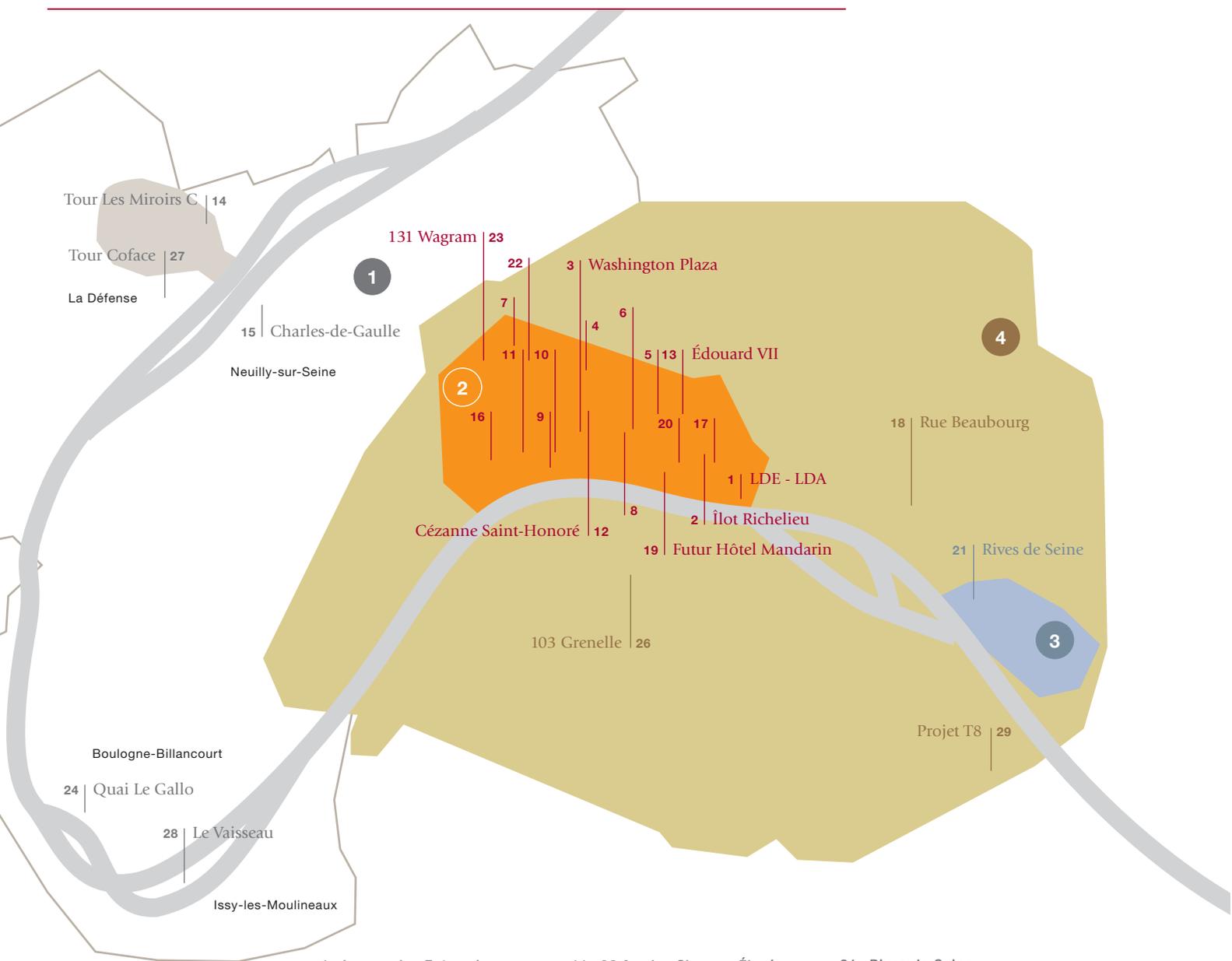




RAPPORT ANNUEL 2007

# SFL, acteur de référence du marché de l'immobilier tertiaire parisien



25 Pavillon Henry IV  
Saint-Germain-en-Laye

- |  |  |   |
|--|--|---|
| 1. Louvre des Entreprises - Louvre des Antiquaires | 11. 92 Av. des Champs-Élysées                  | 21. Rives de Seine                          |
| 2. Îlot Richelieu                                  | 12. Cézanne Saint-Honoré                       | 22. Rue de Prony                            |
| 3. Washington Plaza                                | 13. Édouard VII                                | 23. 131 Wagram                              |
| 4. Avenue Velasquez                                | 14. Tour Les Miroirs - La Défense              | 24. Quai Le Gallo                           |
| 5. Boulevard Haussmann                             | 15. Avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine | 25. Pavillon Henry IV Saint-Germain-en-Laye |
| 6. Haussmann Saint-Augustin                        | 16. Avenue d'Iéna                              | 26. 103 Grenelle - Télégraphe               |
| 7. Rue Alfred De Vigny                             | 17. Rue de Hanovre                             | 27. Tour Coface - La Défense                |
| 8. Boulevard Malesherbes                           | 18. Rue Beaubourg                              | 28. Le Vaisseau - Issy-les-Moulineaux       |
| 9. Galerie des Champs-Élysées                      | 19. Futur Hôtel Mandarin                       | 29. Projet T8                               |
| 10. 90, Av. des Champs-Élysées                     | 20. Boulevard des Capucines                    |   |

Édouard VII - Paris 9<sup>e</sup>

1

17%

(676 M€)

### Croissant d'or et La Défense

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

2

72%

(2 800 M€)

### Quartier Central des Affaires (QCA)

Marché comprenant une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements, il réunit le "Triangle d'or" et la "Cité financière" de Paris.

3

6%

(238 M€)

### Gare de Lyon

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

