 000 d'euros, et que le montant nominal de l'émission s'imputera sur le plafond maximum global de 2 000 000 000 d'euros de titres de créances susceptibles d'être émis prévu aux première, deuxième et huitième résolutions adoptées par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007.

3. Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 3 000 000 d'euros, et que le montant nominal de l'augmentation de capital s'imputera sur le plafond nominal maximum global de 100 000 000 d'euros prévu à la septième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007.

4. Décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux OBSAAR et de réserver le droit de les souscrire à des établissements de crédit de premier rang qui, au jour de la décision d'émission ont consenti des prêts ou autorisé des lignes de crédit à des sociétés du groupe Société Foncière Lyonnaise, détiennent des obligations émises par des sociétés du groupe Société Foncière Lyonnaise, ou bénéficient de placements financiers de la part de sociétés du groupe Société Foncière Lyonnaise, pour un montant minimum cumulé par établissement de crédit de 1 000 000 d'euros.

5. Prend acte que les BSAAR seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR, selon des modalités identiques, à une ou plusieurs catégories de bénéficiaires prévues par les résolutions 4 et/ou 5 de la présente Assemblée (les "Bénéficiaires"), au sein desquelles le Conseil d'Administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'Administration, fixera la liste précise des Bénéficiaires. Le Conseil d'Administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'Administration, arrêtera également le nombre de BSAAR pouvant être proposé par lesdits établissements de crédit souscripteurs aux Bénéficiaires relevant des catégories mentionnées par les résolutions 4 et/ou 5 de la présente Assemblée Générale et conviendra avec lesdits établissements de crédit du prix de cession unitaire des BSAAR par ces derniers. Prend également acte que dans l'éventualité où la totalité des BSAAR



n'auraient pas été cédés par les établissements de crédit souscripteurs dans les conditions précitées, la Société devra les acquérir, pour les annuler, à un prix arrêté lors de la fixation des conditions et modalités des OBSAAR.

Le Conseil d'Administration, s'il fait usage de la présente délégation, rendra compte aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 225-138 I du Code de commerce.

6. Décide :

- que le Conseil d'Administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil, fixera l'ensemble des caractéristiques des Obligations et des BSAAR, les modalités de l'émission ainsi que l'ensemble des termes et conditions du contrat d'émission ;
- qu'un BSAAR donnera le droit de souscrire ou d'acquérir une action de la société à un prix qui ne pourra être inférieur à 100 % de la moyenne des cours de clôture de l'action SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE sur le marché Euronext Paris sur les vingt (20) séances de Bourse qui précéderont la réunion du Conseil d'Administration lors de laquelle ledit Conseil arrêtera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR ou en cas de délégation du Conseil au Directeur Général, la date à laquelle le Directeur Général arrêtera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR, cette moyenne pouvant le cas échéant être corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

7. Constate que la décision d'émission des OBSAAR emporte de plein droit renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par exercice des BSAAR, au profit des titulaires de ces BSAAR, conformément à l'article L. 225-132, dernier alinéa, du Code de commerce.

8. Décide que le Conseil d'Administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil, fixera la liste précise des établissements de crédit bénéficiaires, au sein de la catégorie des établissements de crédit bénéficiaires mentionnée au paragraphe 4 ci-dessus au profit de laquelle le droit préférentiel de souscription a été supprimé et arrêtera les modalités et caractéristiques des OBSAAR. Notamment, il déterminera le nombre de titres à émettre au profit de chaque établissement de crédit bénéficiaire et fixera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR en application des dispositions du paragraphe 6 ci-dessus, ainsi que leur date de jouissance.

9. Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour généralement, prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités pour réaliser l'émission d'OBSAAR envisagée, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrélativement les statuts, et modifier à l'avenir, le cas échéant et sous réserve de l'accord des titulaires d'Obligations et de BSAAR, le contrat d'émission des Obligations et des BSAAR.

10. Décide que conformément à l'article L. 225-138 III du Code de commerce, l'émission ne pourra être réalisée au-delà d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

#### Quatrième résolution extraordinaire

##### **(Détermination d'une catégorie de Bénéficiaires des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

1. Décide que des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR émises en application de la troisième résolution de la présente Assemblée Générale, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR aux Bénéficiaires déterminés par le Conseil d'Administration, ou par le Directeur Général sur délégation du Conseil d'Administration, parmi les salariés de la Société ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce et/ou parmi les mandataires sociaux occupant des fonctions salariées au sein de la Société ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
2. Décide que la présente résolution est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la troisième résolution de la présente Assemblée Générale.

#### Cinquième résolution extraordinaire

##### **(Détermination d'une catégorie de Bénéficiaires des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

1. Décide que des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR émises en application de la troisième résolution de la présente Assemblée Générale, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR à une liste de Bénéficiaires fixée par le Conseil d'Administration, ou par le Directeur Général sur délégation du Conseil d'Administration, parmi les mandataires sociaux de la Société ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce et les représentants permanents de personnes morales administrateurs ou membres d'un Conseil de Surveillance de la Société ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce qui, à la date de la décision du Conseil d'Administration ou du Directeur Général sur délégation du Conseil d'Administration, n'occupent pas de fonctions salariées au sein de la Société ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code



de commerce et qui ne contrôlent pas, directement ou indirectement, une participation représentant au 3<sup>e</sup> jour ouvré zéro heure précédant la date de la présente Assemblée Générale plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société.

2. Décide que la présente résolution est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la troisième résolution de la présente Assemblée Générale.

3. Les actionnaires entrant dans la catégorie déterminée par la présente résolution ne prennent pas part au vote.

### Sixième résolution extraordinaire

#### (Approbation de la fusion par voie d'absorption de la SAS IENA par la Société sous le régime de l'article L. 236-11 du Code de commerce ; approbation des apports et de leur évaluation)

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 ;
- de l'avis du Comité d'Entreprise ;
- du rapport des Commissaires aux apports, nommés par le président du Tribunal de commerce de Paris, sur la valeur des apports ;
- du projet de fusion par absorption de la SAS IÉNA par la Société, établi par acte authentique en date du 17 avril 2008 ;

Constate que la Société, société absorbante, est propriétaire, depuis une date antérieure à celle du dépôt du projet de fusion au greffe du Tribunal de commerce de Paris, de la totalité des actions de la SAS IÉNA, société absorbée,

Constate que les conditions suspensives stipulées à l'article VII du projet de fusion sont réalisées,

[OU LE CAS ÉCHÉANT : Constate que la Société n'a, à ce jour, pas encore été notifiée de la réponse à la demande de rescrit soumise à la Direction de la Législation Fiscale afin d'obtenir confirmation que n'est pas constitutive d'abus de droit l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés des SNC IÉNA 1 et IÉNA 2, suivie (i) de la réalisation des fusions-absorptions des sociétés SNC IÉNA 1 et SNC IÉNA 2 par la SAS IÉNA sous le régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts au cours du premier exercice de leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés, puis (ii) de la fusion de la SAS IÉNA par la Société,

ET/OU : Constate que la banque ROYAL BANK OF SCOTLAND Plc. n'a, à ce jour, (i) pas encore notifié son autorisation de la fusion conformément aux stipulations du contrat de crédit conclu le 31 octobre 2006 entre la Société Absorbée, la SNC IÉNA 1, la SNC IÉNA 2, la banque ROYAL BANK OF SCOTLAND Plc et certains autres établissements financiers, (ii) ni, à cet effet, notamment, donné mainlevée du nantissement de compte d'instruments financiers au crédit duquel sont inscrites les actions de la SAS IENA détenues par la Société,]

Approuve [LE CAS ÉCHÉANT : sous la condition suspensive de la notification, au plus tard le 4 juillet 2008, par la Direction de la Législation Fiscale, d'une réponse satisfaisante à la demande de rescrit qui lui a été soumise ET/OU de la notification, au plus tard le 4 juillet 2008, par la banque ROYAL BANK OF SCOTLAND Plc. de son autorisation de la fusion, et, à cet effet, notamment, de la mainlevée du nantissement des actions de la SAS IENA,] le projet de fusion aux termes et conditions qui y sont prévus et accepte la fusion par absorption de la société SAS IENA par la Société, entraînant le transfert à la Société de l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société SAS IÉNA,

Constate que, conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce, il n'y a lieu ni à augmentation de capital de la Société ni à échange des actions de la SAS IÉNA contre des actions de la Société à titre de rémunération de la fusion,

Constate que la différence entre le montant de l'actif net apporté par la société SAS IÉNA, soit 6 302 588,41 euros et la valeur nette comptable dans les livres de la Société des 482 516 actions de la société SAS IÉNA dont la Société est propriétaire, soit 49 015 055,77 euros représente un mali de fusion d'un montant de 42 712 467,36 euros.

### Septième résolution extraordinaire

#### (Constatation de la réalisation définitive de la fusion par absorption de la SAS IÉNA par la Société et de la dissolution simultanée, sans liquidation, de la SAS IÉNA)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de l'approbation de la sixième résolution extraordinaire, constate :

- la réalisation définitive de la fusion par absorption de la société SAS IÉNA par la Société, par suite de la levée de la condition suspensive stipulée dans le projet de fusion, [OU, LE CAS ÉCHÉANT : que la fusion sera définitivement réalisée par suite de la levée de la (des) condition(s) suspensive(s) posée(s) à la résolution précédente] ;
- et, en conséquence, la dissolution sans liquidation de la société SAS IENA [OU, LE CAS ÉCHÉANT : que la société SAS IÉNA sera dissoute sans liquidation à compter de la réalisation de cette (ces) condition(s) suspensive(s)].

### Huitième résolution extraordinaire

#### (Modifications statutaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de mettre en place un système prévoyant le remboursement du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, en insérant dans les statuts de la Société des clauses destinées à (i) veiller à ce que la Société



soit dûment informée de la situation de son actionnariat au regard du nouveau régime fiscal de distribution des sociétés relevant du régime SIIC et (ii) organiser le remboursement des prélèvements dus par la Société au titre des distributions à un ou plusieurs actionnaires dont le statut fiscal relève de l'article 208 C II ter du Code général des impôts.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 10 des statuts comme suit :

#### ARTICLE 10

- I - 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.*
- II - 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.*
- III - L'article 208 C II ter du Code général des impôts dispose que les sociétés relevant du régime des sociétés d'investissement immobilières cotées doivent acquitter un prélèvement (le "Prélèvement") lorsque des produits, prélevés sur des bénéficiaires exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, sont distribués ou réputés distribués au profit d'un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes au moment de la mise en paiement des distributions et dont la situation fiscale propre ne satisfait pas certaines conditions (l'"Actionnaire à Prélèvement").*  
*Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, qui viendrait à détenir directement ou indirectement un nombre d'actions correspondant à 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil à la Société s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement. L'actionnaire qui aura indiqué dans sa déclaration qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement devra en justifier auprès de la Société. L'actionnaire concerné devra notifier à la Société sans délai tout changement susceptible d'affecter son statut fiscal au regard des dispositions de l'article 208 C II ter précité.*
- IV - Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en*

*représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les 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."*

L'Assemblée Générale décide également d'insérer les paragraphes suivants à la fin de l'article 33 des statuts :

*"Dès la mise en paiement de toute distribution, chaque Actionnaire à Prélèvement deviendra immédiatement débiteur envers la Société d'une somme égale au montant du Prélèvement dont la Société a l'obligation de s'acquitter au titre de la quote-part lui revenant.*

*La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec le montant de l'indemnisation due par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des stipulations prévues ci-dessus."*

Enfin, l'Assemblée Générale décide d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article 34 des statuts :

*"Néanmoins, chaque Actionnaire à Prélèvement, le cas échéant, recevra obligatoirement une partie de la distribution en numéraire payée en compte courant individuel de telle sorte que l'indemnisation due par celui-ci à la Société conformément aux stipulations de l'article 33 des statuts puisse être imputée sur la fraction en numéraire."*

#### Nouvième résolution extraordinaire (Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum 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 7.8 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Résolutions présentées à l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2008 - Partie extraordinaire

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les première à huitième résolutions détaillées ci-après.

La première résolution extraordinaire a pour objet d'autoriser 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 votre Assemblée.

La deuxième résolution extraordinaire a pour objet d'autoriser le Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée.

En vous proposant de lui conférer ces autorisations, votre Conseil tient à vous éclairer, pour répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

#### Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions (première résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certains d'entre eux, des options de souscription et/ou d'achat d'actions ordinaires de la Société, chaque option donnant droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante.

Votre Conseil d'Administration pourrait ainsi manifester la reconnaissance de la Société au dévouement des intéressés, les associant à son développement en leur permettant d'en devenir actionnaires.

Dans le cas d'options de souscription par l'émission d'actions nouvelles, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions 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 vingt-deuxième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix de souscription ou d'achat des actions ordinaires de la Société ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seront consenties par votre Conseil d'Administration, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de Bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

En outre, en ce qui concerne les options d'achat, le prix d'achat ne sera pas inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre de l'article L. 225-208 du Code de commerce ou, le cas échéant, du programme de rachat d'actions autorisé par la vingt-deuxième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et le nombre total d'options pouvant être consenties ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaire représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital social à la date de l'Assemblée.

Le Conseil d'Administration vous informera chaque année des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

#### Attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société (deuxième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à procéder, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certaines catégories d'entre eux, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société.

Dans le cas d'attributions d'actions ordinaires à émettre, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et à tout droit aux actions ordinaires attribuées gratuitement sur le fondement de la présente autorisation.

Les actions existantes pouvant être attribuées 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 vingt-deuxième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

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 la décision d'attribution.



La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée.

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 pourrait 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 pourraient demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seraient 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 seraient librement cessibles.

Le Conseil d'Administration vous informera chaque année des attributions réalisées dans le cadre de la présente délégation.

### **Émission d'obligations avec bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) (troisième à cinquième résolutions extraordinaires)**

Votre Conseil souhaite disposer des moyens lui permettant, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre Société et de son Groupe. Dans ce cadre, il est proposé à l'Assemblée des actionnaires de doter la Société d'un outil de financement très spécifique lui permettant conjointement d'optimiser sa dette et d'associer ses principaux dirigeants et salariés à la performance du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Aussi, le Conseil d'Administration demande à votre Assemblée de disposer d'une délégation qui lui permettrait d'émettre des obligations avec bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables ("OBSAAR").

L'opération d'émission en application de la délégation se décomposerait en plusieurs phases :

- Dans une première phase, un ou plusieurs établissements de crédit souscriraient aux OBSAAR dans le cadre d'une émission réservée ;
- Dans une deuxième phase, l'intermédiaire financier détenteur des OBSAAR, procéderait à leur démembrement. Il conserverait les obligations et revendrait la totalité des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables ("BSAAR") qu'il détiendrait aux mandataires sociaux et/ou salariés concernés.

Une telle opération, si elle était réalisée, serait positive pour le titre SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE car elle présenterait un signal fort au marché :

- des dirigeants impliqués personnellement dans le développement de leur entreprise au point de prendre un risque financier ;

- un outil motivant financièrement pour les managers et salariés détenteurs de bons, compte tenu de l'effet démultiplicateur de ces derniers ;
- une levée de fonds inférieure au coût d'une dette bancaire classique.

Les modalités et caractéristiques des OBSAAR seraient déterminées par le Conseil d'Administration ou par le Directeur Général sur délégation du Conseil.

Un BSAAR donnerait le droit de souscrire ou d'acquiescer une action de la société à un prix qui ne pourrait être inférieur à 100 % de la moyenne des cours de clôture de l'action SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE sur le marché Euronext Paris sur les vingt (20) séances de Bourse qui précéderont la réunion du Conseil d'Administration lors de laquelle ledit Conseil arrêtera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR ou en cas de délégation du Conseil au Directeur Général, la date à laquelle le Directeur Général arrêtera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR, cette moyenne pouvant le cas échéant être corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Les BSAAR seraient détachables des obligations dès leur émission et ne pourraient être vendus qu'aux salariés et mandataires sociaux du Groupe désignés par le Conseil d'Administration. Ils seraient cédés à titre onéreux, à un prix de cession unitaire convenu entre le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, et les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR.

Le montant nominal des OBSAAR pouvant être émises en vertu de cette délégation serait limité à 200 000 000 d'euros, étant précisé qu'en cas d'émission le montant nominal des titres émis s'imputerait sur le plafond maximum global de 2 000 000 000 d'euros de titres de créances susceptibles d'être émis (montant prévu aux première, deuxième et huitième résolutions adoptées par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007).

Le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre de l'exercice des BSAAR serait de 3 000 000 d'euros. En cas d'émission, le montant nominal de l'augmentation de capital s'imputerait sur le plafond maximum global d'augmentation de capital de 100 000 000 d'euros prévu par la septième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007. La dilution correspondant à l'exercice des bons serait limitée compte tenu du montant envisagé et serait en outre partiellement compensée pour les actionnaires par la réduction des frais financiers du fait de la cession des bons par les établissements souscripteurs des obligations.

Dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, afin de pouvoir réaliser une telle émission avec rapidité, il est proposé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux OBSAAR et de réserver une telle émission à des catégories d'investisseurs spécifiques.



En application de l'article L. 225-138 I du Code de commerce qui permet de réserver l'augmentation du capital à une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, l'émission d'OBSAAR serait réservée à des établissements de crédit de premier rang qui, à la date de décision d'émission, auront consenti des prêts ou autorisé des lignes de crédit à des sociétés du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, détiendront des obligations émises par des sociétés du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ou bénéficieront de placements financiers de la part de sociétés du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, pour un montant minimum cumulé par établissement de crédit de 1 000 000 d'euros. Le Conseil d'Administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil, fixerait la liste précise des établissements de crédit bénéficiaires, au sein de la catégorie des établissements de crédit ci-avant mentionnée. Cette émission entraînerait en conséquence la suppression du droit préférentiel de souscription.

L'émission des OBSAAR et la cession des BSAAR à des catégories de personnes déterminées est une opération qui, prise dans son ensemble conduit, in fine, à deux attributions réservées à des bénéficiaires distincts :

- une attribution d'obligations réservée à un ou plusieurs établissements de crédit bénéficiaires souscripteurs mentionnés ci-avant ;
- une attribution de BSAAR réservée aux mandataires sociaux et/ou aux salariés de la Société.

Compte tenu de la position AMF du 18 mars 2008 et afin que la résolution d'émission réservée d'OBSAAR soumise au vote de l'Assemblée Générale corresponde aux objectifs de l'émission et permette à votre Assemblée de se prononcer en connaissance de cause, puisque les bénéficiaires finaux des BSAAR sont les principaux dirigeants et salariés, la Société propose au vote de votre Assemblée :

- une résolution d'émission d'OBSAAR (troisième résolution extraordinaire), précisant que les BSAAR issus de cette émission sont réservés ab initio à des bénéficiaires autres que les souscripteurs des OBSAAR ;
- des résolutions distinctes pour l'attribution des BSAAR aux bénéficiaires salariés et mandataires sociaux salariés (quatrième résolution extraordinaire) et aux bénéficiaires mandataires sociaux détenant moins de 1 % du capital social (cinquième résolution extraordinaire).

Les bénéficiaires actionnaires entrant dans les catégories déterminées ne prendront pas part au vote des quatrième et cinquième résolutions extraordinaires.

Il est demandé à votre Assemblée de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour généralement, prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités pour réaliser l'émission d'OBSAAR, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrè-

lativement les statuts, et modifier à l'avenir, le cas échéant et sous réserve de l'accord des titulaires d'Obligations et de BSAAR, le contrat d'émission des obligations et des BSAAR

L'autorisation sollicitée aurait une durée de dix-huit mois.

### Rapport complémentaire en cas d'utilisation des délégations faisant l'objet des cinq premières résolutions extraordinaires

Si le Conseil d'Administration faisait usage des délégations que votre Assemblée lui aurait consenties par le vote des cinq premières résolutions extraordinaires, il établirait, le cas échéant et conformément à la loi, au moment de sa décision, un rapport complémentaire qui décrirait les conditions définitives de l'émission et indiquerait son incidence sur la situation de l'actionnaire, en particulier en ce qui concerne sa quote-part des capitaux propres. Ce rapport, ainsi que celui des commissaires aux comptes, seraient mis à la disposition des actionnaires, au plus tard dans les quinze jours suivant la réunion du Conseil d'Administration, puis portés à leur connaissance à la plus prochaine Assemblée Générale.

### Caducité des délégations et autorisations conférées par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2005

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 l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2005 dans sa partie extraordinaire.

### Restructuration interne du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (sixième et septième résolutions extraordinaires)

La restructuration envisagée s'inscrit dans le prolongement de précédentes opérations de simplification juridique, comptable et financière du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE initiées en 2003. Il est prévu que la SAS IÉNA absorbe, préalablement à la réalisation de la présente fusion, la SNC IÉNA 1 et la SNC IÉNA 2, de sorte qu'elle détiendra à la date de réalisation de la fusion directement l'immeuble situé à Paris (75116), 96 avenue d'Iéna, dont ces deux sociétés sont actuellement copropriétaires.

Cette restructuration est notamment justifiée par le souhait de faire entrer l'immeuble dont les SNC sont propriétaires, dans le régime d'exonération d'impôt de l'article 208 C du CGI, moyennant le paiement de l'*exit tax* de 16,5 % de la plus-value latente sur l'immeuble indirectement détenu.

Outre la suppression de l'empilement de structures afin de réduire les coûts administratifs, la détention de l'immeuble directement par SFL s'inscrirait dans la volonté de SFL d'être le propriétaire direct de son patrimoine. En effet, la diminution du nombre des filiales foncières permettra à la Société d'améliorer le rendement de son titre et de satisfaire au mieux à ses obliga-



tions de redistribution dans un contexte où son actionnaire de référence souhaite apporter le maximum de liquidité au titre SFL. Cette restructuration est donc importante pour le groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Il vous sera demandé de statuer sur la fusion-absorption de la société SAS IÉNA par notre Société.

Les conditions et modalités de cette fusion, telles qu'elles sont relatées dans le projet de fusion conclu entre notre Société et SAS IÉNA le 17 avril 2008, sont les suivantes :

**1-1.** Notre Société absorberait la société SAS IÉNA, qui ferait apport à la Société de l'ensemble de ses actifs, à charge pour cette dernière d'assumer la totalité de son passif avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008. En conséquence, toutes les opérations faites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 par la société SAS IÉNA seraient considérées comme l'ayant été pour le compte et aux profits et risques de la Société.

**1-2.** La fusion est soumise aux conditions suspensives :

- de la réponse favorable de la Direction de la Législation Fiscale au rescrit qui lui a été soumis le 8 février 2008 afin d'obtenir confirmation que n'est pas constitutive d'abus de droit l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés des SNC IÉNA 1 et SNC IÉNA 2 suivie (i) de la réalisation des fusions-absorptions de ces sociétés par la SAS IÉNA sous le régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts au cours du premier exercice de leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés, puis (ii) de la fusion de la SAS IÉNA par la SFL.

En cas de réponse négative de la Direction de la Législation Fiscale à cette demande de confirmation, l'opération envisagée emporterait des conséquences fiscales défavorables pour la Société et son groupe et nous devons alors recommander aux actionnaires d'y renoncer, au moins temporairement ;

- de l'autorisation de la fusion par la banque ROYAL BANK OF SCOTLAND Plc. conformément aux stipulations du contrat de crédit conclu le 31 octobre 2006 entre la SAS IÉNA, la SNC IÉNA 1, la SNC IÉNA 2, la banque ROYAL BANK OF SCOTLAND Plc et certains autres établissements financiers et à cet effet, notamment, de la mainlevée du nantissement du compte d'instruments financiers, au crédit duquel sont inscrites les actions de la SAS IÉNA détenues par la SFL, pris à titre de sûreté des crédits consentis aux termes de cette convention ;

- de l'absorption par la SAS IÉNA de ses deux filiales, les sociétés SNC IÉNA 1 et SNC IÉNA 2 ; et

- de l'approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la SFL.

**1-3.** La désignation et l'évaluation des actifs qui seraient transmis à la Société si l'Assemblée Générale des Actionnaires approuvait la réalisation de la fusion, interviendrait sur la base de la référence constituée par les comptes de la société SAS IÉNA arrêtés au 31 décembre 2007. La fusion prendrait effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et l'ensemble des éléments d'actif et de passif de SAS IÉNA seraient transmis à la Société sur la base de leur valeur comptable au 31 décembre 2007.

**1-4.** Il résulte de l'évaluation des actifs de la société SAS Iéna, et notamment de l'ensemble immobilier – terrains et constructions – actuellement détenu par l'intermédiaire de SNC IÉNA 1 et SNC IÉNA 2, que la valeur nette des biens apportés par SAS Iéna s'élèverait à 6 302 588,41 euros.

La participation dans la société SAS Iéna est inscrite dans les comptes de la Société pour une valeur comptable de 49 015 055,77 euros. Il serait donc constaté un mali de fusion d'un montant de 42 712 467,36 euros.

**1-5.** La Société est propriétaire de l'intégralité des actions composant le capital de SAS IÉNA depuis une date antérieure au dépôt au greffe du projet de fusion, de sorte que la fusion serait placée sous le régime des fusions simplifiées prévu par l'article L. 236-11 du Code de commerce, qui exclut notamment l'intervention d'un Commissaire à la fusion.

Par suite, la fusion serait décidée par l'Assemblée Générale de la Société statuant au vu du seul rapport de Messieurs Jacques ZAKS et Édouard LEDUC, Commissaires aux apports désignés à cet effet par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de PARIS, et n'aurait pas à être approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la société SAS IÉNA.

La société SAS IÉNA serait dissoute sans liquidation du seul fait de la décision de fusion prise par l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société.

**1-6.** Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, la Société étant propriétaire de la totalité des actions de la société SAS IÉNA, l'opération de fusion par voie d'absorption de cette dernière ne donnerait lieu à l'émission d'aucune action nouvelle de la Société, et corrélativement à aucun échange d'action de la Société contre des actions de la société absorbée.

### Modifications statutaires

La huitième résolution extraordinaire a pour objet la mise en place d'un système prévoyant le remboursement du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, en insérant dans les statuts de la Société des clauses destinées à (i) veiller à ce que la Société soit dûment informée de la situation de son actionnariat au regard du nouveau régime fiscal de distribution des sociétés relevant du régime SIIC et (ii) organiser le remboursement des prélèvements dus par la Société au titre des distributions à un ou plusieurs actionnaires dont le statut fiscal relève de l'article 208 C II ter du Code général des impôts.

Les modifications statutaires proposées sont les suivantes :

Insertion du troisième paragraphe :

#### ARTICLE 10

*"I - 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.*



II - 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.

III - L'article 208 C II ter du Code général des impôts dispose que les sociétés relevant du régime des sociétés d'investissement immobilières cotées doivent acquitter un prélèvement (le "Prélèvement") lorsque des produits, prélevés sur des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, sont distribués ou réputés distribués au profit d'un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes au moment de la mise en paiement des distributions et dont la situation fiscale propre ne satisfait pas certaines conditions (l'"Actionnaire à Prélèvement").

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, qui viendrait à détenir directement ou indirectement un nombre d'actions correspondant à 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil à la Société s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement. L'actionnaire qui aura indiqué dans sa déclaration qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement devra en justifier auprès de la Société. L'actionnaire concerné devra notifier à la Société sans délai tout changement susceptible d'affecter son statut fiscal au regard des dispositions de l'article 208 C II ter précité.

IV - Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les 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."

Insertion des paragraphes suivants à la fin de l'article 33 des statuts :

"Dès la mise en paiement de toute distribution, chaque Actionnaire à Prélèvement deviendra immédiatement débiteur envers la Société d'une somme égale au montant du Prélèvement dont la Société a l'obligation de s'acquitter au titre de la quote-part lui revenant.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec le montant de l'indemnisation due par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des stipulations prévues ci-dessus."

Ajout de la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article 34 des statuts :

"Néanmoins, chaque Actionnaire à Prélèvement, le cas échéant, recevra obligatoirement une partie de la distribution en numéraire payée en compte courant individuel de telle sorte que l'indemnisation due par celui-ci à la Société conformément aux stipulations de l'article 33 des statuts puisse être imputée sur la fraction en numéraire."

### Marche des affaires sociales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008

Conformément aux dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, 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.

Vos Commissaires aux comptes vous donnent dans leur Rapport leur avis sur les différentes émissions projetées et sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

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 des rapports établis par les commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'Administration



ÉTATS FINANCIERS \*

# Comptes consolidés

## au 31 décembre 2007

- 65 A – Bilan consolidé
- 66 B – Compte de résultat consolidé
- 67 C – État de variation des capitaux propres consolidés
- 68 D – Tableau de flux de trésorerie consolidés
- 69 E – Notes annexes
  - 69 > I Méthodes comptables
  - 70 > II Méthodes d'évaluation
  - 74 > III Information sectorielle
  - 75 > IV Faits caractéristiques
  - 77 > V Informations relatives au périmètre de consolidation
  - 78 > VI Éléments détaillés

\* La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2008.



# A - Bilan consolidé

## Actif

(en milliers d'euros)	Notes partie E	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Immobilisations incorporelles	6-1	1 099	1 641	1 784
Immobilisations corporelles	6-2	281 564	289 776	52 863
Immeubles de placement	6-3	3 745 775	3 034 904	2 477 906
Participations dans les entreprises associées	6-4	–	25 937	21 857
Actifs financiers	6-5	5 524	28 321	37 070
Autres actifs	6-6	11 535	8 917	3 837
<b>Total actifs non courants</b>		<b>4 045 498</b>	<b>3 389 496</b>	<b>2 595 317</b>
Immeubles de placement	6-7	401	401	113 176
Stocks et en-cours		–	–	845
Clients et autres débiteurs	6-8	52 870	37 216	53 750
Autres actifs	6-9	4 032	2 418	3 805
Valeurs mobilières de placements	6-10	14 920	21 416	26 659
Disponibilités	6-10	1 025	2 137	2 272
<b>Total actifs courants</b>		<b>73 248</b>	<b>63 588</b>	<b>200 507</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>4 118 746</b>	<b>3 453 084</b>	<b>2 795 824</b>

## Passif

(en milliers d'euros)	Notes partie E	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Capital		93 005	86 152	86 128
Réserves		2 154 183	1 543 944	1 383 394
Résultat de l'exercice		416 451	606 585	226 544
<b>Total capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>2 663 639</b>	<b>2 236 681</b>	<b>1 696 066</b>
Intérêts minoritaires		121 879	90 721	65 406
<b>Total intérêts minoritaires</b>		<b>121 879</b>	<b>90 721</b>	<b>65 406</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>6-11</b>	<b>2 785 518</b>	<b>2 327 402</b>	<b>1 761 472</b>
Emprunts	6-12	1 098 942	755 343	803 293
Provisions	6-13	1 913	2 479	3 074
Impôts différés passifs	6-14	117 797	71 030	39 473
Dettes fiscales	6-15	1 197	2 345	5 112
Autres passifs	6-16	16 584	15 640	16 186
<b>Total passifs non courants</b>		<b>1 236 432</b>	<b>846 837</b>	<b>867 138</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	22 117	20 644	18 261
Emprunts et concours bancaires	6-12	44 825	230 849	84 146
Provisions	6-13	3 195	5 303	3 777
Autres passifs	6-18	26 659	22 049	61 030
<b>Total passifs courants</b>		<b>96 796</b>	<b>278 845</b>	<b>167 214</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>4 118 746</b>	<b>3 453 084</b>	<b>2 795 824</b>



# B - Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes partie E	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Revenus locatifs		170 395	161 538	153 308
Charges immobilières nettes de récupération		- 8 138	- 8 234	- 8 082
<b>Loyers nets</b>	<b>6-19</b>	<b>162 257</b>	<b>153 304</b>	<b>145 226</b>
<b>Variation de valeur des immeubles de placement</b>	<b>6-20</b>	<b>365 109</b>	<b>533 807</b>	<b>128 137</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-21	824	1 079	2 430
Autres produits d'exploitation	6-22	6 407	3 382	5 920
Dotations aux amortissements	6-23	- 1 208	- 1 104	- 942
Variation nette des provisions	6-24	710	2 627	- 3 188
Frais de personnel	6-25	- 13 201	- 14 626	- 10 800
Autres frais généraux	6-26	- 8 473	- 9 912	- 11 976
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>512 425</b>	<b>668 557</b>	<b>254 807</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>	<b>6-27</b>	<b>- 93</b>	<b>17 381</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles destinés à la vente</b>	<b>6-27</b>	<b>-</b>	<b>31 635</b>	<b>3 461</b>
<b>Résultat de cession Marchand de biens</b>	<b>6-28</b>	<b>-</b>	<b>458</b>	<b>4 159</b>
<b>Résultat de cession des autres actifs</b>	<b>6-29</b>	<b>3 424</b>	<b>- 5 117</b>	<b>345</b>
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	6-30	-	8	4 297
Résultat dans les entreprises associées	6-31	15 450	5 973	6 140
Charges financières	6-32	- 60 968	- 49 711	- 36 656
Produits financiers	6-32	12 905	5 467	1 374
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-33	338	- 8 915	- 1 073
Actualisation des dettes et créances		- 139	- 1 351	- 1 453
Intérêts sur créances	6-34	2 272	2 970	2 495
Variation nette des provisions financières	6-35	2 221	2 033	- 3 795
Autres charges et produits financiers		-	1	-
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>487 836</b>	<b>669 389</b>	<b>234 102</b>
Impôts	6-36	- 36 442	- 32 818	6 315
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>451 394</b>	<b>636 571</b>	<b>240 418</b>
<b>PART DU GROUPE</b>		<b>416 451</b>	<b>606 585</b>	<b>226 544</b>
Part des minoritaires		34 942	29 986	13 872
		<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
Résultat net par action		8,96 €	14,08 €	5,26 €
Résultat dilué par action		8,95 €	14,07 €	5,26 €



# C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime d'émission	Écart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2005</b>	<b>86 128</b>	<b>991 446</b>	<b>27 888</b>	<b>2 580</b>	<b>361 481</b>	<b>226 544</b>	<b>1 696 066</b>	<b>65 406</b>
Dividendes versés par SFL					- 60 018		- 60 018	
Part remontée aux minoritaires								- 4 673
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2006 après affectation</b>	<b>86 128</b>	<b>991 446</b>	<b>27 888</b>	<b>2 580</b>	<b>301 463</b>	<b>226 544</b>	<b>1 636 048</b>	<b>60 733</b>
Variations en cours d'exercice								
Affectation du résultat					226 544	- 226 544		
Résultat de l'exercice						606 585	606 585	29 986
Augmentation de capital	24						24	
Augmentation des primes liées au capital		312					312	
Imputation des actions propres				1 221			1 221	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				- 553			- 553	
Impact des instruments financiers					26 049		26 049	
Correction des immobilisations en cours					- 586		- 586	
Correction des impôts différés sur le groupe Parholding					- 1 982		- 1 982	
Autres variations			- 5 858		5 396		- 462	
Acompte sur le dividende versé					- 29 976		- 29 976	
<b>Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2006</b>	<b>86 152</b>	<b>991 758</b>	<b>22 030</b>	<b>3 248</b>	<b>526 908</b>	<b>606 585</b>	<b>2 236 681</b>	<b>90 721</b>
Dividendes versés par SFL					- 115 928		- 115 928	
Part remontée aux minoritaires								- 3 784
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2007 après affectation</b>	<b>86 152</b>	<b>991 758</b>	<b>22 030</b>	<b>3 248</b>	<b>410 980</b>	<b>606 585</b>	<b>2 120 753</b>	<b>86 936</b>
Variations en cours d'exercice								
Affectation du résultat					606 585	- 606 585		
Résultat de l'exercice						416 451	416 451	34 942
Augmentation de capital	6 853						6 853	
Augmentation des primes liées au capital		191 845					191 845	
Imputation des actions propres				- 21 491			- 21 491	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres			343			343		
Impact des instruments financiers					8 275		8 275	
Impact impôts différés des instruments financiers				- 839		- 839		
Impact de l'avantage consenti aux personnels				541		541		
Correction des impôts différés sur le groupe Parholding				- 8 373		- 8 373		
Autres variations					14		14	
Acompte sur le dividende versé					- 50 733		- 50 733	
<b>CAPITAUX PROPRES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2007</b>	<b>93 005</b>	<b>1 183 603</b>	<b>22 030</b>	<b>- 17 900</b>	<b>966 450</b>	<b>416 451</b>	<b>2 663 639</b>	<b>121 879</b>



# D - Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>			
Résultat de l'exercice	416 451	606 585	226 544
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	2 901	- 4 121	2 292
Dotations nettes aux provisions du passif	33 154	29 928	- 9 745
Variation de valeur des immeubles de placement	- 365 109	- 533 807	- 128 137
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	- 6 869	- 41 647	- 3 807
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	- 199	10 267	2 526
Étalement des franchises de loyers	- 1 579	- 7 584	- 8 463
Part des intérêts minoritaires	19 492	24 013	7 732
Autres variations	539	- 239	-
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>98 783</b>	<b>83 395</b>	<b>88 943</b>
Stocks et en-cours	-	845	14 127
Créances clients	6 518	7 508	- 3 049
Autres créances d'exploitation	723	9 941	- 3 951
Dettes fournisseurs	- 3 905	4 038	697
Autres dettes d'exploitation	- 7 661	- 38 566	- 3 067
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>- 4 325</b>	<b>- 16 234</b>	<b>4 756</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>94 458</b>	<b>67 161</b>	<b>93 698</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placements	- 17 923	- 90 468	- 189 972
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 49 492	- 113 144	- 313
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	- 42 601	- 124 605	- 19 721
Cessions d'immeubles de placements	-	182 754	124 893
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	50 619	30 903	-
Autres encaissements et décaissements	11 457	8 812	- 2 113
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 47 940</b>	<b>- 105 748</b>	<b>- 87 226</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :</b>			
Variations de capital et primes d'émission	2	337	1 883
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	- 21 148	860	32 154
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	- 166 661	- 89 995	- 87 870
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	- 3 784	- 4 671	- 4 372
Dividendes reçus des entreprises associées	127	947	6 104
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	285 420	152 800	134 857
Remboursements d'emprunts	- 150 689	- 38 105	- 143 854
Autres variations financières	- 3 400	- 1 108	2 254
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>- 60 134</b>	<b>21 066</b>	<b>- 58 844</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>- 13 616</b>	<b>- 17 521</b>	<b>- 52 371</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	3 170	20 692	73 063
Trésorerie nette à la clôture	- 10 446	3 170	20 692
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>- 13 616</b>	<b>- 17 521</b>	<b>- 52 371</b>

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

Les états financiers consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

### 1-2. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Le Groupe SFL a opté au modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. § 2-2).

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

La norme IFRS 7, relative aux informations à fournir sur les instruments financiers est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et a été appliquée pour la première fois par SFL sur cet exercice.

Les nouvelles normes et amendements obligatoires adoptés, entrant en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, qui ne sont pas applicables ou qui portent sur des éléments non significatifs dans les comptes au 31 décembre 2007 sont les suivants :

IAS 1 : Amendements – Présentation des états financiers : Informations à fournir sur le capital.

IFRIC 7 : Information financière dans les économies hyperinflationnistes.

IFRIC 8 : Champs d'application d'IFRS 2.

IFRIC 9 : Réévaluation des dérivés incorporés.

IFRIC 10 : Information financière intermédiaire et perte de valeur (dépréciation).

### 1-3. NORMES ET INTERPRÉTATIONS D'APPLICATION OPTIONNELLE AU 31 DÉCEMBRE 2007

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009).
- IFRS 8 : Segments opérationnels (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009).
- IFRIC 11 : Options accordées au sein d'un groupe et actions propres acquises en couverture de plans d'options (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2007).

### 1-4. 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.

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.

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

### 1-5. PARTICIPATION DANS LES CO-ENTREPRISES

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

### 1-6. PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

### 1-7. CONVERSION EN MONNAIE ÉTRANGÈRE

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales est l'euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie



fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

## 1-8. IMPÔTS

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

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

## II - Méthodes d'évaluation

### 2-1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

### 2-2. 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 constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Jusqu'à l'achèvement d'un immeuble acquis en cours de construction, de rénovation ou d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, les dispositions de la norme IAS 16 s'appliquent. Après l'achèvement des travaux, l'immeuble est qualifié comptablement d'immeuble de placement, sous réserve de répondre aux définitions de la norme IAS 40.

Si un immeuble de placement est rénové ou restructuré, il reste soumis aux dispositions de la norme IAS 40 pendant la durée des travaux.

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 auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et à une décote de 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de la TVA.

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 juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan 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 2007 par CBRE, Jones Lang Lasalle et Atisreal.

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".

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 vacances et l'évolution de l'indice du coût de la construction. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissements prévues à l'exception des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses (pour conformité avec le paragraphe 51 de la norme IAS 40).

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 cohérent avec le marché.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en main", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,20 % 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.

### 2-3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

### 2-4. VALEUR RECOUVRABLE DES ACTIFS NON COURANTS

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, 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.

### 2-5. 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.

### 2-6. IMMEUBLE DE PLACEMENT COURANT

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.

### 2-7. INSTRUMENTS FINANCIERS (HORS INSTRUMENTS DÉRIVÉS)

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

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

Les justes valeurs de nos lignes de crédit sont proches de leur valeur comptable, compte tenu de l'indexation variable de la dette et de la stabilité des marges de crédit.

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.

Nos valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur.

### 2-8. 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.

### 2-9. 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.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

### 2-10. 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'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

## 2-11. ACTUALISATION DES PASSIFS NON COURANTS

Les passifs non courants à échéance certaines sont actualisés.

Ce poste comprend la dette fiscale liée à "l'exit-tax", qui est payable sur les 4 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 déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

## 2-12. 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.

## 2-13. AVANTAGES AU PERSONNEL

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite et les médailles du travail.

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice. Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle. Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés société par société sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 4,5 % et d'un taux de revalorisation de 2 %, les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

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

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de 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 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, le Groupe n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

## 2-14. 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.

## 2-15. TRANSACTIONS DONT LE PAIEMENT EST INDEXÉ SUR ACTIONS (IFRS 2)

Le Groupe bénéficie des dispositions transitoires d'IFRS 2 concernant les transactions réglées en instruments de capitaux propres et n'a appliqué l'IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les options sont valorisées au moment de leur attribution avec la méthode Black and Scholes. SFL comptabilise les avantages ainsi calculés sur la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

## 2-16. CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

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

Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

## 2-17. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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



Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché.

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 prévue.

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

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie 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 pour la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

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

## 2-18. PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

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

## Revenus locatifs

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

## Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'éviction sont capitalisées dans le coût des travaux de rénovation si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de réaliser des travaux de rénovation, ou sont comptabilisées en déduction des loyers et étalées sur la durée ferme du bail si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de louer dans de meilleures conditions financières.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de 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.