4

5%

(195 M€)

### Autres

Il s'agit notamment de l'ensemble "Télégraphe" situé dans le 7<sup>e</sup> arrondissement.

## Sommaire

02 Profil | 04 Gouvernance | 06 Message du Président | 08 Marché de l'immobilier | 10 Chiffres clés | 14 Patrimoine | 22 Politique environnementale | 26 Cash Flow, Endettement et ANR | 30 Inventaire du patrimoine

Document de référence  
(Cahier Juridique et Financier)  
sur CD-ROM joint au document





Washington Plaza  
Paris 8<sup>e</sup>

Grâce à son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, SFL bénéficie d'un avantage fiscal indéniable, dont elle fait profiter ses actionnaires par une politique généreuse de distribution des résultats.

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

### HISTORIQUE – Les grandes étapes

**1879** : Henri Germain, fondateur du Crédit Lyonnais, crée la Société Foncière Lyonnaise. Jusqu'après guerre (premier quart du XX<sup>e</sup> siècle) SFL développe ses activités à Paris, où elle détient vers 1900 plus de 300 immeubles et près de 2 000 ha, sur la Côte d'Azur, en Italie (sur la Riviera) et en Belgique.

**1987** : l'assureur "Groupe Victoire" devient actionnaire de contrôle de SFL. Le "Groupe Victoire" sera lui-même racheté en 1994 par CGU (Aviva).

À partir des années **1995-1997**, SFL développe sa stratégie qui la conduira, en quelques années, à être essentiellement investie dans l'immobilier tertiaire parisien (quartier central des affaires).

**2004** : à l'issue de son OPA de juillet 2004, la société foncière espagnole COLONIAL détient environ 95 % du capital. PREDICA, compagnie d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole entre au capital de SFL.

**2005** : l'offre d'actions SFL, sous forme de placement privé auprès d'investisseurs institutionnels, permet de ramener la participation de COLONIAL à 79,5 % du capital.

**2006** : changement de contrôle actionnarial de SFL : Inmocaral, groupe immobilier espagnol, prend le contrôle total de COLONIAL après une OPA. À l'issue de l'opération, SFL est devenue une filiale à près de 85 % de COLONIAL.