## Ventes d'actifs

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

## Intérêts

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

## Dividendes

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

## 2-19. 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. § 2-2).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-17).



### III - Information sectorielle

Le premier niveau d'information sectorielle vise à présenter le compte de résultat et le bilan selon le secteur géographique.

#### Au niveau du compte de résultat

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Revenus locatifs	58 138	64 884	33 993	13 381	–	170 395
Charges immobilières nettes de récupération	– 4 112	– 6 584	– 1 315	3 873	–	– 8 138
<b>Loyers nets</b>	<b>54 026</b>	<b>58 300</b>	<b>32 678</b>	<b>17 254</b>	<b>–</b>	<b>162 257</b>
<b>Variation de valeur des immeubles de placement</b>	<b>217 413</b>	<b>88 485</b>	<b>49 599</b>	<b>9 613</b>	<b>–</b>	<b>365 109</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	–	1	–	–	823	824
Autres produits d'exploitation	2 065	2 642	435	– 1	1 266	6 407
Dotations aux amortissements	0	– 234	–	–	– 974	– 1 208
Variation nette des provisions	22	– 27	–	– 940	1 656	710
Frais de personnel	–	–	–	–	– 13 201	– 13 201
Autres frais généraux	–	–	–	–	– 8 473	– 8 473
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>273 526</b>	<b>149 167</b>	<b>82 712</b>	<b>25 926</b>	<b>– 18 903</b>	<b>512 425</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement</b>	<b>– 93</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>– 93</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles destinés à la vente</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Résultat de cession Marchand de biens</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Résultat de cession des autres actifs</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 417</b>	<b>–</b>	<b>7</b>	<b>3 424</b>
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	–	–	–	–	–	–
Résultat dans les entreprises associées	2 952	–	12 498	–	–	15 450
Charges financières	–	–	–	–	– 60 968	– 60 968
Produits financiers	–	–	–	–	12 905	12 905
Ajustement de valeur des instruments financiers	–	–	–	–	338	338
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	– 139	– 139
Intérêts sur créances	–	–	–	–	2 272	2 272
Variation nette des provisions financières	–	–	–	–	2 221	2 221
Autres charges et produits financiers	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>276 384</b>	<b>149 167</b>	<b>98 626</b>	<b>25 925</b>	<b>– 62 266</b>	<b>487 836</b>
Impôts	– 22 696	–	– 4 359	– 5 747	– 3 640	– 36 442
<b>Résultat net</b>	<b>253 688</b>	<b>149 167</b>	<b>94 267</b>	<b>20 178</b>	<b>– 65 906</b>	<b>451 394</b>
<b>PART DU GROUPE</b>	<b>218 746</b>	<b>149 167</b>	<b>94 267</b>	<b>20 178</b>	<b>– 65 906</b>	<b>416 451</b>
Part des minoritaires	34 942	–	–	–	–	34 942

#### Au niveau du bilan

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	1 599 565	1 328 868	671 736	433 922	3 687	4 037 779
Actifs non affectés	–	–	–	–	80 967	80 967
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>1 599 565</b>	<b>1 328 868</b>	<b>671 736</b>	<b>433 922</b>	<b>84 654</b>	<b>4 118 746</b>



Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe. Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs.

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

- **Triangle d'or** : marché comprenant une partie des 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers et le boulevard Maiesherbes, à l'est par la rue Tronchet, et au sud par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- **Cité financière** : marché comprenant une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Châteaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.
- **Croissant d'or-La Défense** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier La Défense.

Le deuxième niveau d'information est lié aux activités de location immobilière et de ventes en régime Marchand de biens.

	Location immobilière	Marchands de biens	Structures	Total
Revenus locatifs	170 395	-	-	<b>170 395</b>
Résultat de cessions Marchand de biens	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>482 357</b>	<b>-</b>	<b>- 65 906</b>	<b>416 451</b>

- Les prestations liées à l'activité locative concernent les loyers.
- Les prestations liées à l'activité Marchand de biens consistent en la gestion d'un immeuble détenu en régime Marchand de biens sur lequel est engagé un programme de cession qui s'est achevé en 2006. À ce titre il n'y a pas de résultat sur cette activité en 2007.

## IV - Faits caractéristiques

### 4-1. OPÉRATION D'ARBITRAGE

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, SFL a acquis deux actifs immobiliers en 2007 et en a cédé également deux. Ces cessions et acquisitions sont développées dans la note 6-3 du bilan.

### 4-2. FINANCEMENT

La dégradation du rating de SFL par Standard & Poor's à BB+ en décembre 2006 (SFL a décidé par la suite de se retirer de la notation Standard & Poor's) a entraîné la mise en œuvre du processus de remboursement anticipé de l'emprunt USPP pour un montant nominal de 125 000 milliers d'euros (couverture incluse). Ce remboursement a été effectué en date de valeur du 6 mars 2007.

En parallèle, trois nouvelles lignes de crédit revolving ont été mises en place :

- un emprunt de la banque BancoSabadell de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans indexé sur l'Euribor 3 mois plus un spread de 0,60 % ;
- un emprunt de la banque BECM (Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique) pour un montant maximum de 150 000 milliers d'euros signé le 4 mai 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'Euribor 1 mois plus un spread de 0,40 % au niveau de LTV actuel. L'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de proroger la date d'échéance finale du contrat de un ou de deux ans. Au 31 décembre 2007, nous avons utilisé 65 000 milliers d'euros sur les 150 000 milliers disponibles ;
- un emprunt de la banque Deutsche Hypothekbank (sans hypothèques ou nantissements) pour un montant maximum de 50 000 milliers d'euros signé le 23 octobre 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'Euribor 1 ou 3 mois plus un spread de 0,55 %. Pour ce nouveau contrat, l'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de reconduire le contrat pour cinq autres années. Au 31 décembre 2007, nous n'avons pas utilisé cette nouvelle ligne de crédit.

### 4-3. OPÉRATIONS

L'immeuble 5 rue Alfred de Vigny a été livré, après restructuration, en janvier 2007.

Les travaux de restructuration du 104-110 boulevard Haussmann (part SFL 50 %) sont achevés et l'immeuble a été livré à la fin du mois de juillet 2007.

La restructuration de la Galerie des Champs-Élysées (part SFL 50 %) a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire le 21 décembre 2007.



Le projet de restructuration de l'immeuble 92 avenue des Champs-Élysées, est en cours de finalisation.

Le projet de restructuration de l'immeuble 103 Grenelle progresse conformément au planning. Les travaux ont démarré en vue d'une livraison à fin 2008 d'un immeuble de bureaux aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale).

Le projet de restructuration de l'immeuble 247 rue Saint-Honoré est en cours de finalisation, l'autorisation de la CDEC pour l'exploitation en hôtel de l'immeuble ayant été obtenue. Cet immeuble accueillera le premier palace Mandarin Oriental de Paris dont l'ouverture est programmée pour la fin 2010.

La Société Foncière Lyonnaise a signé le 26 octobre 2007 avec la SEMAPA, le protocole portant sur l'acquisition des droits à construire T8. Cet ensemble sera composé de bureaux, commerces et logements sur une surface de 34 500 m<sup>2</sup> shon. Le groupe Nexity se verra confier un contrat de promotion immobilière par SFL, investisseur sur la totalité de l'opération. La livraison est prévue pour fin 2012.

#### 4-4. NOTES SUR LES CONTRÔLES FISCAUX

Nous vous présentons une synthèse des vérifications effectuées par l'Administration fiscale par thème.

##### Provisions pour grosses réparations

L'Administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour le calcul de ses provisions. Les notifications en cours se montent en base d'impôts à 3 751 millions d'euros. Le Groupe conteste la position de l'Administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

##### TVA

Suite au contrôle de TVA sur l'année 2002, un montant complémentaire de TVA déductible de 2 551 millions d'euros a été récupéré au cours de l'exercice 2006. Par ailleurs, les redressements relatifs à la mise à disposition à titre gratuit et aux indemnités d'éviction pour un montant de TVA de 451 millions d'euros font l'objet d'une requête en vue d'en obtenir le remboursement. Néanmoins ce montant a été provisionné au cours de l'exercice 2006.

##### Répartition entre la valeur du terrain et de la construction

L'Administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles. Des rehaussements en base pour un montant total de 2 611 millions d'euros ont été notifiés au Groupe. Le Groupe conteste en partie la position de l'Administration. Une provision comptabilisée au cours de l'exercice 2005 a été maintenue dans les comptes à hauteur de 800 millions d'euros.

##### Valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de "l'exit-tax"

L'Administration fiscale (DIRCOFI) a remis en cause les valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de "l'exit tax" au taux de 16,50 % lors de l'option au régime SIIC exercée en 2003 par deux filiales de SFL. Un rehaussement de plus-values latentes de 75 623 millions d'euros correspondant à un impôt complémentaire de 12 478 millions d'euros a été initialement notifié. Ce montant a été ramené à 11 521 millions d'euros suite à l'acceptation partielle en novembre 2007 de l'Administration à la réclamation formulée par la Société. SFL conteste formellement la position de l'Administration. En effet, les expertises au 31 décembre 2002 qui ont été reprises exactement pour le calcul de "l'exit tax" ont été établies par des experts indépendants et externes au Groupe et s'inscrivent dans le processus d'évaluation semestrielle du patrimoine du Groupe. Par ailleurs, la méthode d'évaluation retenue par les experts est conforme à la pratique de la place. Enfin, un contrôle fiscal diligent depuis lors par la DVNI sur SFL maison mère qui portait sur 80 % du patrimoine du Groupe au moment de l'option au régime SIIC n'a donné lieu à aucun redressement au titre du calcul de "l'exit tax" qui avait été effectué en appliquant strictement les mêmes méthodes que sur les deux filiales en redressement.

En conséquence, le Groupe considère que ces valeurs ne sont pas contestables et a procédé à la saisine du Tribunal Administratif en janvier 2008.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

#### 4-5. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'y a pas d'évènement postérieur au 31 décembre 2007.



## V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% Intérêt	% Contrôle
<b>Société Mère :</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	–	–
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 5 de Vigny (ex SCI Cofimmo)	327 469 607	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Iéna	434 564 357	100	100
SNC Iéna 1	434 756 904	100	100
SNC Iéna 2	434 756 987	100	100
<b>Sociétés en intégration proportionnelle :</b>			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parsherbes	413 175 639	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50

En application du protocole d'accord du 8 février 2007, Predica a apporté à SFL sa participation de 50 % dans la SCI Paul Cézanne dont SFL détenait déjà l'autre moitié du capital. La SCI Paul Cézanne passe de ce fait d'intégration proportionnelle en intégration globale.

La SC Pargrin a fait l'objet d'une transmission universelle de son patrimoine dans la SAS Parholding en date du 5 mai 2007.

La SAS Parkleb qui détenait l'immeuble du 46 Kléber a été vendue le 26 octobre 2007.

Les SNC Amarante, Péridot et Lazuli, détenues à 15 %, les SAS et SNC La Défense, détenues à 25 %, étaient mises en équivalence, compte tenu de l'influence notable de SFL sur ces sociétés, illustrée par la présence de deux représentants de SFL sur cinq membres du "management committee" qui est l'organe de décision. SFL assurait également la gestion commerciale et technique des immeubles et la gestion administrative et financière des sociétés. Suite à un accord d'échange passé avec le Groupe Teacher's, à effet au 1<sup>er</sup> octobre 2007, SFL a cédé ces participations minoritaires dans les filiales propriétaires, de 30 étages dans la Tour Areva à la Défense et a repris en contrepartie l'intégralité des sociétés, Iéna, Iéna 1 et Iéna 2 propriétaires de l'immeuble situé au 96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>. Les filiales détenant cet immeuble passent de ce fait de la mise en équivalence en intégration globale à cette date. La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 84,56 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2007.



## VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous. Les données chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

### 6-1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	2 804	404	-	-	-	3 208
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	- 1 020	- 547	-	-	-	- 1 567
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>1 784</b>	<b>- 143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 641</b>

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	3 208	76	- 18	-	-	3 267
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	- 1 567	- 618	18	-	-	- 2 168
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>1 641</b>	<b>- 542</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 099</b>



## 6-2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 034	–	–	–	–	16 034
Autres corporelles	39 274	114 945	– 37	– 1 300	124 257	277 139
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	– 1 604	– 235	–	–	–	– 1 839
Autres corporelles	– 841	– 321	–	– 396	–	– 1 558
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>52 863</b>	<b>114 389</b>	<b>– 37</b>	<b>– 1 696</b>	<b>124 257</b>	<b>289 776</b>

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 034	–	–	–	–	16 034
Autres corporelles	277 139	41 315	– 1	– 48 938	–	269 515
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	– 1 839	– 234	–	–	–	– 2 073
Autres corporelles	– 1 558	– 356	1	–	–	– 1 912
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>289 776</b>	<b>40 725</b>	<b>–</b>	<b>– 48 938</b>	<b>–</b>	<b>281 564</b>

La valeur d'expertise relative à notre immeuble d'exploitation passe de 20 483 milliers d'euros au 31 décembre 2006 à 22 786 milliers d'euros au 31 décembre 2007. On rappelle que notre immeuble d'exploitation correspond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le Groupe SFL en tant que bureaux.

La part des frais financiers capitalisés au cours de l'exercice 2007 sur les immeubles en restructuration qui figurent en autres immobilisations corporelles est de 10 799 milliers d'euros.

L'immeuble 104-110 boulevard Haussmann, a fait l'objet d'un reclassement depuis les immobilisations corporelles vers les immeubles de placement, à la suite de sa livraison fin juillet 2007.



## 6-3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

	31/12/2005	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2006
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement	2 477 906	89 734	533 807	- 77 617	- 3 207	14 280	-	3 034 904
<b>TOTAL</b>	<b>2 477 906</b>	<b>89 734</b>	<b>533 807</b>	<b>- 77 617</b>	<b>- 3 207</b>	<b>14 280</b>	<b>-</b>	<b>3 034 904</b>

	31/12/2006	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement	3 034 904	17 931	371 257	- 20 490	- 6 148	48 938	299 383	3 745 775
<b>TOTAL</b>	<b>3 034 904</b>	<b>17 931</b>	<b>371 257</b>	<b>- 20 490</b>	<b>- 6 148</b>	<b>48 938</b>	<b>299 383</b>	<b>3 745 775</b>

	31/12/2006	31/12/2007
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 057 016	3 773 266
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	- 22 112	- 27 491
<b>JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT INTÉGRÉE AUX ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>3 034 904</b>	<b>3 745 775</b>

Les immeubles de placement, sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon trimestrielle.

SFL a acquis le 30 mars 2007, auprès de Prédica sa quote-part de 50 % dans l'immeuble Cézanne Saint Honoré. Grâce à cette opération, SFL détient désormais 100 % de cet immeuble de bureaux qui comporte également quelques commerces, en pied d'immeuble. Cette acquisition a été réalisée sous forme d'apport rémunéré par augmentation de capital de SFL.

SFL et Teacher's ont mis fin le 1<sup>er</sup> octobre 2007 à leur partenariat mis en place en 2001. En conséquence de cet accord, SFL a cédé les participations minoritaires qu'elle détenait dans l'immeuble de la Tour Areva à La Défense et acquis en contrepartie l'intégralité de l'immeuble du 96 avenue d'Iéna à Paris, jusqu'alors détenu à 25 %.

Enfin, SFL et son partenaire à 50 % IDF ont cédé le 29 octobre 2007 la société Parkleb propriétaire de l'immeuble du 46, avenue Kléber à Paris.

## 6-4. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	% d'intérêt	31/12/2005	31/12/2006	Distribution	Résultat	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2007
SCI N° 6 DU COURCELLOR II	38	947	-	-	-	-	-	-
SAS IÉNA	25	- 177	678	- 94	- 83	- 558	57	-
SAS LA DEFENSE	25	- 111	289	- 117	- 65	- 158	51	-
SNC IÉNA 1	25	4 643	6 119	- 370	1 619	-	- 7 368	-
SNC IÉNA 2	25	1 439	2 021	- 189	1 417	-	- 3 249	-
SNC LA DEFENSE	25	4 633	5 920	- 158	1 394	-	- 7 156	-
SNC AMARANTE	15	- 724	- 3 146	799	- 64	-	2 411	-
SNC PERIDOT	15	5 010	6 227	-	4 979	264	- 11 470	-
SNC LAZULI	15	6 197	7 829	-	6 254	466	- 14 549	-
<b>TOTAL</b>		<b>21 857</b>	<b>25 937</b>	<b>- 129</b>	<b>15 450</b>	<b>14</b>	<b>- 41 273</b>	<b>-</b>

Suite à l'accord du 1<sup>er</sup> octobre 2007, passé avec Teacher's (cf. note 6-3), il n'y a plus de participation dans les entreprises associées au 31 décembre 2007.

## 6-5. ACTIFS FINANCIERS

	31/12/2005	31/12/2006	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Reclassement	31/12/2007
Participations non consolidées	6 027	1 078	-	-	- 7	-	-	1 071
Provisions sur participations	- 4 255	-	-	-	-	-	-	-
<b>Participations non consolidées nettes</b>	<b>1 772</b>	<b>1 078</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 071</b>
JV Teachers à 25 %	10 039	2 628	-	-	- 2 628	-	-	-
JV Teachers à 15 %	8 725	8 725	-	-	- 8 725	-	-	-
Avance preneur à la SCI Champvernier*	15 245	15 245	-	-	-	-	- 15 245	-
Dépôts et cautionnements versés	1 032	388	151	-	-	-	-	539
Autres créances	257	257	-	-	- 257	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	-	-	3 914	-	-	-	-	3 914
<b>Créances rattachées aux participations</b>	<b>35 298</b>	<b>27 243</b>	<b>4 065</b>	<b>-</b>	<b>- 11 610</b>	<b>-</b>	<b>- 15 245</b>	<b>4 453</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37 070</b>	<b>28 321</b>	<b>4 065</b>	<b>-</b>	<b>- 11 617</b>	<b>-</b>	<b>- 15 245</b>	<b>5 524</b>

\* Cette avance a été compensée avec la dette en crédit bail immobilier à laquelle elle se rapporte.

Au 31 décembre 2007, la valorisation positive des opérations de couverture qui représente un montant de 3 914 milliers d'euros figure à l'actif du bilan.

### Valeurs de marché positives des opérations de couvertures

	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Swap n° 1 CALYON-HSBC	3,850 %	29/12/2009	464	-	-
Swap n° 2 CALYON-HSBC	3,560 %	29/06/2009	50	-	-
Swap n° 3 CALYON-HSBC	3,125 %	29/12/2009	371	-	-
Swap CALYON	3,785 %	23/05/2011	1 879	-	-
Swap RBOS	3,89 %	31/10/2013	1 151	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>3 914</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6-6. AUTRES ACTIFS NON-COURANTS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Impôts différés actif	2 440	3 647	3 582
Autres créances – non courantes	1 580	5 270	255
Paiements d'avance – non courants	7 515	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11 535</b>	<b>8 917</b>	<b>3 837</b>

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note 6-36.

Les paiements d'avance ont été versés au titre de la restructuration de l'immeuble situé 103 rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>.

## 6-7. ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

Au 31 décembre 2007, il reste seulement quelques parkings destinés à être cédés.



## 6-8. CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

	31/12/2007			31/12/2006		31/12/2005	
	Total	< 1 an	> 1 an	Total		Total	
Clients et comptes rattachés	37 630	13 099	24 531	28 223		31 075	
Provisions clients et comptes rattachés	- 2 451	- 2 451	-	- 1 631		- 2 546	
<b>Clients</b>	<b>35 179</b>	<b>10 648</b>	<b>24 531</b>	<b>26 592</b>		<b>28 529</b>	
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 776	4 776	-	26		1 628	
Personnel et comptes rattachés	20	20	-	45		1 517	
Créances fiscales – hors IS – part courante	11 171	11 171	-	10 053		14 785	
Autres créances d'exploitation	1 576	1 576	-	353		6 352	
Autres créances	148	148	-	147		939	
<b>Autres débiteurs</b>	<b>17 691</b>	<b>17 691</b>	<b>-</b>	<b>10 624</b>		<b>25 221</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>52 870</b>	<b>23 339</b>	<b>24 531</b>	<b>37 216</b>		<b>53 750</b>	

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions	- 208	- 476	- 1 344
Reprises de l'exercice	239	1 391	702
Pertes sur créances irrécouvrables	- 57	- 765	- 587
<b>Total</b>	<b>- 26</b>	<b>150</b>	<b>- 1 229</b>
Loyers	170 395	161 538	153 308
<b>RATIO COÛT DU RISQUE LOCATIF SUR LOYERS</b>	<b>0,02 %</b>	<b>- 0,09 %</b>	<b>0,80 %</b>

## 6-9. AUTRES ACTIFS COURANTS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Intérêts courus sur instruments dérivés	97	-	-
États - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 435	559	-
Paiements d'avance	2 500	1 859	3 805
<b>TOTAL</b>	<b>4 032</b>	<b>2 418</b>	<b>3 805</b>

La décomposition des intérêts courus sur les instruments de couverture se présente de la manière suivante :

	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Swap n° 1 CALYON-HSBC	3,850 %	29/12/09	1	-	-
Swap n° 2 CALYON-HSBC	3,560 %	29/06/09	0	-	-
Swap n° 3 CALYON-HSBC	3,125 %	29/12/09	0	-	-
Swap CALYON	3,785 %	23/05/11	94	-	-
Swap RBOS	3,89 %	31/10/13	1	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 6-10. TRÉSORERIE ET DÉPÔTS COURT TERME

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Valeurs mobilières de placement	14 920	21 416	26 659
Fonds bancaires et caisses	1 025	2 137	2 272
<b>TOTAL</b>	<b>15 945</b>	<b>23 553</b>	<b>28 931</b>

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Sicav monétaire Rothschild	665	–	–
Sicav monétaire Société Générale	3 393	148	6 770
Sicav monétaire HSBC	5 580	9 194	3 008
Sicav monétaire Crédit Agricole	5 282	12 074	16 881
<b>TOTAL</b>	<b>14 920</b>	<b>21 416</b>	<b>26 659</b>

## 6-11. CAPITAUX PROPRES

Le capital social s'élève à 93 005 milliers d'euros divisé en 46 502 301 actions de nominal 2 €.

Au cours de l'exercice 2007, le capital social a été augmenté de 3 426 349 actions ordinaires de nominal de 2 € chacune. Corrélativement, la prime d'émission a augmenté de 191 843 milliers d'euros.

Cette augmentation de capital est intervenue en rémunération de l'apport par Prédica de sa participation de 50 % dans la SCI Paul Cézanne, société propriétaire de l'immeuble Cézanne Saint-Honoré. Cet apport, intervenu le 30 mars 2007 a été valorisé 198,7 millions d'euros.

Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres.

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	31/12/2007
Nombre de titres	130 067	418 281	86 774	461 574
Prix moyen en euros	32,39 €	59,32 €	38,26 €	55,69 €
<b>TOTAL (en milliers d'euros)</b>	<b>4 214</b>	<b>24 812</b>	<b>3 320</b>	<b>25 705</b>

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



## 6-12. EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS COURANTS ET NON COURANTS

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>Engagements sur contrats de location financement :</b>								
131, Wagram	Euribor 3M + 0,75 % (fin de trimestre civil)	15/06/2009	46 005	62 201	63 153	952	952	952
Quai le Gallo	Euribor 3M + 0,75 % (fin de trimestre civil)	28/02/2012	65 845	69 308	72 627	3 463	3 318	3 179
Rives de Seine	Euribor 6M + 0,75 % (29/04 et 29/10)	29/10/2013	96 343	105 934	115 127	9 590	9 194	8 814
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts :</b>			- 1 219	- 1 377	- 2 008	- 533	- 449	- 280
<b>Emprunts bancaires :</b>								
Syndiqué NATIXIS	Euribor 1M + 0,40 % (fin de tirage)	26/01/2012	574 000	416 000	296 000	341	187	39
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M + 0,90 % (29 de chaque trimestre)	29/12/2009	77 663	69 282	73 409	1 852	26	1 521
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 1M + 0,40 % (29 de chaque mois)	29/03/2008	-	1 577	737	1 215	1	-
Revolving BANCOSABADELL (50 M€)	Euribor 3M + 0,60 % (fin de trimestre civil)	28/02/2012	50 000	-	-	8	-	-
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 1M + 0,40 % (fin de tirage)	04/05/2012	65 000	-	-	174	-	-
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M + 0,56 % (fin de trimestre civil)	31/10/2013	40 800	-	-	6	-	-
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M + 0,55 % (fin de tirage)	23/10/2012	-	-	-	-	-	-
<b>Placements privés :</b>								
US 100 M\$	6,27 % (10 juin - 10 décembre)	10/12/2012	-	-	83 493	-	76 212	317
US 25 M\$	5,67 % (10 juin - 10 décembre)	10/12/2009	-	-	20 873	-	19 047	71
<b>Comptes courants passifs :</b>			56 785	-	-	-	60 185	61 293
<b>Valeurs de marché négatives des opérations de couvertures :</b>								
Swap n° 1 CALYON-HSBC	3,850 %	29/12/2009	-	- 188	1 920	-	1	-
Swap n° 2 CALYON-HSBC	3,560 %	29/06/2009	-	- 41	81	-	-	-
Swap n° 3 CALYON-HSBC	3,125 %	29/12/2009	-	- 373	20	-	- 1	-
Swap Barclays sur USPP	6,470 %	10/12/2012	-	-	30 374	-	32 706	-
Swap Barclays sur USPP	6,090 %	10/12/2009	-	-	6 373	-	7 199	-
Swap JPMorgan de 400 M	Euribor 12M (CAP 5,085 %) + 1,4150 %	03/01/2014	27 412	33 881	41 114	1 369	1 868	-
Swap CALYON	3,785 %	23/05/2011	-	- 861	-	-	20	-
Swap RBOS sur SNC IÉNA 1	3,89 %	31/10/2013	-	-	-	-	-	-
Swap RBOS sur SNC IÉNA 2	3,89 %	31/10/2013	-	-	-	-	-	-
Swap Natixis	3,4325 %	31/12/2010	308	-	-	- 3	-	-
Découverts bancaires	EONIA + 0,35 % ou 0,30 % (fin de mois ou trimestre civil)		-	-	-	26 391	20 383	8 240
<b>TOTAL</b>			<b>1 098 942</b>	<b>755 343</b>	<b>803 293</b>	<b>44 825</b>	<b>230 849</b>	<b>84 146</b>



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

	31/12/2007	À un an au plus	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt syndiqué	574 341	341	574 000	–
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	80 730	3 067	77 663	–
Emprunt revolving BancoSabadell	50 008	8	50 000	–
Emprunt revolving BECM	65 174	174	65 000	–
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 806	6	–	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	–	–	–	–
Engagement location financement	222 198	14 005	154 525	53 668
Placements privés US	–	–	–	–
Comptes courants passifs	56 785	–	56 785	–
Étalement des commissions	– 1 752	– 533	– 1 219	–
Swap n° 1 CALYON-HSBC	–	–	–	–
Swap n° 2 CALYON-HSBC	–	–	–	–
Swap n° 3 CALYON-HSBC	–	–	–	–
Swap Barclays sur USPP 100M	–	–	–	–
Swap Barclays sur USPP 25M	–	–	–	–
Swap JPMorgan de 400 M€	28 781	1 369	–	27 412
Swap CALYON	–	–	–	–
Swap RBOS	–	–	–	–
Swap Natixis	305	– 3	308	–
Découverts bancaires	26 391	26 391	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>1 143 767</b>	<b>44 825</b>	<b>977 062</b>	<b>121 880</b>

En 2007, la société a contracté trois crédits revolving. Le premier avec la Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique (BECM) pour une durée de 5 ans, renouvelable 2 fois un an sous conditions, et avec un tirage maximal de 150 000 milliers d'euros. Le second avec la Deutsche Hypothekbank pour une durée de 5 ans renouvelable pour cinq ans sous conditions et avec un tirage maximal de 50 000 milliers d'euros. Le dernier contracté avec la banque BancoSabadell de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans indexé sur l'Euribor 3 mois plus un spread de 0,60 %.

Au 31 décembre 2007, notre crédit revolving avec la BECM était utilisé à hauteur de 65 000 milliers d'euros et notre crédit revolving avec la Deutsche Hypo était totalement inutilisé.

Au 31 décembre 2007, SFL disposait d'une réserve de 161 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées.

Les comptes courants passifs représentent la part Predica dans la SCI Washington.



**Covenants et clauses d'exigibilités anticipées liées à nos opérations de crédit :**

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2007	Valeur au 31/12/2006	Clauses d'exigibilités <sup>(1)</sup>
<b>EMPRUNT PARHOLDING CALYON-HSBC-CFF</b>	LTV (Loan To Value) Consolidé = Encours du prêt / valeur de marché des immeubles < 70 %	<b>33,8 %</b>	<b>37,7 %</b>	Non-respect des covenants financiers Suppression des sûretés Procédure collective Dissolution, fusion, scission Résiliation des mandats Refus de certification des comptes Inscriptions - Saisies Non-paiement d'une échéance Effet défavorable significatif
	ICR Consolidé = Revenus nets locatifs encaissés / Intérêts des emprunts et couvertures d'emprunts > 1,30	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>	
	DSCR Consolidée = Revenus nets locatifs encaissés / Intérêts des emprunts, couvertures d'emprunts et remboursement du capital > 1	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>	
<b>EMPRUNT SYNDIQUÉ NATIXIS</b>	EBITDA / Charges financières nettes > 2,5	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	Non-paiement d'une échéance Non-respect des covenants financiers Redressement ou liquidation judiciaire Changement de contrôle direct de la Société Effet défavorable significatif
	Dette nette / Valeur du patrimoine <= 50 %	<b>25,2 %</b>	<b>24,5 %</b>	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	<b>8,2 %</b>	<b>9,2 %</b>	
	Valeur du patrimoine libre > = 1 Md€	<b>3,8 Md€</b>	<b>3,2 Md€</b>	
<b>EMPRUNT REVOLVING BECM</b>	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	<b>3,2</b>		Défaut de paiement Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio LTV <= 50 %	<b>27,6 %</b>		
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	<b>4,1 Md€</b>		
	Dette garantie / Valeur du patrimoine < 20 %	<b>8,4 %</b>		
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30 %	<b>10,8 %</b>		
<b>EMPRUNT SNC IÉNA 1 RBOS</b>	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,3	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	Défaut de paiement Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Non-respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
<b>EMPRUNT SNC IÉNA 2 RBOS</b>	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,3	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	Défaut de paiement Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Non-respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
<b>EMPRUNT DEUTSCHE HYPO</b>	Ratio LTV <= 50 %	<b>27,6 %</b>		Défaut de paiement Déclarations inexactes Incident Banque de France Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	<b>3,2</b>		

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2007.



### 6-13. PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES

	31/12/2005	31/12/2006	Augmen- tation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclas- sement	31/12/2007
Provisions sur immeubles et locataires	187	–	–	–	–	–	–
Provisions sur impôts et taxes	–	1 000	–	– 200	– 200	–	800
Provisions relatives au personnel	2 887	1 479	–	– 361	–	– 5	1 113
Autres provisions pour risques et charges	–	–	–	–	–	–	–
<b>Provisions non courantes</b>	<b>3 074</b>	<b>2 479</b>	<b>–</b>	<b>– 561</b>	<b>– 200</b>	<b>– 5</b>	<b>1 913</b>
Provisions sur immeubles et locataires	1 992	1 552	1 026	– 50	–	–	2 528
Provisions sur impôts et taxes	–	275	226	– 50	– 50	–	451
Provisions relatives au personnel	310	1 255	–	– 1 045	– 1 045	5	215
Autres provisions pour risques et charges	1 475	2 221	–	– 2 221	– 2 221	–	–
<b>Provisions courantes</b>	<b>3 777</b>	<b>5 303</b>	<b>1 252</b>	<b>– 3 366</b>	<b>– 3 316</b>	<b>5</b>	<b>3 195</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 851</b>	<b>7 782</b>	<b>1 252</b>	<b>– 3 927</b>	<b>– 3 516</b>	<b>–</b>	<b>5 107</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 118 milliers d'euros.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non courantes) s'élève à 56 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

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

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

### 6-14. IMPÔTS DIFFÉRÉS

Voir analyse en note 6-36.

### 6-15. DETTES FISCALES

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de "l'exit tax" qui fait l'objet d'une actualisation selon l'échéancier suivant :

	2009	Total
Montant à payer	1 197	1 197

### 6-16. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

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

### 6-17. FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dettes fournisseurs	9 412	6 826	8 325
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	12 705	13 818	9 936
<b>TOTAL</b>	<b>22 117</b>	<b>20 644</b>	<b>18 261</b>



## 6-18. AUTRES PASSIFS COURANTS

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Clients – avances et acomptes reçus	12 344	1 052	4 344
Dettes sociales	5 419	7 484	6 820
Dettes fiscales	5 675	10 027	39 184
Autres dettes	3 166	3 442	8 283
Comptes de régularisations-passif	55	44	2 399
<b>TOTAL</b>	<b>26 659</b>	<b>22 049</b>	<b>61 030</b>

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales incluent l'échéance "d'exit tax" 2008 d'un montant de 1 262 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2006 l'échéance "d'exit tax" 2007 d'un montant de 1 937 milliers d'euros. En 2005 ce poste intégrait l'échéance "d'exit tax" 2006 pour un montant de 27 174 milliers d'euros.

Les comptes de régularisations-passif correspondent aux encaissements d'avance.

## 6-19. LOYERS NETS

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,1 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un produit net de 1 579 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers 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 :

Au 31/12/2007	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	611 793	166 406	388 045	57 342

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>Revenus locatifs</b>	<b>170 395</b>	<b>161 538</b>	<b>153 308</b>
Charges d'exploitation immobilières	- 39 103	- 37 283	- 35 436
Charges immobilières récupérées	30 965	29 049	27 354
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>- 8 138</b>	<b>- 8 234</b>	<b>- 8 082</b>
<b>LOYERS NETS</b>	<b>162 257</b>	<b>153 304</b>	<b>145 226</b>

Les charges immobilières sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 1 329 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

La part de vacance sur les immeubles de placement est non significative.

## 6-20. VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en note 6-3 des présentes annexes.

## 6-21. REVENUS DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITÉS

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 824 milliers d'euros au 31 décembre 2007 contre 1 079 milliers d'euros au 31 décembre 2006.



## 6-22. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Production immobilisée	1 112	1 807	1 327
Autres produits	5 295	1 575	4 593
<b>TOTAL</b>	<b>6 407</b>	<b>3 382</b>	<b>5 920</b>

Les autres produits correspondent à la facturation de travaux et d'honoraires de maîtrise d'ouvrage.

## 6-23. DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 618	- 548	- 611
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	- 590	- 556	- 331
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 208</b>	<b>- 1 104</b>	<b>- 942</b>

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles correspondent aux applications informatiques, celles des immobilisations corporelles concernent l'immeuble d'exploitation et les autres corporelles.

## 6-24. VARIATION NETTE DES PROVISIONS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 1 026	- 1 320	- 2 079
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 208	- 476	- 1 344
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-	-	- 1 000
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	1 505	2 745	239
Reprises de provisions sur actif circulant	239	1 391	702
Reprises de provisions pour autres risques et charges	200	287	294
<b>TOTAL</b>	<b>710</b>	<b>2 627</b>	<b>- 3 188</b>

## 6-25. FRAIS DE PERSONNEL

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Rémunérations du personnel	- 8 402	- 9 020	- 6 482
Charges de sécurité sociale	- 2 946	- 3 954	- 2 512
Charges de prévoyance	- 56	- 64	- 64
Autres charges sociales	- 656	- 649	- 524
Participation et intéressement	- 1 141	- 939	- 1 218
<b>TOTAL</b>	<b>- 13 201</b>	<b>- 14 626</b>	<b>- 10 800</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 93 personnes en 2007, 94 personnes en 2006, et de 97 en 2005, et pour le personnel d'immeubles de 4 personnes en 2007 et 2006, et de 11 en 2005.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction s'élève à 3 036 milliers d'euros au 31 décembre 2007 contre 5 333 milliers d'euros au 31 décembre 2006 et 2 549 milliers d'euros au 31 décembre 2005.



## 6-26. AUTRES FRAIS GÉNÉRAUX

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Achats	- 126	- 140	- 351
Sous-traitance	- 300	- 628	- 799
Locations	- 1 257	- 878	- 942
Entretien/Maintenance	- 184	- 158	- 293
Honoraires	- 2 296	- 2 963	- 3 924
Publications/Relations publiques	- 991	- 786	- 960
Services bancaires	- 442	- 395	- 636
Impôts et taxes	- 1 229	- 1 742	- 1 452
Frais de déplacement et réceptions	- 471	- 378	- 347
Charges non récurrentes	- 303	- 1 085	- 1 595
Autres	- 874	- 759	- 677
<b>TOTAL</b>	<b>- 8 473</b>	<b>- 9 912</b>	<b>- 11 976</b>

## 6-27. RÉSULTAT DE CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le groupe SFL a procédé à la cession suivante :

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus/moins-value de cession	Date de cession
<b>Immeuble cédé</b>				
46 Kléber	20 665	20 758	- 93	26/10/2007
<b>TOTAL</b>	<b>20 665</b>	<b>20 758</b>	<b>- 93</b>	

La valeur nette comptable de cession retenue pour le calcul de la plus ou moins-value, correspond à la dernière valeur d'expertise connue au moment de la vente de l'immeuble.

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble classé en actif destiné à la vente sur l'exercice.

## 6-28. RÉSULTAT DES CESSIONS DE MARCHAND DE BIENS

L'opération de vente de l'immeuble VAUBAN s'étant achevée au cours de l'exercice 2006, il n'y a plus de stock d'immeuble en régime marchand de biens depuis le 31 décembre 2006.

## 6-29. RÉSULTAT DES CESSIONS DES AUTRES ACTIFS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Cession des titres SAS La Défense	3 292	-	-
Cession des titres SNC Amarante	125	-	-
Liquidation SCI Tour Horizon	-	-	- 314
Liquidation SCI Courcellor	-	- 3 947	-
Liquidation SC Parmentier	-	- 62	-
Cession des titres SAS Roosevelt	-	-	681
Moins-value sur titres Colonial acquis en couverture	-	- 1 106	-
Autres	7	- 2	- 22
<b>TOTAL</b>	<b>3 424</b>	<b>- 5 117</b>	<b>345</b>

Le résultat de cession de l'exercice correspond à l'opération d'échange entre les titres du Groupe léna et ceux de La Défense, qui s'est traduite par la cession des sous-holdings, SAS La Défense et SNC Amarante.



## 6-30. DIVIDENDES ET RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dividendes reçus SCI Courcellor I	–	8	4 257
Dividendes reçus SCI Tour Horizon	–	–	40
<b>TOTAL</b>	<b>–</b>	<b>8</b>	<b>4 297</b>

Il n'y a pas eu de distribution de dividendes provenant de sociétés non consolidées sur l'exercice.

## 6-31. RÉSULTAT DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Le résultat dans les entreprises associées est détaillé à la note 6-4.

## 6-32. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Intérêts des emprunts bancaires	– 32 860	– 18 187	– 8 746
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	– 12 090	– 9 636	– 8 366
Intérêts du placement privé	– 3 584	– 5 896	– 6 336
Intérêts des comptes courants hors Groupe	– 3 977	– 4 234	– 3 638
Frais de swaps	– 7 868	– 11 664	– 9 520
Autres charges financières	– 589	– 94	– 50
<b>Charges financières</b>	<b>– 60 968</b>	<b>– 49 711</b>	<b>– 36 656</b>
Produits d'intérêts	14	8	46
Produits nets sur cessions de VMP	1 273	986	772
Transferts de charges financières	10 799	4 124	221
Autres produits financiers	819	348	335
<b>Produits financiers</b>	<b>12 905</b>	<b>5 467</b>	<b>1 374</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>– 48 063</b>	<b>– 44 244</b>	<b>– 35 282</b>

Les charges liées au remboursement anticipé de l'emprunt USPP s'élèvent à 2 507 milliers d'euros, ces charges sont couvertes par la reprise de provision constituée en 2006 pour un montant de 2 221 milliers d'euros (cf. à la note 6-35).

Le poste des transferts de charges financières correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles 247 Saint-Honoré et 103 rue de Grenelle.



## 6-33. INSTRUMENTS FINANCIERS

### Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte global de tension sur les marchés financiers liée à la crise du "subprime", SFL garde plus que jamais une gestion des risques rigoureuse, prudentielle et transparente en termes de communication. Les risques analysés sont :

#### Le risque de liquidité

En accord avec ses objectifs, SFL conserve une maturité de dette longue et dégressive dans le temps par paliers pour échelonner ses besoins de financement. La restriction des clauses de remboursement anticipé au bénéfice du prêteur des lignes de crédit reste un point de négociation essentiel pour SFL. SFL s'efforce d'emprunter au sein de plusieurs établissements de crédit en construisant de véritables relations de confiance avec les banques.

Au 31 décembre 2007, la marge moyenne de refinancement du groupe SFL était de 55 points de base sur l'ensemble de sa dette. SFL garde un ratio de dette sur la valeur de ses actifs peu élevé à 25,2 % appréciable dans le contexte actuel. SFL débute l'année 2008, avec un disponible de 161 000 milliers d'euros en lignes de crédits confirmées utilisables et sans échéance significative en terme de ligne de crédit avant juin 2009.

#### Le risque de contrepartie

Toutes nos opérations financières sont réalisées avec plusieurs institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soit nos contrats de couvertures du risque de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. SFL n'a subi aucune perte financière sur ses placements en SICAV en rapport avec la crise du "subprime". Nous continuons de placer nos excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires où le capital est totalement sécurisé.

Notre risque de contrepartie est minimisé du fait de notre peu d'excédent en liquidité (un excédent de liquidité vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving) et du caractère peu agressif et classique de nos couvertures de taux.

En ce qui concerne les loyers, notre plus gros locataire représente moins de 9 % de notre chiffre d'affaires total. Les cautions locataires reçues nous protègent contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est non significatif.

### Le risque de marchés

Le risque de change de la société est maintenant inexistant suite au remboursement le 6 mars 2007 de notre emprunt privé en dollars et de la clôture de sa couverture jointe. Le cas échéant, l'objectif de SFL est de couvrir à 100 % son risque de change.

Notre risque de taux est clairement identifié et suivi. Nous utilisons un système d'information qui nous permet de suivre l'évolution de tous les marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché de nos opérations de couvertures existantes. Cet outil nous permet de gérer, de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêt.