**2006-2008** : SFL poursuit sa stratégie de création de valeur en acquérant les immeubles situés 247-251, rue Saint-Honoré Paris 1<sup>er</sup> (22 000 m<sup>2</sup>), Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux (6 000 m<sup>2</sup>), 103 Grenelle, Paris 7<sup>e</sup> (17 000 m<sup>2</sup> après restructuration lourde) puis, enfin, en mars 2007, en reprenant la totalité de l'immeuble Cézanne-Saint-Honoré (Paris 8<sup>e</sup>) au moyen d'une augmentation de capital.

**+ 4**

milliards d'euros  
d'actifs immobiliers  
(droits inclus /  
part du Groupe)

**170,4**

millions d'euros  
de revenus locatifs

**+ 15,8 %**

de cash flow  
courant  
(part du Groupe  
et par action)

**416**

millions d'euros  
de résultat net

**+ 10,7 %**

d'augmentation de  
l'Actif Net Réévalué  
(droits inclus)

Avec un patrimoine exceptionnel de près de 4 milliards d'euros centré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale.

## Un patrimoine de première qualité

Le portefeuille d'actifs de SFL est composé de grands ensembles tels que le Louvre des Entreprises & des Antiquaires, Édouard VII, Washington Plaza, Cézanne-Saint Honoré... Ils accueillent des locataires de premier plan, essentiellement des entreprises évoluant dans des secteurs d'activité diversifiés. Le taux d'occupation du parc immobilier en exploitation est proche de 99 %.

## Un savoir-faire unique

SFL est expert dans la gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. Plus qu'un simple détenteur de biens immobiliers, le Groupe sélectionne, acquiert, redéfinit et exploite des ensembles à fort potentiel de valorisation locative. C'est le cas des restructurations en cours de l'immeuble "Télégraphe" au 103 rue de Grenelle, de l'ensemble situé au 247/251 rue Saint-Honoré (futur Palace Mandarin Oriental), du Louvre des Entreprises & des Antiquaires ou encore du 92, Champs-Élysées.

## Des emplacements stratégiques

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

### Une collaboration avec les plus grands architectes

Au-delà de la qualité de ses prestations, SFL porte une attention particulière à l'architecture de ses bâtiments. Elle sait pour cela s'entourer des professionnels les plus talentueux et de notoriété internationale.

### Architectes

**PHILIPPE CHIAMBARETTA**  
Télégraphe  
**VINCENT CORTES**  
92 Champs-Élysées et Alfred de Vigny  
**DTACC** – Haussmann Saint-Augustin  
**JEAN NOUVEL**  
Galerie des Champs-Élysées  
**RUDY RICCIOTTI**  
Opération T8  
**SRA** – Galerie des Champs-Élysées  
**JEAN-MICHEL WILMOTTE**  
Hôtel Saint-Honoré

### Designers

**SYBILLE DE MARJORIE**  
Hôtel Saint-Honoré  
**PATRICK JOUIN**  
Hôtel Saint-Honoré  
**JUAN TRINDADE**  
Le Louvre des Entreprises  
et des Antiquaires

# Gouvernance



**Mariano MIGUEL VELASCO**  
Président du Conseil

**Yves MANSION**  
Administrateur - Directeur Général

Le Conseil d'Administration de SFL, réuni le 5 février 2008, a pris acte de la démission de leurs postes d'Administrateurs de Messieurs PORTILLO MUNOZ, CARABANTE DE LA PLAZA, GONZALEZ VILAREJO, NOZALEDA ARENAS, PRADO PEREZ-SEOANE, DIAZ DE MERA et de Madame VALERO PEREZ. 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.

## Conseil d'Administration

**MARIANO MIGUEL VELASCO**, Président du Conseil (depuis le 5 février 2008)

**YVES MANSION**, Administrateur - Directeur Général

**TONY WYAND**, Président d'Honneur et Administrateur

**JEAN ARVIS**, Administrateur

**JACQUES CALVET**, Censeur

**YVES DEFLINE**, Président d'Honneur et Administrateur

**JEAN-JACQUES DUCHAMP**, Administrateur

**FRANCISCO JOSÉ MOLINA CALLE**, Administrateur

Société **REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL**

représentée par **JOSÉ CAIRETA**, Administrateur

- ▶ **JOSEP MANUEL BASANEZ VILLALUENGA**, Administrateur
- ▶ **ANTONIO LOPEZ CORRAL**, Administrateur
- ▶ **ENRIQUE MONTERO GOMEZ**, Administrateur
- ▶ **JUAN RAMIREZ BALTUILLE**, Administrateur
- ▶ **PEDRO RUIZ-LABOURDETTE**, Administrateur
- ▶ **JULIAN ZAMORA SAIZ**, Administrateur