#### a/ Objectifs et stratégie :

Nos objectifs et notre stratégie sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux qui sont qualifiés comptablement d'instruments de couvertures comme des swaps vanilles, des CAP voire des collars. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments soit plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. Nous évitons des couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient mettre en danger notre société en cas de dérèglement des marchés.
- de transformer une majeure partie de notre dette en taux fixe. Effectivement, nous préférons rester prudents, garder le contrôle sur nos charges financières et avoir un maximum de chance de concrétiser des résultats proches des budgets. La partie de la dette restant en taux variable nous permettra à tout moment de bénéficier des opportunités de marché pour la mise en place de nouvelles couvertures.

#### b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de notre dette (avec couvertures) ressort à 5,29 % au 31 décembre 2007 (contre 5,37 % au 31 décembre 2006). Une hausse ou une baisse linéaire de la courbe des taux de 1 % ferait passer notre coût de la dette à 5,66 % ou 4,67 % (contre 6,04 % ou 4,69 % au 31 décembre 2006). Nous pouvons constater une baisse de la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux entre fin 2006 et fin 2007. La sensibilité de la dette reste toujours plus importante à la baisse des taux qu'à la hausse des taux. Cette caractéristique due à l'utilisation de CAP dans nos couvertures fait partie intégrante de notre stratégie pour bénéficier d'une baisse du coût de notre dette en cas de baisse des taux de marché.
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2007, une hausse des taux de 1 % en améliorerait la valorisation de 20 643 milliers d'euros (contre 14 479 milliers d'euros au 31 décembre 2006). À l'opposé, une baisse des taux de 1 % impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 15 547 milliers d'euros (contre 10 044 milliers d'euros au 31 décembre 2006).



## 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 :

### Taux fixes

	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap CALYON-HSBC à 3,85 %	930	42 780	–	–	–	–	43 710
Swap CALYON-HSBC à 3,56 %	–	3 800	–	–	–	–	3 800
Swap CALYON-HSBC à 3,1250 %	–	15 000	–	–	–	–	15 000
Swap CALYON à 3,7850 %	–	–	–	100 000	–	–	100 000
Swap JPMorgan avec CAP	–	–	–	–	–	400 000	400 000
Swap RBOS à 3,89 %	–	–	–	–	–	40 800	40 800
Swap Natixis à 4,4325 %	–	–	200 000	–	–	–	200 000
<b>TOTAL</b>	<b>930</b>	<b>61 580</b>	<b>200 000</b>	<b>100 000</b>	<b>–</b>	<b>440 800</b>	<b>803 310</b>

### Taux variables

	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt syndiqué Natixis	–	–	174 000	200 000	200 000	–	574 000
Emprunt revolving BECM	–	–	–	–	65 000	–	65 000
Emprunt RBOS	–	–	–	–	–	40 800	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	–	–	–	–	–	–	–
Emprunt BancoSabadell	–	–	–	–	50 000	–	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	3 013	77 663	–	–	–	–	80 676
Comptes courants passifs	–	–	56 785	–	–	–	56 785
Engagements sur contrats de location financement	14 005	59 623	14 207	14 821	65 874	53 668	222 198
<b>TOTAL</b>	<b>17 018</b>	<b>137 286</b>	<b>244 992</b>	<b>214 821</b>	<b>380 874</b>	<b>94 468</b>	<b>1 089 459</b>

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 31/12/2007 au 31/12/2011.

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Emprunt syndiqué Natixis	574 000	574 000	574 000	400 000	200 000
Emprunt revolving BECM	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Emprunt RBOS	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	–	–	–	–	–
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	80 676	77 663	–	–	–
Comptes courants passifs	56 785	56 785	56 785	–	–
Engagements sur contrats de location financement	222 198	208 193	148 570	134 363	119 542
<b>Total dette</b>	<b>1 089 459</b>	<b>1 072 441</b>	<b>935 155</b>	<b>690 163</b>	<b>475 342</b>
Swap CALYON-HSBC à 3,85 %	43 710	42 780	–	–	–
Swap CALYON-HSBC à 3,56 %	3 800	3 800	–	–	–
Swap CALYON-HSBC à 3,1250 %	15 000	15 000	–	–	–
Swap CALYON à 3,7850 %	100 000	100 000	100 000	100 000	–
Swap JPMorgan avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Swap Natixis à 4,4325 %	200 000	200 000	200 000	–	–
<b>Total couvertures</b>	<b>803 310</b>	<b>802 380</b>	<b>740 800</b>	<b>540 800</b>	<b>440 800</b>
<b>TOTAL EXPOSITION NETTE SFL</b>	<b>286 149</b>	<b>270 061</b>	<b>194 355</b>	<b>149 363</b>	<b>34 542</b>

Le Groupe SFL a une exposition au taux variable de 286 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette exposition se réduit graduellement dans le temps.

## Couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les trois éléments suivants :

### Couvertures globales SFL sur nos lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP MORGAN. Nature : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1,4150 % avec un CAP à 5,0850 % et un FLOOR à 2 % sur Euribor 12 mois. Cette opération sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. JP Morgan et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 3 janvier 2010. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Au 31 décembre 2007, la valeur de marché de cette opération est de 27 411 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes de dettes du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour une durée de 5 ans à 3,7850 % adossé à une ligne de dette identifiée. Cette opération a au 31 décembre 2007 une valeur de marché de 1 879 milliers d'euros en faveur de SFL.

Contrepartie : NATIXIS. Nature : couverture de flux. Swap conclu le 15 décembre 2007 pour une durée de 3 ans à 4,4325 % adossé à une ligne de dette identifiée. Cette opération a au 31 décembre 2007 une valeur de marché de 308 milliers d'euros en défaveur de SFL.



### Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : couverture de flux. La première couverture restructurée le 29 juin 2005 est un swap à 3,85 % pour un nominal de 43 710 milliers d'euros avec une échéance au 29 décembre 2009. Un second swap réalisé le 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros à un taux fixe de 3,56 % et une maturité fixée au 29 juin 2009. Un troisième swap au taux de 3,1250 % réalisé le 29 décembre 2005, lié au crédit revolving travaux sur Parhaus, a un nominal de 15 000 milliers d'euros au 31 décembre 2007. L'échéance de cette dernière couverture est le 29 décembre 2009.

Au 31 décembre 2007, la valeur de marché de ces trois opérations est de 885 milliers d'euros en faveur de SFL. Il s'agit de couvertures adossées et qui n'ont pas pour vocation à être désolidarisées du sous-jacent.

### Couvertures de taux sur le financement du portefeuille léna

Contrepartie : RBOS. Nature : couverture de flux. Swaps réalisés en date de valeur du 31 octobre 2006 pour une durée de 7 ans à 3,89 % adossés à une ligne de dette identifiée. Ces opérations ont au 31 décembre 2007 une valeur de marché de 1 151 milliers d'euros en faveur de SFL.

## 6-34. INTÉRÊTS SUR CRÉANCES

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Revenu du prêt Champvernier	739	552	428
Revenus des prêts Teachers	542	991	908
Autres produits financiers	991	1 427	1 159
<b>TOTAL</b>	<b>2 272</b>	<b>2 970</b>	<b>2 495</b>

## 6-35. VARIATION NETTE DES PROVISIONS FINANCIÈRES

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux provisions des frais liés au débouclage de l'emprunt USPP	–	– 2 221	–
Dotation aux provisions pour dépréciation sur titres Courcellor 1	–	–	– 4 135
Transferts de charges financières	–	–	–
Reprises provisions pour risques et charges financières	2 221	4 254	340
<b>TOTAL</b>	<b>2 221</b>	<b>2 033</b>	<b>– 3 795</b>

La reprise de provision pour risques et charges financières au 31 décembre 2007 d'un montant de 2 221 milliers d'euros couvre les frais liés au remboursement anticipé de l'emprunt USPP.



## 6-36. IMPÔTS

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

Impôts différés	Bilan 31/12/2005	Bilan 31/12/2006	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2007	Bilan 31/12/2007
Variation de valeur des immeubles de placement	- 26 431	- 50 366	- 9 211	-	- 27 713	- 87 290
Retraitement des crédits-bails	- 10 956	- 15 413	-	-	- 4 590	- 20 003
Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC	1 890	2 090	-	-	- 541	1 549
Complément d'impôt différé sur le groupe Parholding	-	- 1 782	-	- 8 373	-	- 10 155
Instruments de couverture	-	- 504	-	- 839	- 5	- 1 348
Retraitement des amortissements	- 275	- 472	-	-	- 429	- 901
Retraitement des loyers	- 156	- 973	-	-	- 1 127	- 2 100
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 59	- 59	-	-	-	- 59
Autres	96	96	- 35	-	4 889	4 950
<b>TOTAL NET</b>	<b>- 35 891</b>	<b>- 67 383</b>	<b>- 9 246</b>	<b>- 9 212</b>	<b>- 29 516</b>	<b>- 115 357</b>
Dont impôts différés - Actif	3 582	3 647	-	- 115	- 1 092	2 440
Dont impôts différés - Passif	39 473	71 030	9 246	9 097	28 424	117 797

Un montant d'impôt différé de 3 415 milliers d'euros correspondant à l'immeuble 46 Kléber a été reclassé en prix de cession.

La charge d'impôt sur les sociétés se monte, quant à elle, à 3 500 milliers d'euros.

La Loi de finances rectificative pour 2006, adoptée le 30 décembre 2006, intègre une série de dispositions concernant les SIIC dites "SIIC 4".

L'une de ces dispositions prévoit qu'en cas de distribution par une SIIC à une société détenant au moins 10 % de son capital et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt, la société distributrice devra acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés. Les produits perçus ne sont pas considérés comme soumis à l'impôt lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

Ces dispositions s'appliquent aux distributions mises en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

SFL a procédé en novembre 2007 au versement d'un acompte sur dividende de 1,10 euro par action. Son actionnaire majoritaire Colonial ayant déclaré formellement que cet acompte sur dividende serait incorporé à ses résultats imposables, aucun prélèvement n'est dû au titre de cette distribution.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de SFL, lors de sa réunion du 15 novembre 2007, a prévu de soumettre à la prochaine Assemblée Générale de la Société des modifications statutaires destinées à préserver SFL de l'impact éventuel de ce prélèvement sur les distributions futures en imputant le coût de celui-ci sur le dividende versé à un actionnaire qui occasionnerait le paiement direct dudit prélèvement.

## 6-37. ACTIVITÉ ABANDONNÉE

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



## 6-38. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net pour le résultat de base par action	416 451	606 585	226 544
Résultat net pour le résultat dilué par action	416 451	606 585	226 544
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 502 301	43 075 952	43 063 788
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	45 645 547	43 068 717	43 034 466
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	26 673	27 673	39 837
Nombre d'actions ordinaires dilué	46 528 974	43 103 625	43 103 625
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	45 672 220	43 096 390	43 074 303
Résultat net par action	8,96 €	14,08 €	5,26 €
Résultat dilué par action	8,95 €	14,07 €	5,26 €
Résultat net pondéré par action	9,12 €	14,08 €	5,26 €
Résultat dilué pondéré par action	9,12 €	14,08 €	5,26 €

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

## 6-39. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

	31/12/2007		31/12/2006		31/12/2005	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N – 1 décidés	148 804	3,20 €	90 434	2,10 €	88 124	2,05 €
Acompte payé N – 1	29 976	0,70 €	30 019	0,70 €	29 317	0,70 €
Dividendes N – 1 payés en N	115 928	2,50 €	60 018	1,40 €	57 851	1,35 €
<b>TOTAL</b>	<b>145 904</b>	<b>3,20 €</b>	<b>90 037</b>	<b>2,10 €</b>	<b>87 168</b>	<b>2,05 €</b>

Un acompte sur dividende de l'exercice 2007 de 50 733 milliers d'euros a été payé en novembre 2007, soit 1,10 € par action.



## 6-40. ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'exhaustivité des engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2007 est détaillée ci-après :

### Nantissements et hypothèques sur les sociétés du sous-groupe Parholding. Participation directe ou indirecte de SFL de 50 % dans le Groupe Parholding.

#### Sûretés hypothécaires liées au contrat de prêt du 29 décembre 2002

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Au profit de CALYON			Au profit de HSBC			Total SFL
			Principal	Accessoires	Total	Principal	Accessoires	Total	
PARGAL	PPD	29/12/2011	22 867	2 287	25 154	22 867	2 287	25 154	25 154
PARGAL	Hypothèques	29/12/2011	133	13	146	133	13	146	146
<b>Sous-total</b>			<b>23 000</b>	<b>2 300</b>	<b>25 300</b>	<b>23 000</b>	<b>2 300</b>	<b>25 300</b>	<b>25 300</b>
PARCHAMPS	PPD	29/12/2011	4 955	495	5 450	4 955	495	5 450	5 450
PARCHAMPS	Hypothèques	29/12/2011	5 045	505	5 550	5 045	505	5 550	5 550
<b>Sous-total</b>			<b>10 000</b>	<b>1 000</b>	<b>11 000</b>	<b>10 000</b>	<b>1 000</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>
PARCHAR	Hypothèques	29/12/2011	2 500	250	2 750	2 500	250	2 750	2 750
<b>Sous-total</b>			<b>2 500</b>	<b>250</b>	<b>2 750</b>	<b>2 500</b>	<b>250</b>	<b>2 750</b>	<b>2 750</b>
PARHAUS	PPD	29/12/2011	10 671	1 067	11 739	10 671	1 067	11 739	11 739
PARHAUS	Hypothèques	29/12/2011	329	33	361	329	33	361	361
<b>Sous-total</b>			<b>11 000</b>	<b>1 100</b>	<b>12 100</b>	<b>11 000</b>	<b>1 100</b>	<b>12 100</b>	<b>12 100</b>
PARSHERBES	PPD	29/12/2011	4 055	406	4 461	4 055	406	4 461	4 461
PARSHERBES	Hypothèques	29/12/2011	1 945	194	2 139	1 945	194	2 139	2 139
<b>Sous-total</b>			<b>6 000</b>	<b>600</b>	<b>6 600</b>	<b>6 000</b>	<b>600</b>	<b>6 600</b>	<b>6 600</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>52 500</b>	<b>5 250</b>	<b>57 750</b>	<b>52 500</b>	<b>5 250</b>	<b>57 750</b>	<b>57 750</b>

#### Sûretés hypothécaires liées au contrat de prêt du 30 juin 2004

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Au profit de	Principal	Accessoires	Total	Total SFL
PARHAUS	PPD	29/06/2010	CALYON	2 850	285	3 135	5 225
			HSBC	4 750	475	5 225	
			CFF	1 900	190	2 090	



## Sûretés hypothécaires liées à l'ouverture de crédit et avenant du 29 novembre 2005

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Au profit de	Principal	Accessoires	Total	Total SFL
			CALYON	13 500	1 350	14 850	
PARHAUS	Hypothèques	29/12/2011	HSBC	22 500	2 250	24 750	24 750
			CFF	9 000	900	9 900	

## Nantissements des parts et actions détenues par Parholding/Parhaus/Parchamps

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Échéance	Au profit de CALYON HSBC – BPI	Total SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/11/2009	9 120	4 560
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/11/2009	0	0
<b>Sous-total</b>			<b>9 120</b>	<b>4 560</b>
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/11/2009	1 500	750
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/11/2009	0	0
<b>Sous-total</b>			<b>1 500</b>	<b>750</b>
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/11/2009	21	11
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/11/2009	0	0
<b>Sous-total</b>			<b>21</b>	<b>11</b>
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/11/2009	1 500	750
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/11/2009	0	0
<b>Sous-total</b>			<b>1 500</b>	<b>750</b>
PARHOLDING	77 909 parts PARSHERBES	29/11/2009	1 169	585
PARHAUS	1 part PARSHERBES	29/11/2009	0	0
<b>Sous-total</b>			<b>1 169</b>	<b>585</b>

## Nantissements et hypothèques sur la SNC IÉNA 1 et sur la SNC IÉNA 2 (Filiales à 100 % de SFL).

Au profit de ROYAL BANK OF SCOTLAND						
Sociétés	Inscriptions	Échéance	Principal	Accessoires	Total	
SNC IÉNA 1	Hypothèques	31/10/2014	17 403	1 740	19 143	
SNC IÉNA 2	Hypothèques	31/10/2014	7 751	775	8 526	
<b>TOTAL</b>			<b>25 154</b>	<b>2 515</b>	<b>27 669</b>	



## Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés :</b>				
Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	2 115	2 115	–	–
Cautions données au TRÉSOR PUBLIC dans le cadre de contestations d'impôts (SOCIÉTÉ GÉNÉRALE)	9 331	9 331	–	–
Cautions immobilières	319	80	239	–
<b>Engagements reçus :</b>				
Cautions locataires et fournisseurs	42 892	4 299	27 319	11 275
Ligne de crédit syndiqué revolving	26 000	–	26 000	–
Ligne de crédit revolving BECM	85 000	–	85 000	–
Ligne de crédit revolving Deutsche Hypo	50 000	–	50 000	–
Ligne de crédit revolving Parhaus réhabilitation	762	–	762	–
Ligne de crédit revolving Parhaus TVA	2 111	2 111	–	–

## Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2007

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	14/03/2011
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription	27,59 €			
Prix d'achat		27,78 €	26,41 €	62,60 €
Options à l'ouverture de l'exercice	27 673	3 000	65 000	
Options attribuées dans l'exercice				273 000
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	1 000	0	30 000	0
Options annulées dans l'exercice				15 000
<b>NOMBRE D' ACTIONS RESTANT À SOUSCRIRE/ACHETER</b>	<b>26 673</b>	<b>3 000</b>	<b>35 000</b>	<b>258 000</b>

Le plan d'option du 13 mars 2007 a été valorisé par la méthode Black and Sholes au jour de l'attribution. Le calcul réalisé avec un cours spot de 62 euros, un rendement de dividende de 4,50 % et une volatilité de 20 % aboutit à un prix d'option de 9,90 euros.

Au cours de l'exercice, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 541 milliers d'euros.



## Engagements envers le personnel

Six salariés bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de modification significative de leurs responsabilités consécutives à un changement de contrôle de SFL. Le montant global de cette protection s'élève à 2 095 milliers d'euros.

Ces conventions ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 26 octobre 2006. Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

## 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 2007 est de 53 145 milliers d'euros.

## 6-41. DÉTAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DE TRÉSORERIE

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :</b>			
Prix de vente des filiales	52 444	36 072	–
Frais décaissés sur les cessions de filiales	– 956	– 850	–
Trésorerie cédée des filiales	– 869	– 973	–
Impôts relatifs aux cessions de filiales	–	– 3 345	–
<b>Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :</b>			
Prix d'acquisition des titres	– 47 856	– 1 975	– 21 415
Trésorerie acquise des filiales	5 255	–	1 694
Remboursement des comptes courants Groupe	–	– 122 630	–
<b>Acquisitions de filiales, détail des actifs et passifs acquis :</b>			
Actif immobilisé acquis	292 962	124 257	20 137
Actifs circulants	24 737	517	1 699
Capitaux propres	– 190 233	– 1 975	– 21 415
Passifs financiers	– 42 306	–	–
Passifs circulants	– 85 160	– 122 799	– 420
<b>Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :</b>			
Prix de cession	–	184 902	125 390
Frais décaissés sur cessions	–	– 2 147	– 497
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	–	–	–
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>			
Valeurs mobilières de placements	14 920	21 416	26 659
Disponibilités	1 025	2 137	2 272
Trésorerie passive	– 26 391	– 20 383	– 8 240

## 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.

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

Les opérations concernant les actions auto-détenues sont présentées parmi les flux de financement.



## 6-42. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation.

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

	Entre les sociétés en intégration globale	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration globale et associées	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
<b>Bilan :</b>				
Dépôt et cautionnement reçu	123			
Créances rattachées à des participations	19 084			
Clients	6 985	313		
Comptes courants actifs	304 475	22 328		62 571
Autres créances				486
Dépôt et cautionnement versé	- 123			
Dividendes à payer	- 19 084			
Fournisseurs	- 6 985	- 313		
Comptes courants passifs	- 304 475	- 22 328		- 62 571
Autres dettes				- 486
<b>Compte de résultat :</b>				
Ventes de prestations de services	6 306	1 726	504	
Autres produits	723			
Revenus des prêts et créances	13 644	1 530	542	5 561
Locations	- 1 331			
Honoraires	- 4 977	- 1 726	- 504	
Entretien	2			
Frais de personnel externe	- 723			
Intérêts des comptes courants	- 13 644	- 1 530	- 542	- 5 561

## Rémunérations des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	4 466	3 045	2 741
Avantages court terme : charges patronales	1 701	1 195	1 203
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(2)</sup>			
Autres avantages à long terme <sup>(3)</sup>			
Rémunération en actions <sup>(4)</sup>		2 209	
<b>TOTAL</b>	<b>6 167</b>	<b>6 449</b>	<b>3 944</b>

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, jetons de présence et avantages en nature versés au cours de l'exercice.