Participent également au Conseil :

**PHILIPPE DEPOUX**, Directeur Général Délégué

**THIERRY BUHOT**, Représentant du Comité d'Entreprise

**NICOLAS REYNAUD**, Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois au cours de l'année 2007.

- ▶ Au Conseil d'Administration depuis le 5 février 2008.



## Comité des Comptes

Président

**FRANCISCO JOSÉ MOLINA CALLE**

Membres

**JACQUES CALVET**

**YVES DEFLINE**

**JEAN-JACQUES DUCHAMP**

**JOSEP MANUEL BASANEZ VILLALUENGA**

(depuis le 5 février 2008)

En 2007, le Comité des Comptes s'est réuni 3 fois.

### Rôle

**Formuler un avis** sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.

**Examiner les projets** de comptes qui doivent être soumis au Conseil.

**Examiner la cohérence** des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.

**Examiner le programme** de travail des auditeurs externes et internes.

**À chaque arrêté des comptes**, le Comité a auditionné à huis clos les Commissaires aux comptes.

## Comité de Rémunérations et de Sélection

Président

**MARIANO MIGUEL VELASCO**

Membres

**JEAN ARVIS**

**YVES MANSION**

(sauf pour les décisions le concernant)

**TONY WYAND**

En 2007, le Comité de Rémunérations et de Sélection s'est réuni 2 fois.

### Rôle

**Proposer au Conseil** la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers.

**Faire des propositions au Conseil** pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur Général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

## Comité Exécutif et Stratégique

Président

**MARIANO MIGUEL VELASCO**

(depuis le 5 février 2008)

Membres

**JEAN-JACQUES DUCHAMP**

**YVES MANSION**

**FRANCISCO JOSE MOLINA CALLE**

**PEDRO RUIZ-LABOURDETTE**

(depuis le 5 février 2008)

En 2007, le Comité Exécutif et Stratégique s'est réuni 4 fois. Après l'ouverture, le 5 février 2008, d'une data room au bénéfice de l'Investment Corporation of Dubai (ICD), le Conseil du 14 février a décidé la création d'un Comité des Administrateurs Indépendants constitué de Messieurs Tony Wyand, Jean Arvis, Jacques Calvet et Yves Defline.

### 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 SFL 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 M€.

**Rendre compte au Conseil** de l'accomplissement de sa mission.

### UNE CHARTE DÉONTOLOGIQUE POUR LES ADMINISTRATEURS

Au-delà d'un rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur 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.



## SFL connaît une nouvelle progression de ses résultats dans un contexte incertain

---

Quel regard portez-vous sur l'exercice 2007 ?

Pour SFL, 2007 marque un nouveau record pour les résultats opérationnels et la valorisation du patrimoine. Sur la lancée des exercices précédents, SFL a bénéficié d'un taux d'occupation extrêmement élevé des immeubles du portefeuille et d'une rapide commercialisation des immeubles restructurés. En parallèle, le niveau des valeurs locatives a continué de progresser si bien que SFL a tiré pleinement profit de l'effet de rareté des vastes surfaces de grande qualité dont elle dispose dans le QCA de Paris. Cette vigueur locative a justifié la nouvelle valorisation du patrimoine mesurée par des experts indépendants.

Mais il faut observer aussi que le marché général s'est significativement ralenti à partir de l'été 2007, entraînant pour le 2<sup>e</sup> semestre une certaine stagnation des valeurs. Ce sont les premiers effets de la crise financière originaire des États-Unis qui sème le doute sur la valeur des actifs immobiliers et qui a conduit l'ensemble des acteurs à une plus grande prudence dans les initiatives nouvelles.

Pouvez-vous commenter vos résultats ?