(2) Coûts de services rendus.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(4) 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 2007

104 A - Bilan

106 B - Compte de résultat

108 C - Annexes aux états financiers

108 > I Principes, règles et méthodes comptables

109 > II Faits caractéristiques de l'exercice

110 > III Notes sur les états financiers



# A - Bilan

## Actif

(en euros)	31/12/2007		31/12/2006	
	Montant brut	Amortissements et provisions à déduire	Montant net	Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, concessions et droits similaires	3 220 833	2 167 562	1 053 270	1 586 132
Fonds commercial	41 328 495		41 328 495	41 328 495
Autres	350 511	50 628	299 883	306 893
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	572 569 053		572 569 053	572 569 053
Constructions	758 593 126	70 060 689	688 532 437	707 375 259
Autres	1 668 008	523 220	1 144 788	279 915
Immobilisations corporelles en cours	140 888 743		140 888 743	117 519 399
<b>Immobilisations financières <sup>(1)</sup></b>				
Participations	465 728 104		465 728 104	165 814 732
Créances rattachées à des participations	19 084 439		19 084 439	9 100 719
Autres titres immobilisés				
Prêts	15 264 912		15 264 912	26 856 180
Autres	318 760		318 760	283 075
<b>Total I</b>	<b>2 019 014 982</b>	<b>72 802 100</b>	<b>1 946 212 882</b>	<b>1 643 019 853</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances</b>				
Créances locataires et comptes rattachés	6 636 137	2 057 790	4 578 347	3 050 048
Autres	326 585 040	449 837	326 135 203	331 418 518
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres	25 704 849	3 505 369	22 199 480	4 213 514
Autres titres	661 094		661 094	
<b>Disponibilités</b>				
	5 324		5 324	131 823
<b>Charges constatées d'avances</b>				
	6 222 461		6 222 461	5 373 224
<b>Total II</b>	<b>365 814 906</b>	<b>6 012 996</b>	<b>359 801 910</b>	<b>344 187 126</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>2 589 376</b>		<b>2 589 376</b>	<b>2 743 000</b>
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>2 387 419 264</b>	<b>78 815 096</b>	<b>2 308 604 169</b>	<b>1 989 949 979</b>
(1) dont à moins d'un an	19 084 439		19 084 439	9 358 881



## Passif

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>Capital</b>	93 004 602	86 151 904
<b>Primes d'émission, de fusion, d'apport</b>	1 183 600 916	991 758 205
<b>Écart de réévaluation</b>	21 438 656	22 028 712
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	8 615 190	8 612 758
Réserve statutaire		
Réserves réglementées		
Autres (réserve générale)	119 756 976	119 166 920
<b>Report à nouveau</b>	16 554 912	74 959 908
<b>Situation nette</b>	<b>1 442 971 252</b>	<b>1 302 678 406</b>
<b>Résultat de l'exercice N</b>	100 843 567	87 499 459
<b>Acompte sur dividende N – 1</b>	– 50 733 250	– 29 976 370
Provisions réglementées	8 786 514	5 842 038
<b>Total I</b>	<b>1 501 868 084</b>	<b>1 366 043 533</b>
Provision pour risques	1 554 193	14 633 348
<b>Total II</b>	<b>1 554 193</b>	<b>14 633 348</b>
<b>DETTES <sup>(1) (2)</sup></b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	725 254 883	434 709 640
Emprunts et dettes financières divers	51 194 477	140 850 966
Avances et acomptes reçus sur locations	920 228	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 215 299	12 661 164
Dettes fiscales et sociales	7 815 938	12 239 900
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 290 236	4 967 318
Autres dettes	2 453 249	3 800 584
Produits constatés d'avance	37 581	43 526
<b>Total III</b>	<b>805 181 892</b>	<b>609 273 098</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	<b>2 308 604 169</b>	<b>1 989 949 979</b>
(1) dont à plus d'un an	740 086 125	433 078 691
(2) dont à moins d'un an	65 095 767	176 194 407



# B - Compte de résultat

(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	123 792 281	118 355 228
Prestations de services	87 163	115 102
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>123 879 444</b>	<b>118 470 330</b>
Production stockée	–	–
Production immobilisée	–	–
Subventions d'exploitation	–	–
Reprises sur provisions et amortissements	1 656 824	1 940 154
Autres produits	4 995 391	1 275 428
Transferts de charges	22 151 639	21 234 504
<b>Total I</b>	<b>152 683 298</b>	<b>142 920 416</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	57 284 545	53 478 028
Impôts, taxes et versements assimilés		
– Sur rémunérations	649 916	768 838
– Autres	6 469 152	6 611 917
Charges de personnel		
– Salaires et traitements	7 669 244	7 941 465
– Charges sociales	3 149 109	3 927 593
Dotations aux amortissements et aux provisions		
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements	26 038 654	27 318 786
– Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 936 742	381 023
– Pour risques et charges : dotations aux provisions	200 000	1 045 000
Autres charges	715 464	998 740
<b>Total II</b>	<b>104 112 828</b>	<b>102 471 390</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)</b>	<b>48 570 470</b>	<b>40 449 026</b>



(en euros)	31/12/2007	31/12/2006
<b>Produits financiers</b>		
De participations	52 487 511	12 252 280
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 280 616	1 543 429
Autres intérêts et produits assimilés	45 453 468	9 827 568
Reprises sur provisions et transferts de charges	16 422 105	8 204 237
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	117 390	273 059
<b>Total III</b>	<b>115 761 090</b>	<b>32 100 573</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions		11 918 655
Intérêts et charges assimilés	83 351 937	33 088 737
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total IV</b>	<b>83 351 937</b>	<b>45 007 392</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III – IV)</b>	<b>32 409 153</b>	<b>– 12 906 819</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV)</b>	<b>80 979 624</b>	<b>27 542 207</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	855 632	739 513
Sur opérations en capital	34 827 339	186 761 767
Reprises sur provisions et transferts de charges	315 500	949 802
<b>Total V</b>	<b>35 998 471</b>	<b>188 451 082</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	1 087 553	3 034 419
Sur opérations en capital	8 193 524	123 364 898
Dotations aux amortissements et aux provisions	6 449 845	3 175 240
<b>Total VI</b>	<b>15 730 922</b>	<b>129 574 557</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V – VI)</b>	<b>20 267 549</b>	<b>58 876 525</b>
<b>Participation aux résultats (IX)</b>	<b>140 589</b>	<b>346 523</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>263 017</b>	<b>– 1 427 250</b>
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>304 442 859</b>	<b>363 472 071</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>203 599 292</b>	<b>275 972 612</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>100 843 567</b>	<b>87 499 459</b>

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.



# C - Annexes aux états financiers

## 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 :

### 1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées des éléments suivants :

- les logiciels immobilisés ont été acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP) ;
- le droit au bail correspond au coût d'entrée d'un contrat de crédit-bail immobilier ;
- le poste "fonds commercial" correspond au mali de fusion technique dégagé lors la transmission universelle du patrimoine de la SA DANDY NUANCES. Ce mali fait l'objet de test de dépréciation et d'un suivi extra-comptable régulier au regard des travaux de rénovation réalisés dans l'immeuble 92 Champs-Élysées, conformément à l'article 322 -5 du règlement n° 99-03 du CRC (modifié par le règlement n° 2002-10) ;
- les autres immobilisations incorporelles correspondent aux coûts d'acquisitions de frais de commercialités.

### 2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

#### 2-1. 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.

Les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde d'un immeuble sont indissociables du coût global de l'opération et 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.

En revanche, les frais d'acquisition n'ont pas été incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

#### 2-2. Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissements 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 1<sup>er</sup> 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, non amorti comptablement, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation trimestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles ; 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 2007 par CBRE, JONES LANG LASALLE et ATIS REAL.

### 3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire 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 de l'entreprise détenue.



## 4. CRÉANCES LOCATAIRES

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 de 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.

## 5. 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 est inférieur au prix de revient comptabilisé.

## 6. TRANSFERTS DE CHARGES

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part, et la facturation de la contribution des revenus locatifs, de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux, et les charges à étaler (exclusivement sur les frais d'emprunt) d'autre part.

## 7. ÉCHANGE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

## 8. 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

## 1. OPÉRATIONS D'ARBITRAGE

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE a acquis les 50 % de parts sociales de la SCI PAUL CÉZANNE qui étaient détenues par Prédica, et contrôle ainsi la totalité du capital.

Suite à un accord d'échange passé avec le groupe Teachers, à effet au 1<sup>er</sup> octobre 2007, SFL a cédé ses participations minoritaires dans les filiales propriétaires, de 30 étages dans la Tour Areva à la Défense et a repris en contrepartie l'intégralité des sociétés, IÉNA, IÉNA 1 et IÉNA 2 propriétaires de l'immeuble situé au 96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>.

## 2. FINANCEMENT

La dégradation du rating de SFL par Standard & Poor's à BB+ en décembre 2006 a entraîné la mise en œuvre du processus de remboursement anticipé de l'emprunt USPP pour un montant nominal de 125 000 milliers d'euros (couverture incluse). Ce remboursement a été effectué en date de valeur du 6 mars 2007.

En parallèle, trois nouvelles lignes de crédit ont été mises en place :

- un emprunt de la banque BANCOSABADELL de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans indexé sur l'euribor 3 mois plus un spread de 0,60 % ;
- un emprunt revolving de la banque BECM (BANQUE DE L'ÉCONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONÉTIQUE) pour un montant maximum de 150 000 milliers d'euros signé le 4 mai 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'euribor 1 mois plus un spread de 0,40 %. L'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de proroger la date d'échéance finale du contrat de un ou de deux ans. Au 31 décembre 2007, nous avons utilisé 65 000 milliers d'euros sur les 150 000 milliers disponibles ;
- un emprunt revolving de la banque DEUTSCHE HYPOTHEKEN-BANK (sans hypothèques ou nantissements) pour un montant maximum de 50 000 milliers d'euros signé le 23 octobre 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'euribor 1 ou 3 mois plus un spread de 0,55 %. Pour ce nouveau contrat, l'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de reconduire le contrat pour cinq autres années. Au 31 décembre 2007, nous n'avons pas utilisé cette nouvelle ligne de crédit.

## 3. OPÉRATIONS

L'immeuble 5 rue Alfred de Vigny, a été livré, après restructuration, en janvier 2007.

La restructuration de l'immeuble 6 avenue Velasquez à Paris 8<sup>e</sup> a été achevée en juin 2007.

La SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE a signé le 26 octobre 2007 avec la SEMAPA, le protocole portant sur l'acquisition des droits à construire T8. Cet ensemble sera composé de bureaux, commerces et logements sur une surface de 34 500 m<sup>2</sup> Shon. Le groupe NEXITY se verra confier un contrat de promotion immobilière par SFL, investisseur sur la totalité de l'opération. La livraison est prévue pour début 2012.

Le projet de restructuration de l'immeuble 247 rue Saint-Honoré est en cours de finalisation, l'autorisation de la CDEC pour l'exploitation en hôtel de l'immeuble ayant été obtenue. Cet immeuble accueillera le premier palace Mandarin Oriental de Paris dont l'ouverture est programmée pour la fin 2010.



### III - Notes sur les états financiers

#### A - NOTES SUR LE BILAN

##### Note A-1. Informations concernant exclusivement l'actif du bilan

###### État de l'actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles et corporelles	Montant brut au début de l'exercice	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Logiciels	3 162 452		75 922	17 541	3 220 833
Droit au bail	31 808 250				31 808 250
Fonds commercial	9 520 245				9 520 245
Autres	350 511				350 511
Immobilisations incorporelles en cours					
<b>Total</b>	<b>44 841 457</b>		<b>75 922</b>	<b>17 541</b>	<b>44 899 838</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	572 569 053				572 569 053
Constructions	384 610 205	19 819 978		191 462	404 238 721
Agencements, aménagements des constructions	368 751 784	- 11 705 902		2 691 477	354 354 405
Mobiliers, matériels	730 841	924 670	13 611	1 114	1 668 008
Immobilisations corporelles en cours	117 519 399	- 9 038 746	32 408 090		140 888 742
Avances et acomptes versés					
<b>Total</b>	<b>1 444 181 282</b>		<b>32 421 701</b>	<b>2 884 054</b>	<b>1 473 718 929</b>
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>1 489 022 740</b>		<b>32 497 623</b>	<b>2 901 595</b>	<b>1 518 618 767</b>

Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Virement de poste à poste	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Amortissements cumulés à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions et droits similaires	1 576 320		608 784	17 541	2 167 563
Fonds commercial					
Autres	43 618		7 010		50 628
<b>Total</b>	<b>1 619 938</b>		<b>615 794</b>	<b>17 541</b>	<b>2 218 191</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains					
Constructions	8 190 731		4 607 544	34 133	12 764 142
Agencements, aménagements des constructions	37 795 999		20 168 284	667 735	57 296 547
Mobilier, matériel	450 927		73 408	1 114	523 220
<b>Total</b>	<b>46 437 656</b>		<b>24 849 236</b>	<b>702 983</b>	<b>70 583 909</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>48 057 594</b>		<b>25 465 030</b>	<b>720 524</b>	<b>72 802 100</b>

Les immobilisations incorporelles et corporelles passent, en valeur nette, de 1 440 965 milliers d'euros à 1 445 817 milliers d'euros.



Les acquisitions des postes "constructions" et "agencements, aménagements des constructions" correspondent uniquement aux acquisitions des immeubles de l'exercice. Les acquisitions de travaux transitant par les postes "d'immobilisations en-cours", viennent en diminution de la colonne "virement de poste à poste".

Les variations d'amortissements dérogatoires sont expliquées dans la note A-2 de variation des capitaux propres.

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles et corporelles	Montant brut au début de l'exercice	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
Participations <sup>(1)</sup>	165 814 732		304 733 060	4 819 689	465 728 104
Créances rattachées à des participations	9 100 719		19 084 430	9 100 711	19 084 439
Prêts	26 856 180			11 591 268	15 264 912
Dépôts et cautionnements versés	283 075		50 388	14 703	318 760
Autres					
<b>TOTAL</b>	<b>202 054 706</b>		<b>323 867 878</b>	<b>25 526 370</b>	<b>500 396 215</b>

(1) À la fin du premier trimestre, PRÉDICA a apporté à SFL sa participation de 50 % dans la SCI PAUL CÉZANNE dont SFL détient déjà l'autre moitié du capital. Cette opération permet donc à SFL de contrôler désormais la totalité du capital de la SCI PAUL CÉZANNE.

Puis en octobre 2007, SFL a mis un terme à son partenariat avec TIAA-CREF. L'accord entérine l'échange des filiales propriétaires de l'immeuble 96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>, et de 30 étages dans la Tour Areva à la Défense. SFL détenait respectivement 25 % et 15 % dans ces filiales.

## État des valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value
Fcp Dredsner Rothschild	661 094		661 094	664 826	3 732
Actions propres affectées à des plans de stock-options antérieurs à 2006	1 150 064		1 150 064	1 933 440	783 376
Actions propres affectées à un plan de stock-options en 2007	16 150 800	3 023 760	13 127 040	13 127 040	- 3 023 760
Actions propres en attente d'affectation à plan	6 413 759	481 609	5 932 150	5 932 150	- 481 609
Actions propres en vue d'acquisitions futures	704 866		704 866	1 184 639	479 773
Actions propres : contrats de liquidité <sup>(1)</sup>	1 285 361		1 285 361	1 307 616	22 255
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 704 849</b>	<b>3 505 369</b>	<b>22 199 480</b>	<b>23 484 885</b>	<b>- 2 219 964</b>

	31/12/2006	Acquisitions	Cessions	31/12/2007
<b>Variation du nombre d'actions propres au cours de la période</b>	<b>130 067</b>	<b>418 281</b>	<b>86 774</b>	<b>461 574</b>

(1) Depuis septembre 2007, SFL a mis fin au contrat de liquidité confié à SG SECURITIES SAS, pour en prendre un nouveau avec ROTHSCHILD & CIE BANQUE.



## 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 par la Société 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 FONCIÈRE LYONNAISE :

## 1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	105 244 563	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	15 615 736	10 463 674	-	-
SAS IÉNA	4 825 160	139 801	100,00 %	49 015 056	49 015 056	20 010	-	-	950 644	651 397	-
SCI 5 DE VIGNY	1 926 448	5 691	100,00 %	20 111 069	20 111 069	7 729 085	-	407 602	- 861 863	-	-
SEGPIM SA	1 292 500	1 689 484	100,00 %	2 987 373	2 987 373	-	-	-	2 242 007	1 157 725	-
SCI 103 GRENELLE	150	- 4 550 747	100,00 %	1 169 740	1 169 740	150 756 767	-	99 806	- 1 092 089	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	1 232 295	66,00 %	79 788 878	79 788 878	110 219 830	-	25 365 570	13 074 540	-	-

## 2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)

SAS PARHOLDING	15 000 000	5 129 307	50,00 %	18 400 300	18 400 300	20 812 911	-	-	12 465 290	26 890 540	-
----------------	------------	-----------	---------	------------	------------	------------	---	---	------------	------------	---

## B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :

1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)				121 500	121 500	-	-	-	-	-	-
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société)				2 286 735	2 286 735	-	-	-	-	-	-

## Note A-2. Informations concernant exclusivement le passif du bilan

## Variations des capitaux propres et du capital

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2006 avant affectation</b>	<b>1 366 043 533</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotations de la réserve légale	2 433
<b>C. Distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale</b>	<b>- 115 928 085</b>
Distribution d'un acompte sur dividendes décidée par le Conseil d'Administration	<b>- 50 733 250</b>
<b>D. Variations en cours d'exercice</b>	
Augmentation de capital suite à la souscription des salariés <sup>(1)</sup>	6 852 698
Augmentation de la prime d'émission suite à la souscription des salariés <sup>(1)</sup>	191 845 144
Dotations de la réserve distribuable siic <sup>(2)</sup>	590 056
Diminution de l'écart de réévaluation siic <sup>(2)</sup>	- 590 056
Prélèvement sur la prime d'émission	- 2 433
Augmentation des provisions réglementées <sup>(3)</sup>	2 944 476
Résultat de l'exercice 2007	100 843 567
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2007</b>	<b>1 501 868 084</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>- 135 824 551</b>

(1) Au 31 décembre 2007, le capital social est composé de 46 502 301 actions d'un nominal de 2 euros auxquelles sont attachés 46 040 727 droits de vote. Au cours de l'exercice, le capital social a augmenté de 6 852 698 euros par la création de 3 426 349 actions ordinaires de capital de 2 euros chacune. Corrélativement la prime d'émission a augmenté de 191 845 144 euros.

(1) Caractéristiques des plans de stock-options :

- nombre d'options ayant été exercées au cours de l'exercice : 31 000,
- nombre total d'actions restant à souscrire : 322 673,
- plans mis en place en 1997, 1999, 2000, 2002, 2003, 2006 et 2007.

(2) L'écart de réévaluation 2003 des titres de participation cédés au cours de l'exercice a été transféré à la réserve distribuable pour un montant de 590 056 euros.

(3) L'augmentation des provisions réglementées correspond aux dotations aux amortissements dérogatoires d'un montant de 2 944 476 euros.



**Note A-3. Informations concernant simultanément l'actif et le passif du bilan****État des provisions**

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
Amortissements dérogatoires	5 842 038	2 944 476		8 786 514
<b>Total</b>	<b>5 842 038</b>	<b>2 944 476</b>		<b>8 786 514</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
– pour risque de moins-value sur les attributions d'action SFL	257 690		115 500	142 190
– pour risque apurement charges	202 003			202 003
– pour risque immeuble		200 000		200 000
– pour risques sociaux	1 255 000		1 045 000	210 000
– pour risques fiscaux	1 000 000		200 000	800 000
– pour risque indemnité USPP <sup>(1)</sup>	11 918 655		11 918 655	
<b>Total</b>	<b>14 633 348</b>	<b>200 000</b>	<b>13 279 155</b>	<b>1 554 193</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
– des immobilisations financières				
– des comptes clients	1 182 709	1 486 905	611 824	2 057 790
– des comptes autres créances		449 837		449 837
– des comptes actions propres <sup>(2)</sup>		3 505 369		3 505 369
<b>Total</b>	<b>1 182 709</b>	<b>5 442 111</b>	<b>611 824</b>	<b>6 012 996</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 658 095</b>	<b>8 586 587</b>	<b>13 890 979</b>	<b>16 353 702</b>

\* Toutes les reprises de provisions correspondent à des charges effectives.

(1) Suite à la dégradation de notre rating Standard & Poor's à BB+ et conformément aux termes du contrat USPP, SFL a proposé en 2006 à ses investisseurs un remboursement anticipé de sa dette pour un paiement effectif en mars 2007. Le dénouement de cette opération ayant eu lieu en mars 2007, nous avons repris la provision constituée en 2006 pour son montant total, soit 11 918 655.

(2) Le cours moyen du dernier mois 2007 des actions SFL étant de 50,88 euros, nous avons provisionné la dépréciation des actions propres détenues au 31 décembre 2007 pour un montant de 3 505 369 euros.



## État des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

CRÉANCES	Montant brut	Dont produits à recevoir	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	19 084 439		19 084 439		
Autres titres immobilisés					
Prêts	15 264 912			15 244 902	20 010
Dépôts et cautionnements	318 760				318 760
Autres créances immobilisées					
<b>Actif circulant</b>					
Locataires et clients	6 636 137	2 561 180	6 636 137		
Personnel et comptes rattachés	12 368		12 368		
État, impôts et taxes	2 987 075		2 987 075		
Groupe et associés	321 787 956		10 479 625	311 308 331	
Débiteurs divers	1 797 641		1 797 641		
Charges constatées d'avance	6 222 461		6 222 461		
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>374 111 749</b>	<b>2 561 180</b>	<b>47 219 746</b>	<b>326 553 233</b>	<b>338 770</b>

DETTES	Montant brut	Dont charges à payer	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
<b>Dettes financières</b>					
Emprunt obligataire convertible en actions					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	725 254 883		36 254 883	689 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses	861 863		861 863		
Dépôts de garantie des locataires	9 113 632			9 113 632	
<b>Dettes d'exploitation</b>					
Avances et acomptes reçus sur locations	920 228		920 228		
Dettes fournisseurs	9 215 299	4 448 006	9 215 299		
Dettes sociales	4 625 411	3 947 837	4 625 411		
Dettes fiscales	3 190 527	118 617	1 909 354	1 281 173	
Dettes sur immobilisations	8 290 236	6 940 299	8 290 236		
Groupe et associés	41 218 982		527 662	40 691 320	
Autres dettes	2 453 249	196 239	2 453 249		
Produits constatés d'avance	37 581		37 581		
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>805 181 892</b>	<b>15 650 998</b>	<b>65 095 767</b>	<b>740 086 125</b>	<b>—</b>

Les dettes sociales incluent l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.



VARIATIONS DE LA DETTE	2006	2007	Variation 2007-2006
Placement privé	100 000		- 100 000
Placement privé	25 000		- 25 000
Emprunt syndiqué	416 000	574 000	158 000
Emprunt Sabadell		50 000	50 000
Emprunt BCEM		65 000	65 000
Crédit-bail	250 907	222 198	- 28 709
Découverts bancaires	20 345	34 118	13 773
<b>TOTAL</b>	<b>812 252</b>	<b>945 316</b>	<b>133 064</b>

Le montant initial du placement privé US s'élève à 125 000 milliers d'euros.

L'emprunt syndiqué indique un nominal tiré de 416 milliers d'euros.

## B - NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Note B-1. Ventilation du chiffre d'affaires

	2007	2006
Loyers d'habitation	1 213 986	1 987 907
Loyers commerciaux	15 208 941	14 632 117
Loyers à usage professionnel	742 367	1 217 799
Loyers parkings	2 799 429	3 160 511
Loyers bureaux	99 459 919	90 469 901
Autres loyers	65 200	61 937
Honoraires de gérance	791 508	818 532
Indemnités d'occupation	- 660 417	1 684 698
Indemnités de résiliation	4 984	846 000
CA les Citadines	3 525 937	3 094 777
Redevances diverses	726 104	486 316
Recettes diverses	1 485	9 835
<b>TOTAL</b>	<b>123 879 444</b>	<b>118 470 330</b>



**Note B-2. Ventilation des charges de personnel**

	2007		Total	2006
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif		Total
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	104 045	7 565 199	7 669 244	7 941 466
Allocations				
<b>Total</b>	<b>104 045</b>	<b>7 565 199</b>	<b>7 669 244</b>	<b>7 941 466</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de Sécurité sociale et de prévoyance	47 611	2 513 637	2 561 248	3 389 096
Autres charges de personnel	10 698	577 164	587 861	538 497
<b>Total</b>	<b>58 309</b>	<b>3 090 801</b>	<b>3 149 109</b>	<b>3 927 593</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>162 354</b>	<b>10 656 000</b>	<b>10 818 354</b>	<b>11 869 059</b>

**Note B-3. Effectif employé au 31 décembre 2007**

	2007	2006
Concierges	4	4
Employés	9	9
Agents de maîtrise	18	16
Cadres	44	47
Mandataires	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>77</b>

**Note B-4. Rémunérations et pensions**

	2007	2006
Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction	4 035 854	4 132 943



**Note B-5. Ventilation du résultat financier**

	2007	2006
<b>Participations</b>		
Revenu de la SCI Paul Cézanne	8 708 871	1 715 607
Dividendes de la SAS Parholding	26 890 540	1 555 456
Dividendes de la SA Segpim	1 157 725	1 363 970
Revenu de la SCI Washington Plaza	8 620 756	7 609 566
Revenu de la SCI Courcellor I		7 672
Revenu de la SNC Amarante		- 891 138
Revenu de la SCI 5 de Vigny	- 861 863	- 177 251
Revenu de la SCI SB3	585	- 585
Revenu de la SCI 103 Grenelle	4 428 034	
Dividendes de la SAS Léna	651 397	
Dividendes de la SAS La Défense	274 800	
<b>Total</b>	<b>49 870 845</b>	<b>11 183 298</b>
<b>Produit net des placements à court terme</b>		
Valeurs mobilières de placement	117 390	273 059
<b>Total</b>	<b>117 390</b>	<b>273 059</b>
<b>Intérêts et divers</b>		
Intérêts des comptes courants débiteurs des filiales	15 642 148	9 399 541
Intérêts du prêt de la SCI Champvernier	738 629	552 128
Intérêts des prêts Teatchers	541 987	991 301
Reprise provision pour risques des titres de participation		6 505 052
Charges financières activées	4 503 450	1 699 184
Autres produits nets financiers	14 114	17 472
Reprise provision pour risque remboursement anticipé USPP	11 918 655	- 11 918 655
Produits des intérêts des emprunts swap	- 7 853 954	
Intérêts des emprunts swap	393 653	- 11 041 445
Intérêts des emprunts auprès des Établissements de Crédits	- 27 870 533	- 19 972 188
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	- 1 687 052	- 5 724
Perte ou gain de change	54	- 10 811
Intérêts des comptes bancaires	- 1 147 015	- 134 895
Commissions bancaires liées aux emprunts	- 456 603	- 444 138
Charges de remboursement anticipé USPP	- 12 222 399	
Autres charges financières	- 94 215	
<b>Total</b>	<b>- 17 579 081</b>	<b>- 24 363 177</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>32 409 154</b>	<b>- 12 906 819</b>



**Note B-6. Ventilation du résultat exceptionnel**

	2007	2006
Plus-value totale sur cessions d'immeubles (y compris frais de cession)		72 714 669
Plus-value totale sur cessions de titres	29 327 333	- 6 272 042
Produits nets sur cessions actions SFL	343 726	- 361 737
Dégrèvement d'impôts reçus	220 260	
Amendes et pénalités fiscales	- 66 402	
Mises au rebut d'immobilisations corporelles	- 2 181 071	
Frais d'acquisitions des immeubles ou sociétés	- 512 447	- 1 590 606
Frais divers sur projets	- 546 101	- 1 441 401
Résultats nets sur régularisation des en-cours antérieurs	59 757	- 633 598
Résultats nets sur régularisations de taxes diverses antérieures	- 137 350	189 131
Résultats nets divers sur exercices antérieurs	- 105 810	229 745
Produits nets divers de l'exercice		31 817
Charges nettes sur cessions autres actions		- 1 093 415
Charges nettes sur régularisation des honoraires techniques antérieurs		- 111 776
Charges nettes sur régularisation des copropriétés et comptes ADB antérieurs		- 163 474
Charges sur litige avec l'association des locataires VVH		- 187 333
Charges sur dénouement affaire Parking MARBEUF		- 208 017
Provision pour dépréciation actions propres affectées à des plans de stock-options	- 3 505 369	
Dotations aux amortissements dérogatoires	- 2 944 476	- 3 175 240
Reprise de la provision pour risque de moins-value sur les attributions d'actions SFL	115 500	161 200
Reprises des provisions pour risques sociaux et fiscaux	200 000	100 000
Reprise de la provision pour litige avec l'Association des locataires de VVH		187 000
Reprise des amortissements dérogatoires des immeubles vendus		501 602
<b>TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>20 267 549</b>	<b>58 876 525</b>

**Note B-7. Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

	2007
IFA perdues	37 500
Rappel d'impôts des sociétés 2002	224 058
Impôt 15 % sur les PVNLT dues à la cession de titres	1 459
<b>TOTAL</b>	<b>263 017</b>



## C - NOTE CONCERNANT SIMULTANÉMENT LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Note C-1. Montants concernant les entreprises liées

	2007	2006
Immobilisations financières	463 441 154	163 521 787
Autres créances rattachées à des participations	19 084 430	9 100 711
Prêts et autres immobilisations financières	20 010	11 611 278
Créances locataires et comptes rattachés	–	–
Autres créances	303 236 760	321 313 350
Dépôts de garantie locataire	123 336	123 336
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 422 717	6 453 793
Dettes sur créances rattachées à des participations	861 863	976 891
Autres dettes	22 667 785	4 370 088
Autres achats et charges externes	685 855	459 466
Honoraires de gérance	3 571 659	4 562 937
Charges financières des dettes rattachées à des participations	2 616 666	8 256 200
Charges financières de participation	612 655	127 832
Produits financiers de participation	15 109 737	10 449 230
Produits financiers des créances rattachées aux titres de participation	52 487 511	12 252 272
Chiffre d'affaires	1 416 845	1 289 034

### Note C-2. Charges constatées d'avance

Les charges d'exploitation constatées d'avances s'élèvent à 6 222 461 euros. Elles correspondent principalement à des prestations relatives à l'exercice suivant, dont une redevance de crédit-bail pour un montant de 4 890 692 euros.

### Note C-3. Charges à répartir

	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement 2007	Amortissement cumulé	Montant net
Commissions Arjil sur emprunt 125 M€ Amortissement sur la durée de l'emprunt : 114 mois	1 500 000	640 419	157 896	798 315	701 685
Commissions sur emprunt syndiqué Amortissement sur la durée de l'emprunt : 84 mois	2 598 624	715 204	371 393	1 086 597	1 512 027
Commissions sur emprunt BECM Amortissement sur la durée de l'emprunt : 5 ans	300 000		39 737	39 737	260 263
Commissions sur emprunt DEUTSCHE Amortissement sur la durée de l'emprunt : 5 ans	120 000		4 598	4 598	115 402
<b>TOTAL</b>	<b>4 098 624</b>	<b>1 355 623</b>	<b>573 624</b>	<b>1 929 247</b>	<b>2 589 377</b>



## D - ACCROISSEMENTS ET ALLÈGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔTS

Les impacts fiscaux de l'option au régime des SIIC rendent l'information sur les accroissements et allègements de la dette future d'impôt non pertinente.

## E - IMMOBILISATIONS PRISES EN CRÉDIT-BAIL

### Note E-1. Immobilisations en crédit-bail

	2007			2006	
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissement de l'exercice	amortissement cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Terrains	148 168 000			148 168 000	148 168 000
Constructions	181 094 000	4 462 194	17 005 325	164 088 675	164 088 675
Autres immobilisations corporelles	39 000	9 750	21 775	17 225	17 225
<b>TOTAL</b>	<b>329 301 000</b>	<b>4 471 944</b>	<b>17 027 100</b>	<b>312 273 900</b>	<b>312 273 900</b>

### Note E-2. Engagements de crédit-bail

En application de la réforme du crédit-bail immobilier, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> 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 la SFL.

	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	
Terrains/Constructions <sup>(1)</sup>	12 908 276	65 048 297	13 477 115	56 467 675	5 858 763	107 505 858
Autres immobilisations corporelles	9 828	34 320				390
<b>TOTAL</b>	<b>12 918 104</b>	<b>65 082 617</b>	<b>13 477 115</b>	<b>56 467 675</b>	<b>5 858 763</b>	<b>107 506 248</b>

(1) Les valeurs indiquées concernent la part capital amortie dans les redevances payées et à échoir.

## F - ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	De 1 à 5 ans	> 5ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions données au Trésor Public dans le cadre de contestations d'impôts (SG)	9 331	9 331		
Cautions immobilières	319	80	239	
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	22 806	1 689	14 632	6 485
Ligne de crédit syndiqué revolving	26 000		26 000	
Ligne de crédit revolving BECM	85 000		85 000	
Ligne de crédit revolving Deutsche Hypo	50 000		50 000	
<b>TOTAL</b>	<b>193 456</b>	<b>11 100</b>	<b>175 871</b>	<b>6 485</b>



## Financements

La dégradation du rating de SFL par Standard & Poor's à BB+ en décembre 2006 a entraîné la mise en œuvre du processus de remboursement anticipé de l'emprunt USPP pour un montant nominal de 125 000 milliers d'euros (couverture incluse). Ce remboursement a été effectué en date de valeur du 6 mars 2007.

En parallèle, trois nouvelles lignes de crédit ont été mises en place :

- un emprunt de la banque BANCOSABADELL de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans indexé sur l'Euribor 3 mois plus un spread de 0,60 % ;
- un emprunt revolving de la banque BECM (BANQUE DE L'ÉCONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONÉTIQUE) pour un montant maximum de 150 000 milliers d'euros signé le 4 mai 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'Euribor 1 mois plus un spread de 0,40 %. L'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de proroger la date d'échéance finale du contrat de un ou de deux ans. Au 31 décembre 2007, nous avons utilisé 65 000 milliers d'euros sur les 150 000 milliers disponibles ;
- un emprunt revolving de la banque DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK (sans hypothèques ou nantissements) pour un montant maximum de 50 000 milliers d'euros signé le 23 octobre 2007 pour une durée initiale de 5 ans indexé sur l'Euribor 1 ou 3 mois plus un spread de 0,55 %. Pour ce nouveau contrat, l'emprunteur a sous certaines conditions la faculté de reconduire le contrat pour cinq autres années. Au 31 décembre 2007, nous n'avons pas utilisé cette nouvelle ligne de crédit.

## Couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les trois éléments suivants :

### Couvertures globales SFL sur nos lignes de dette à taux variables

- Contrepartie : JP MORGAN. Nature : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1,4150 % avec un CAP à 5,0850 % et un FLOOR à 2 % sur l'Euribor 12 mois. Cette opération sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. JP MORGAN et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 3 janvier 2010. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Au 31 décembre 2007, la valeur de marché de cette opération est de 27 411 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

- Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour une durée de 5 ans à 3,7850 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2007, une valeur de marché de 1 879 milliers d'euros en faveur de SFL.
- Contrepartie : NATIXIS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 décembre 2007 pour une durée de 3 ans à 4,4325 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2007, une valeur de marché de 308 milliers d'euros en défaveur de SFL.

## H - CONSOLIDATION

Les comptes de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE sont consolidés par la société COLONIAL, actionnaire principal.



# Rapports des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2007

- 123 Rapport des Commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés
- 125 Rapport général des Commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels
- 127 Rapport des Commissaires aux comptes  
sur le rapport du Président du Conseil d'Administration
- 128 Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes  
sur les conventions et engagements réglementés



# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

## 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 :

La note 2.2 "Immeubles de placement – Méthodologie d'expertise" de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts indépendants. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à apprécier la cohérence des hypothèses retenues et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des dites expertises.

Les notes 2.17 "Instruments financiers dérivés" et 6.33 "Instruments financiers" de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments



de couverture de la Société. Nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes 2.17 et 6.33 aux états financiers.

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

### III. Vérification spécifique

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



# Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification des appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes 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 la note 1.2 "Principes de préparation des états financiers – Méthodologie d'expertise" de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts indépendants. Notre appréciation des éventuelles provisions pour dépréciation s'est fondée sur la vérification de l'application des règles décrites dans l'annexe et sur la comparaison entre les évaluations de l'expert et la valeur retenue à l'actif.

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 professionnelles 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,

- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



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

Exercice clos le 31 décembre 2007

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

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne 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 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2008

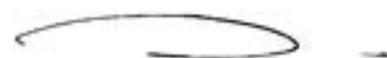
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

## Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

## Protocole d'apport par Prédica à SFL de sa part (50 %) dans la SCI Paul Cézanne

Mandataire concerné : Jean-Jacques Duchamp, Administrateur de SFL et représentant de Prédica

- Apport à SFL par Prédica de sa participation de 50 % dans la SCI Paul Cézanne et attribution à Prédica d'actions nouvelles SFL émises en rémunération de cet apport.
- Condition suspensive prévoyant que les actions émises à Prédica soient reclassées immédiatement auprès d'investisseurs.

Le 21 mars 2007, Prédica a donc apporté à SFL la totalité de sa participation dans le capital de la SCI Paul Cézanne, soit 284 672 parts sociales. Les parts sociales apportées ont été évaluées à hauteur de 198 670 milliers d'euros, soit 6 947,89 euros par part sociale.

En contrepartie de l'apport, il a été attribué à PREDICA 3 425 349 actions SFL nouvelles au prix de 58 euros par action.

## Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### Conventions conclues avec Monsieur Yves Mansion

Mandataire concerné : Yves Mansion, Directeur Général

- Acquisition définitive du bénéfice des stock-options consenties à Monsieur Mansion et non encore exercées. Il pourra exercer ses stock-options à tout moment même au cas où il serait amené à quitter ses fonctions quels qu'en soient les motifs ou les circonstances.
- Convention de prestation de services de consultant externe, qui prendra effet pour une durée d'un an, renouvelable par accord entre Monsieur Mansion et la Société représentée par le Président, à compter de la date de cessation de son mandat social, s'il quitte la direction générale de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE avant le 30 juin 2007. Le montant d'honoraires annuel au titre de cette mission s'élèverait à 200 000 euros. Cette convention n'a pas été renouvelée et est devenue sans objet.



**Conventions conclues avec Monsieur Alec Emmot**

Mandataire concerné : Alec Emmott, Directeur Général Délégué jusqu'au 9 mai 2007.

- Acquisition définitive du bénéfice des stock-options consenties à Monsieur Emmot et non encore exercées. Il pourra exercer ses stock-options à tout moment même au cas où il serait amené à quitter ses fonctions quels qu'en soient les motifs ou les circonstances.
- Convention de prestation de services de consultant externe, qui prendra effet pour une durée d'un an, renouvelable par accord entre Monsieur Emmott et la Société représentée par le président, à compter de la date de cessation de son mandat social, s'il quitte la direction générale de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE avant le 30 juin 2007. Le montant d'honoraires annuel au titre de cette mission s'élèverait à 100 000 euros. Cette convention a pris effet le premier octobre 2007, les honoraires s'élèvent à 25 000 euros HT au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2007.
- Attribution, en cas de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué, d'une indemnité brute de dommages et intérêts de 800 000 euros en cas de révocation par le conseil d'administration de son mandat ou de modification profonde dans la

structure du capital de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (en particulier en cas d'OPA, d'OPE, fusion...) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Monsieur Emmott et rendant difficile la poursuite de ses activités et de l'exercice normal de ses prérogatives.

Un montant de 800 000 euros a été versé le 25 mai 2007.

**Convention conclue avec Locaparis**

Mandataires concernés : Alec Emmott, Directeur Général Délégué de SFL et Président de Locaparis (jusqu'au 9 mai 2007) et Philippe Depoux, Directeur Général Délégué de SFL et Président de Locaparis (depuis le 9 mai 2007).

- Cautionnement de la société LOCAPARIS par la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, vis-à-vis de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, laquelle a exigé cette sureté dans le cadre de l'octroi de garantie financière prévue par l'article 3-2 du 2 janvier 1970, pour un montant global de 2 115 000 euros. Cette convention a été renouvelée par le conseil du 8 février 2007.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

autorisés au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 25 avril 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés autorisés au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 25 avril 2008.

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 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.

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

## Convention conclue avec Monsieur Yves Mansion

Mandataire concerné : Yves Mansion, Directeur Général

Attribution d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de modification dans la structure du capital de la Société ou de la société qui la contrôle (en particulier en cas d'OPA, d'OPE,

fusion, augmentation de capital...), directement ou indirectement, (i) entraînant la cessation des fonctions de Directeur Général (révocation ou démission forcée) de Monsieur Yves MANSION ou (ii) affectant sensiblement le contenu des responsabilités de Directeur Général de Monsieur Yves MANSION et rendant difficile la poursuite de ses activités et de l'exercice normal de ses prérogatives. Monsieur Yves MANSION aura droit au versement de cette indemnité à sa demande durant une période de 18 mois à compter de la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

L'indemnité brute de dommages et intérêts sera égale à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales dues au titre de son mandat de Directeur Général (en ce compris les rémunérations fixes et variables, primes, bonus accessoires de rémunérations et avantages en nature) au titre de l'année civile précédant la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

L'indemnité ne sera versée que si la moyenne des résultats opérationnels hors variation de valeur des trois derniers exercices clos avant la cessation des fonctions est supérieure au résultat opérationnel hors variation de valeur du quatrième exercice clos précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats opérationnels sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées.

Le versement de l'indemnité interviendra une fois que le Conseil d'Administration aura constaté, dans un délai maximum de deux mois à compter de la demande, le respect de la performance prévue. À défaut de refus motivé du Conseil dans ce délai, la constatation de la réalisation de la condition sera acquise.



### Conventions conclues avec Monsieur Philippe Depoux

Mandataire concerné : Philippe Depoux, Directeur Général Délégué et Directeur des Opérations

#### Attribution d'une indemnité brute de dommages et intérêts

M. DEPOUX ne bénéficie actuellement d'aucune rémunération au titre de son mandat de Directeur Général Délégué, mais en prévision d'une éventuelle rémunération de ce mandat, il est mis en place une protection en tous points identique à celle de M. MANSION pour son mandat.

Dans les mêmes conditions de déclenchement, de délai, et de performance que celles de M. MANSION, M. DEPOUX recevra une indemnité brute de dommages et intérêts égale à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales dues au titre de son mandat de Directeur Général Délégué (en ce compris les rémunérations fixes et variables, primes, bonus accessoires de rémunérations et avantages en nature) au titre de l'année civile précédant la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

#### Modification du Contrat de travail de Monsieur Philippe DEPOUX

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 consécutive 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 est de deux (2) années de la rémunération de 2006. Monsieur Philippe DEPOUX, en tant que membre du Comité de direction, bénéficie de cette clause dans son contrat de travail.