Ils sont remarquablement solides. Les loyers à 170,4 millions d'euros sont en progression de 5,5 % et profitent de la commercialisation d'immeubles nouvellement restructurés. Le résultat opérationnel croît de 9,3 %, c'est-à-dire plus vite que les loyers, grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières et des frais généraux. C'est un motif de satisfaction. Le *cash flow* courant augmente encore plus que le résultat opérationnel, + 22,8 % à 97,2 millions d'euros part du Groupe, ce qui signifie que notre activité est de plus en plus génératrice de *cash flow*. En ligne avec ces bons résultats d'activité, la valeur du patrimoine a progressé de 17,7 % sur l'année, à environ 4 milliards d'euros.

En ramenant ce chiffre à chaque action SFL, et compte tenu de l'augmentation en mars 2007 du nombre des actions en circulation, le *cash flow* courant s'élève à 2,13 euros, en hausse de 15,8 %, et l'ANR droits inclus à 63,6 euros/action, en progression de 10,7 %. Ce sont les chiffres les plus élevés de l'histoire de la société.

Quels sont vos principaux relais de croissance ?

En 2007, les meilleurs immeubles parisiens ont connu une rentabilité courante d'à peine 4 %, inférieure au coût financier de leur acquisition qui s'est situé à un peu plus de 5 %. L'achat d'un immeuble peut donc paradoxalement détruire du *cash flow* ! C'est pourquoi, depuis plus d'un an, SFL a réorienté sa stratégie de croissance en concentrant ses achats sur des immeubles très bien placés mais nécessitant une restructuration profonde. Le prix d'acquisition devient alors raisonnable ; mais il faut plusieurs années de dépenses de travaux avant de pouvoir constater la création de valeur à l'occasion de la remise sur le marché locatif d'immeubles restructurés, avec le meilleur niveau de qualité pour Paris.



C'est ce que nous avons réussi en 2007 avec l'ensemble Haussmann-St-Augustin, dont la rénovation de 12 000 m<sup>2</sup> a été achevée en juillet et dont la location ferme pour 9 ans a été conclue en août. C'est ce que nous voulons faire avec les autres grandes restructurations actuellement en cours rue de Grenelle, rue Saint-Honoré et sur les Champs-Élysées.

Pouvez-vous aller jusqu'au lancement de projets complètement neufs ?

C'est possible, en effet. Cette démarche de création de valeur nous a conduits à lancer en 2007 le projet, dit "T8", de construction d'un grand ensemble mixte extrêmement moderne sur une dalle à fournir par la Ville de Paris au-dessus des voies de la gare d'Austerlitz. Nous sommes très fiers d'avoir gagné un appel d'offres aussi audacieux et nous y consacrons beaucoup d'énergie alors même que cet immeuble ne sera disponible qu'en 2012.

Vous avez déjà évoqué un marché difficile, quelles sont les grandes tendances de l'immobilier tertiaire ?

Effectivement, alors que le début d'année 2007 avait été 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, nous avons constaté la persistance d'une demande soutenue de la part tant des investisseurs que des utilisateurs, pour des immeubles de qualité sur les plans technique, fonctionnel et environnemental.

Quel est l'impact de ce contexte sur SFL ?

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.

Y a-t-il lieu de prévoir une évolution de votre actionnariat en 2008 ?

Cela est très probable pour plusieurs raisons. D'abord, le régime SIIC 4 prévoit qu'un actionnaire de contrôle ne pourra 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'actionnariat de SFL est d'ores et déjà prévisible. En outre, notre actionnaire de contrôle connaissant lui-même certaines difficultés dues au marché espagnol, les changements pourraient être plus importants. Toutefois, SFL bénéficie d'une grande autonomie de gestion et d'un management expérimenté. Notre société est donc bien armée pour aborder ces évolutions avec sérénité.