Afin d'actualiser ces protections le Conseil a approuvé – à compter du prochain changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle :

- la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues au cadre dirigeant 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,
- la réduction de deux ans à dix-huit mois du délai pour permettre aux bénéficiaires de se prévaloir de la clause de protection contractuelle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ



# Autres informations à caractère général

- 133 A - Responsables du document et du contrôle des comptes
- 135 B - Autres informations à caractère juridique
- 136 C - Autres informations sur le capital et l'actionnariat
- 139 D - Autres informations sur le gouvernement d'entreprise
- 141 E - Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe
- 144 F - Documents accessibles au public



# A - Responsables du document et du contrôle des comptes

## A-1. Déclaration du responsable du document

### RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Yves MANSION, Directeur Général.

### ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

“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 le rapport de gestion figurant en page 3 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 donnés dans le présent document ainsi qu’à la lecture d’ensemble de ce document.”



## A-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*
<b>Titulaires</b>			
<b>DELOITTE &amp; ASSOCIÉS</b>			
<i>Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux Comptes)</i>			
185, avenue Charles-de-Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine			
représentée par Laure SILVESTRE-SIAZ			
	21/04/2005	–	2010
<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA</b>			
<i>Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux Comptes)</i>			
63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine			
représentée par Catherine THURET			
	25/04/2003	9/05/2007	2012
<b>Suppléants</b>			
<b>BEAS</b>			
<i>Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux Comptes)</i>			
7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine			
	21/04/2005	–	2010
<b>Anik CHAUMARTIN</b>			
<i>Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux Comptes)</i>			
63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine			
	9/05/2007	–	2012

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

### RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE 2007

	PricewaterhouseCoopers Audit				Deloitte & Associés			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Audit</b>								
Emetteurs	215 375	203 125	75 %	76 %	225 875	203 125	100 %	100 %
Filiales intégrées globalement	99 645	63 720	25 %	24 %				0 %
<b>Autres diligences et prestations liées à mission du commissaire aux comptes</b>								
Emetteurs	–	–	–	–	28 000	–	–	–
Filiales intégrées globalement	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Sous-total</b>	<b>315 020</b>	<b>266 845</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>253 875</b>	<b>203 125</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux</b>								
Juridique, fiscal, social	–	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Sous-total</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>TOTAL</b>	<b>315 020</b>	<b>266 845</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>253 875</b>	<b>203 125</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



# B - Autres informations à caractère juridique

## Dénomination et siège social

Dénomination sociale : SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Siège social : 151, rue Saint-Honoré – 75001 Paris.

## Forme juridique

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

## Législation

Législation française.

## Constitution et durée

Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879.

Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064.

## Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les

territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;

- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

## Registre du commerce et des sociétés

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

## Exercice social

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.



# C - Autres informations sur le capital et l'actionnariat

## C-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 26 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-proprétaire 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 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.

## C-2. Capital social

### CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2007

Au 31 décembre 2007, le capital social s'élevait à 93 004 602 euros divisé en 46 502 301 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

### CAPITAL AUTORISÉ ET NON ÉMIS

L'Assemblée Générale du 9 mai 2007 a mis fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 21 avril 2005.

La même Assemblée Générale a par ailleurs délégué sa compétence au Conseil d'Administration pour :

- décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (première et deuxième résolutions extraordinaires), le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 100 000 000 euros (septième résolution extraordinaire),
- émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 000 000 000 d'euros (huitième résolution extraordinaire),
- 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 25 000 000 euros (neuvième résolution extraordinaire),



- procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros (dixième résolution extraordinaire).

Ces délégations sont valables pour une durée, à compter du 9 mai 2007, de 26 mois.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 21 avril 2005 avait autorisé le Conseil d'Administration à :

- consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux, dans la limite de 3 % du capital (onzième résolution extraordinaire),
- attribuer gratuitement des actions ordinaires au profit de salariés ou mandataires sociaux dans la limite de 1 % du capital (douzième résolution extraordinaire).

Ces autorisations sont valables pour une durée, à compter du 21 avril 2005, de 38 mois. Leur renouvellement sera proposé au vote des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 23 mai 2008.

## CAPITAL AUTORISÉ ET ÉMIS

Le Conseil d'Administration, agissant sur autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2005 (sixième résolution extraordinaire), a réalisé une augmentation de capital par voie d'apport de titres : en application du protocole d'accord conclu le 8 février 2007, Prédica a apporté à SFL, le 30 mars 2007, sa participation de 50 % dans la SCI PAUL CÉZANNE, dont SFL détenait déjà l'autre moitié du capital.

En conséquence, SFL a émis 3 425 349 actions nouvelles en rémunération de l'apport au prix d'émission de 58 euros par action. Les actions émises ont été en tout point assimilées aux actions anciennes et admises aux négociations sur la même ligne que les autres actions SFL.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration, agissant sur autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 octobre 1997, a attribué des options de souscription d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et ses filiales le 6 avril 2000.

Les options ont été consenties au prix de souscription de 27,59 euros.

Au cours de l'exercice 2007, 1 000 options de souscription d'actions ont été levées, les 1 000 actions ainsi souscrites portant jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

## NANTISSEMENT DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a nanti de titres.

## C-3. Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 21 du Rapport de Gestion.

Lors de sa réunion du 26 octobre 2006, le Conseil d'Administration a décidé que le Président du Conseil d'Administration représenterait dorénavant l'actionnaire majoritaire et n'assumerait plus la direction générale de la Société, cette dissociation ayant pris effet immédiatement, et que la direction générale serait assumée par une personne physique nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 38 du Rapport 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.

## C-4. Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 26 du Rapport de Gestion.



# D - Autres informations sur le gouvernement d'entreprise

## D-1. Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

En complément du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise figurant en annexe 7.6 du Rapport de Gestion :

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (EXTRAITS DES ARTICLES 10, 24, 25 ET 29 DES STATUTS)

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

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

I – Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société doivent, pour avoir le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées Générales, déposer un certificat établi par l'intermédiaire teneur de leur compte constatant l'indisponibilité des titres jusqu'à la date de la réunion de l'Assemblée Générale, au lieu indiqué dans ladite convocation, au plus tard cinq jours avant la date de la réunion,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société doivent, pour avoir le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées Générales, avoir leurs actions inscrites à leur compte tenu par la Société, au plus tard cinq jours avant la date de la réunion.

Toutefois, le Conseil d'Administration peut abrégé ou supprimer ces délais de cinq jours.

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

Le décret du 11 décembre 2006 ayant modifié le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales dans les sociétés dont les titres sont, en tout ou partie, au porteur, la procédure de justification au moyen d'une immobilisation temporaire des actions est abandonnée au profit d'un système de date d'enregistrement (record date), c'est-à-dire d'une photographie de l'actionnariat, au 3<sup>e</sup> jour ouvré (zéro heure) précédant l'Assemblée. La modification consécutive des statuts sera proposée au vote des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 9 mai 2007.

II – Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une Assemblée Générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'Administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'Administration.

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

### RÈGLEMENT INTÉRIEUR

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

Par ailleurs, en page 5 du cahier institutionnel, figure la charte déontologique des Administrateurs.



## D-2. Autres informations concernant les membres des organes de direction et d'administration

### EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION

La liste des mandats est détaillée en page 10 du Rapport de Gestion.

#### Yves MANSION,

Président-Directeur Général de la **SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE** (2002-2006) puis Administrateur et Directeur Général de la SFL (depuis 2006)

Membre du Collège de l'AMF – **Autorité des Marchés Financiers**

Directeur Général des AGF, **ASSURANCES GÉNÉRALES DE FRANCE** (1989-2001), Administrateur et Directeur Général d'AGF Assurances, d'AGF Vie et AGF Iart, Vice-Président-Directeur Général d'AGF International, Président-Directeur Général d'AGF MAT et d'AGF-La Lilloise, Président-Directeur Général de la CAMAT (1999-2001)

Inspecteur des Finances au **Ministère des finances** (1977-1989)

#### Philippe DEPOUX,

Directeur Général Adjoint et Directeur des Opérations de la **SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE** (2005-2007) puis Directeur Général Délégué de la SFL (depuis 2007)

Administrateur **IEIF**

Membre du **Club de L'immobilier**

Global head Of Investments de **AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS** (AXA REIM 2003-2005)

Managing Director acquisitions et ventes **AXA REIM France** (2000-2003)

Responsable puis Directeur Investissements, Ventes et Expertises Immobilières à la Direction Immobilière du GAN puis de **GROUPAMA/GAN** (1990-2000)

Responsable Département Immobilier, **BANQUE MITSUBISHI** (1988-1990)

Chargé d'affaires immobilières, **BANQUE LA HÉNIN** (1986-1988)

## 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.

## AUTRES INFORMATIONS

Les principales dispositions de la convention d'actionnaires signée le 24 novembre 2004 entre COLONIAL et PREDICA sont décrites en page 26 du Rapport de gestion.

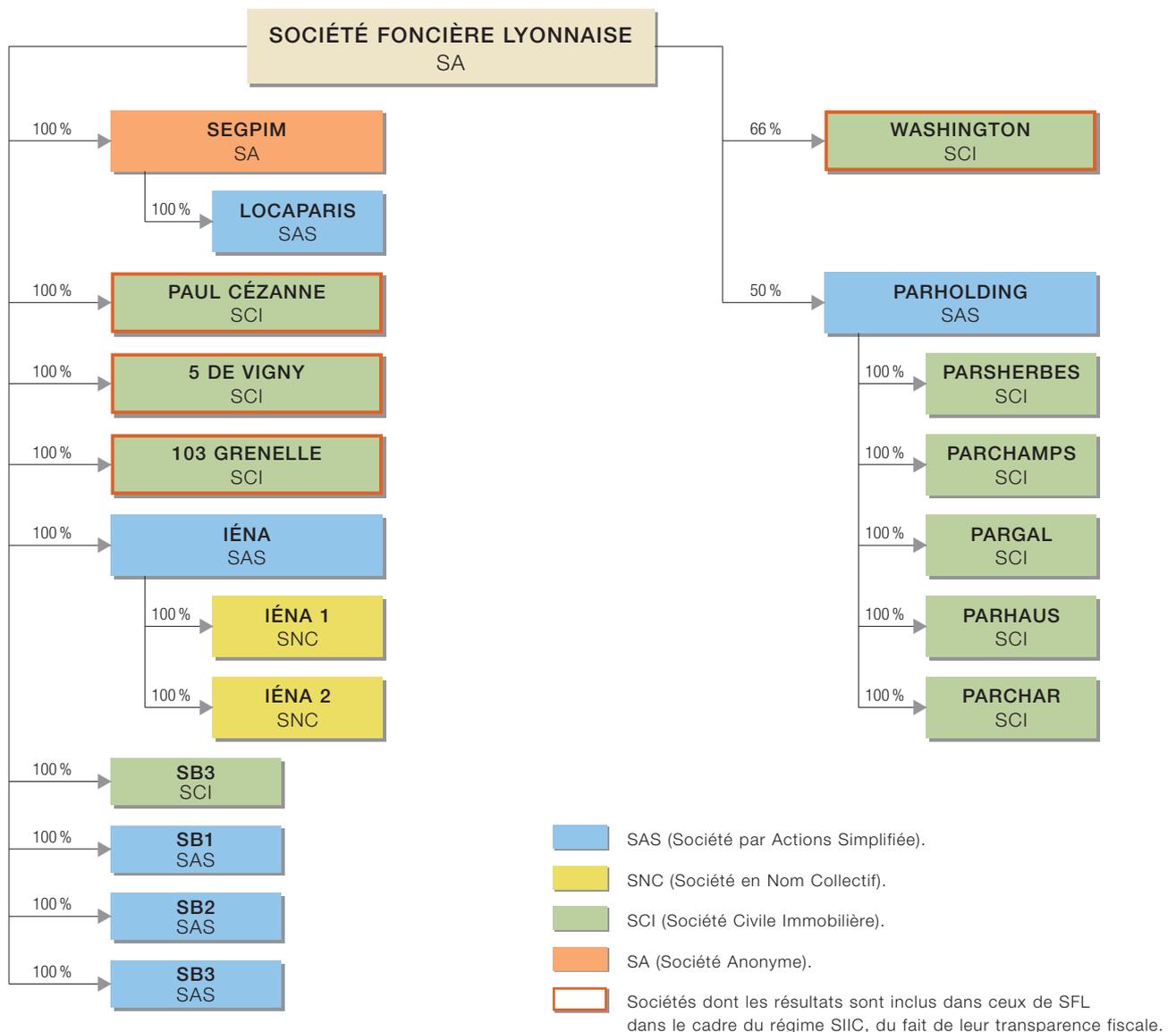
## D-3. Opérations avec les apparentés

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées se trouve en page 128 du Cahier Juridique et Financier.



# E - Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

## E-1. Organigramme



## E-2. Contrats importants

Il n'existe pas de contrat important – 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.

## E-3. Dépendances à l'égard de brevets ou licences

### DÉPENDANCES DU GROUPE

Sans objet.



## E-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 2007 pour partie par CB Richard Ellis Valuation et pour l'autre partie par Jones Lang Lasalle, l'immeuble du 247 rue Saint-Honoré ayant été évalué par ATIS REAL Expertise.

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

### Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite 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 dégainée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 4<sup>e</sup> trimestre 2007, 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 2007 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 *cash flow*.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m<sup>2</sup> 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 % 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 2007 a été celle des *cash flows* actualisés.

Chacun des trois experts confirme 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 2007 s'élève à 3 908 946 722 euros hors droits ou 4 132 151 815 euros droits inclus.

 JONES LANG  
LASALLE CONSEIL  
S.A.S. au capital de 37 000 Euros  
Siège social : 4042 rue La Boétie  
Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS  
444 628 180 R.C.S. PARIS

**ATISREAL EXPERTISE**  
32 rue Jacques Ibert  
92309 LEVALLOIS Cedex



# F - Documents accessibles au public

Les documents relatifs au groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE lesquels, en application de la législation sur les sociétés commerciales, sont mis à la disposition des actionnaires et du public peuvent être consultés au siège de la Société : 151, rue Saint-Honoré – 75001 Paris.

Les documents relatifs à la Société sont par ailleurs disponibles sur le site Internet ci-dessous :  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

## Document d'information annuelle

Conformément aux dispositions de l'article 222-7 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce document mentionne toutes les informations publiées ou rendues publiques par l'émetteur au cours des douze derniers mois pour satisfaire à ses obligations législatives ou réglementaires.

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Changement de Président et d'Administrateurs	09/01/2007	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec la société SG Securities (Paris)	15/01/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions Déclaration des dirigeants	15/01/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Un palace au 247 – 251 Saint-Honoré Signature d'un protocole d'accord entre SFL et PREDICA Résultats annuels 2006	09/02/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL – Présentation des résultats 2006	09/02/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Chiffres d'affaires comparés au 31 décembre 2006	14/02/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Nomination de Commissaires aux apports	19/02/2007	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Augmentation de capital	21/03/2007	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Contrat d'apport Rapport du Commissaire aux apports	22/03/2007	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
SFL détient 100 % du capital de la SCI Paul Cézanne Dividende	30/03/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de réunion valant convocation à l'Assemblée	04/04/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Franchissement de seuil (déclaration d'intention)	06/04/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Comptes sociaux au 31 décembre 2006	11/04/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Augmentation de capital	11/04/2007	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>



Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
SFL élargit son actionnariat	13/04/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des dirigeants	19/04/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Franchissement de seuil	25/04/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Rapport annuel Document de référence Inventaire au 31 décembre 2006	27/04/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Chiffres d'affaires comparés au 31 mars 2007	04/05/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Déclaration des dirigeants	07/05/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
SFL 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 Nomination au sein de la SFL	14/05/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des dirigeants	14/05/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Nouveau bail pour le 6, avenue Velasquez Paris 8 <sup>e</sup>	05/06/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Démission du Directeur Général Délégué Nomination d'un Directeur Général Délégué	08/06/2007	Grefe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogrefe.fr">www.infogrefe.fr</a>
Certification HQE pour le 103, rue de Grenelle	11/06/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL et Nexity lauréats de l'appel d'offres "T8" lancé par la Ville de Paris	25/06/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Nouveau bail pour le 5, rue Alfred de Vigny Paris 8 <sup>e</sup>	29/06/2007	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité	05/07/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des dirigeants	23/07/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
SFL – Résultats au 30 juin 2007	24/07/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL – Présentation des résultats semestriels 2007	24/07/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Rénovation de la galerie des Champs-Élysées	26/07/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Chiffres d'affaires comparés au 30 juin 2007	01/08/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire Changement d'un Commissaire aux comptes suppléant Modifications statutaires	06/08/2007	Grefe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogrefe.fr">www.infogrefe.fr</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	29/08/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	04/09/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Les bureaux d'Hausmann Saint-Augustin entièrement loués	07/09/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
États financiers semestriels	14/09/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Mise en œuvre d'un contrat de liquidité Cessation d'un contrat de liquidité	21/09/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>



Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
SFL devient l'unique propriétaire du 96 léna	08/10/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Nomination d'Administrateurs	17/10/2007	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
SFL/T8 c'est parti !	29/10/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL/IDF : cession du 46 Kléber	29/10/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Chiffres d'affaires comparés au 30 septembre 2007	31/10/2007	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
SFL : 3 <sup>e</sup> trimestre 2007	08/11/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Versement d'un acompte sur dividende	15/11/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Cézanne Saint-Honoré entièrement loué	21/11/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	26/11/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	10/12/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	17/12/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	21/12/2007	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	26/12/2007	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	03/01/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité			
Déclaration des transactions sur actions propres	07/01/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Nomination d'Administrateurs	11/01/2008	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	14/01/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	14/01/2008	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	21/01/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des transactions sur actions propres	28/01/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL réorganise son Conseil d'Administration et ouvre une data-room pour Investment Corporation of Dubai	06/02/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Nouvelle progression des résultats opérationnels en 2007 et nouvelle augmentation de la valeur du patrimoine	14/02/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL – Présentation des résultats 2007	15/02/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Chiffres d'affaires comparés au 31 décembre 2007	15/02/2008	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
SFL s'engage à acquérir le nouvel ensemble Prony Wagram	26/02/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Reprise de cotation de SFL	27/02/2008	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	25/03/2008	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Nomination de Commissaire aux apports	27/03/2008	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>



# Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		133
1.2 Attestation des personnes responsables		133
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		134
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	10, 11	
<b>4. Facteurs de risque</b>	27, 28	
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société	2	135
5.2 Investissements		4
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	2, 3	
6.2 Principaux marchés	8, 9	
6.3 Événements exceptionnels	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		142, 143
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	NA	
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Description sommaire du Groupe	1	141
7.2 Liste des filiales importantes		7
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	14 à 21, 30 à 31	
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	22 à 25	
<b>9. Examen de la situation financière</b>		
9.1 Situation financière		4 à 7
9.2 Résultat d'exploitation		6



Thèmes (Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Informations sur les capitaux		5
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		68
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	27	75
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la Société		NA
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la Direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées		4
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>		NA
<b>12. Informations sur les tendances</b>		15
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		NA
<b>14. Conseil d'Administration et Direction Générale</b>		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'Administration et à la Direction Générale	4, 5	10 à 12
14.2 Conflits d'intérêts		140
<b>15. Rémunérations et avantages</b>		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		12
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages		14
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration</b>		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		38 à 39
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration		140
16.3 Informations sur les comités	5	43
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	5	39 et 140
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Nombre de salariés		29, 30
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux		12, 23
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital		31
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	11	21
18.2 Existence de droits de vote différents		21
18.3 Contrôle de l'émetteur		138
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		138



Thèmes (Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		<b>140</b>
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1 Informations financières historiques		36
20.2 Informations financières proforma		NA
20.3 Comptes sociaux		103 à 121
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		122 à 131
20.5 Date des dernières informations financières		64
20.6 Informations financières intermédiaires et autres		NA
20.7 Politique de distribution du dividende	10	23
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		19
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale		15
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1 Capital social		137
21.2 Acte constitutif et statuts		135 à 139
<b>22. Contrats importants</b>		142
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		143
<b>24. Documents accessibles au public</b>		144 à 146
<b>25. Informations sur les participations</b>		7 à 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 AMF)	Cahier Juridique et Financier
<b>1. Comptes annuels</b>	103 à 121
<b>2. Comptes consolidés</b>	64 à 102
<b>3. Rapport de gestion</b>	2 à 63
3.1 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	3, 4
3.1.A. Principes comptables, périmètre de consolidation	6
3.1.B. Faits marquants	3
3.1.C. Activités et Résultats 2007	4 à 7
3.2 Actif Net Réévalué	5
3.3 Ressources financières	5
3.4 Informations sociales, environnementales, R&D	29 à 32
3.5 Description des principaux risques	16 à 19
3.6 Gouvernance	10 à 12
3.7 Comptes sociaux	103 à 121
3.8 Capital social et opérations sur titres	20 à 25
3.9 Perspectives	15
<b>4. Déclaration du responsable</b>	133
<b>5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés</b>	122 à 131

En application de l'article 212-11 du Règlement Général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice 2005 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 9 à 49 et 56 du document de référence 2005 déposé auprès de l'AMF le 12 avril 2006 sous le numéro D.06-0256 ;
- les comptes consolidés de l'exercice 2006 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 9 à 45 et 52-53 du document de référence 2006 déposé auprès de l'AMF le 27 avril 2007 sous le numéro D.07-0399.