## Comité de Direction

1. **YVES MANSION**  
Administrateur-Directeur Général
2. **PHILIPPE DEPOUX**  
Directeur Général Délégué,  
Directeur des Opérations
3. **NICOLAS REYNAUD**  
Directeur Général Adjoint,  
Directeur Financier
4. **FRANÇOIS SEBILLOTTE**  
Secrétaire Général
5. **FRANCK DATTÉE**  
Directeur Technique
6. **OLIVIER ROCHEFORT**  
Directeur de l'Asset Management
7. **JEAN-LUC POTIER**  
Directeur du Développement
8. **MARC STRAVOPODIS**  
Directeur Commercial



1



2



3



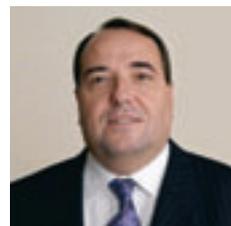
4



5



6



7



8

# Un marché qui reste solide

Dans un contexte économique et financier perturbé, le positionnement du patrimoine de SFL sur un segment de marché haut de gamme, où l'offre reste rare et la demande toujours forte, contribue à préserver la société. Dans les prochains mois, Paris et plus particulièrement le QCA devrait continuer à enregistrer une hausse des loyers, notamment sur les produits neufs ou restructurés, ainsi que sur les produits de seconde main d'exception.

## Un marché locatif bureaux exceptionnel

Les volumes traités en Ile-de-France, à 2,7 millions de m<sup>2</sup>, ont été stables en 2007, avec toutefois un tassement au dernier trimestre. Les stocks immédiats

sont constants, celui des produits neufs a diminué, ce qui constitue un signe de consommation positif. Les taux de vacance restent stables à 4,9 %. L'offre future est en progression, à 4,2 millions de m<sup>2</sup> contre 3,9 millions m<sup>2</sup> en 2006, mais principalement sur les projets futurs non certains. Les loyers moyens s'élèvent à 327€/m<sup>2</sup>/an, en hausse de 7 % par rapport à 2006.

Le Quartier Central des Affaires (QCA) occupe une place à part et reste extrêmement actif. Il voit son stock fondre de 40 % et connaît le taux de vacance le plus faible d'Ile-de-France. La part du neuf dans le stock vacant y est relativement élevée. Le loyer Prime facial est à 750€/m<sup>2</sup>/an, en hausse de 6 % par rapport à 2006. Le loyer moyen ressort, à 542€/m<sup>2</sup>/an, en progression de 7 %.

La hausse des loyers devrait se poursuivre en 2008 mais dans une moindre mesure. Les grandes transactions seront toujours plébiscitées alors que les volumes locatifs suivront une tendance baissière. L'offre immédiate devrait se consolider à 2,5 millions de m<sup>2</sup> et l'offre future rester stable.

“Le marché de l'immobilier tertiaire reste solide même si la tendance va vers un allongement des délais locatifs pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> et une hausse limitée des loyers.”

Édouard VII - Paris 9<sup>e</sup>

## Un marché de l'investissement immobilier toujours très dynamique

En France, le marché de l'investissement en immobilier tertiaire s'est élevé à 27 milliards d'euros en 2007, en hausse de 17 % par rapport à 2006. La variété et le nombre croissant d'investisseurs étrangers (60 % des engagements) participent fortement

au dynamisme du marché hexagonal pour la 4<sup>e</sup> année consécutive. L'augmentation des opérations d'envergure s'est poursuivie : la transaction unitaire moyenne est de l'ordre de 58 millions d'euros, contre 50 millions d'euros en 2006. Même si le bureau demeure un produit phare, on assiste à une substitution notamment au profit du commerce qui a connu une année exceptionnelle.

“La maturité, la fluidité et la diversité du marché français ont permis d'éviter un décrochage brutal issu de la crise des crédits subprime américains et d'un environnement financier morose.

Ce contexte donne plus de cohérence à la hiérarchie des taux, avec une prime à la qualité et la sécurité.”

L'Ile-de-France reste la destination privilégiée des investisseurs avec 70 % des engagements, soit 20 milliards d'euros (+ 6 %/2006). Les ventes ont diminué mais les externalisations ont pour leur part fortement augmenté, ce qui est un signe encourageant pour les SIIC. Le marché du QCA représente la 1<sup>re</sup> zone d'investissement en France avec 4,5 milliards d'euros investis, soit 23 % de l'IDE. Les taux Prime QCA sont descendus à 3,8 % à mi-2007 pour remonter à 4 % en fin d'année. Les immeubles générant du cash flow long terme trouvent facilement des acquéreurs.

## Comparatif Européen 2007 du marché locatif en immobilier de bureaux

	Take up			Taux de vacance			Loyer Prime			Loyer moyen CDB T4 07 & var./1 an (€/m <sup>2</sup> /an)
	2007 (milliers m <sup>2</sup> )	2006 (milliers m <sup>2</sup> )	Variation	T4 07	T4 06	Variation (sur 12 mois)	T4 07 (€/m <sup>2</sup> /an)	T4 06 (€/m <sup>2</sup> /an)	Variation (sur 12 mois)	
Paris IDF	2 713	2 860	- 5 %	4,9 %	5,6 %	- 13 %	750	698	+ 7,5 %	542 (+ 7 %)
London	1 029	1 153	- 11 %	4,8 %	6,2 %	- 23 %	1 851	1 518	+ 22 %	714 (+ 6 %)
Madrid	968	800	+ 21 %	7,1 %	7,4 %	- 4 %	480	372	+ 29 %	335 (+ 31 %)
Munich	834	671	+ 24 %	9,6 %	8,8 %	+ 9 %	372	354	+ 5 %	212 (+ 13 %)
Francfort	629	621	+ 1 %	13,3 %	14,5 %	- 8 %	450	420	+ 7 %	289 (+ 6 %)
Bruxelles	516	627	- 18 %	9,7 %	10,2 %	- 5 %	295	295	0 %	193 (- 3 %)
Berlin	500	586	- 15 %	8,2 %	8,3 %	- 1 %	264	246	+ 7 %	191 (+ 12 %)
<b>TOTAL</b>	<b>7 189</b>	<b>7 318</b>	<b>- 2 %</b>							

Source : AtisReal.

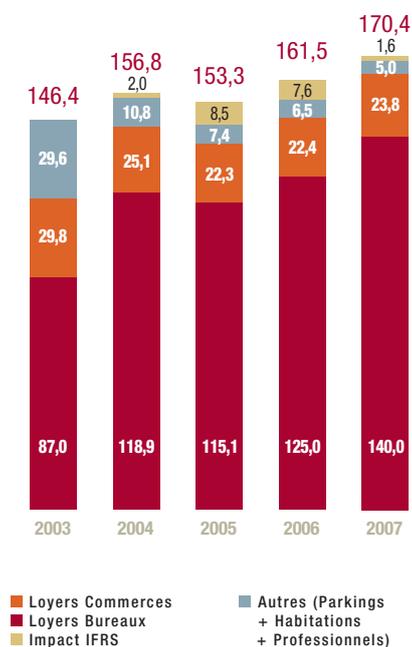
La demande placée reste soutenue malgré un équilibre contrasté sur l'année et une forte baisse sur le marché londonien. On assiste à une diminution globale des taux de vacance sur un an, prouvant la vigueur de la demande mais masquant certaines remontées entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestres sur Londres, Madrid et Munich. Il n'y a pas de risque majeur d'effondrement des loyers à court terme. Les loyers Prime continuent leur progression malgré une pause au 3<sup>e</sup> trimestre. Londres et Madrid devaient toutefois constater un coup d'arrêt. Les loyers moyens CBD suivent une tendance haussière, mais de façon différente : avantage au Prime sur les marchés matures (Londres, Paris, Bruxelles) et tassement du Prime en Allemagne.

# Chiffres clés financiers 2007

Les résultats 2007 marquent une nouvelle progression des loyers à 170,4 M€ (+ 5,5 %), du résultat opérationnel hors variation de valeur à 147,3 M€ (+ 9,3 %) et du *cash flow* courant part du Groupe à 97,2 M€ (+ 22,8 %). La valeur des immeubles de placement est en forte augmentation (+ 365,1 M€). L'Actif Net Réévalué droits inclus affiche une croissance de 10,7 % sur l'année, à 63,6 €/action. Ces tendances témoignent de la qualité du positionnement stratégique du patrimoine de SFL dans le QCA.

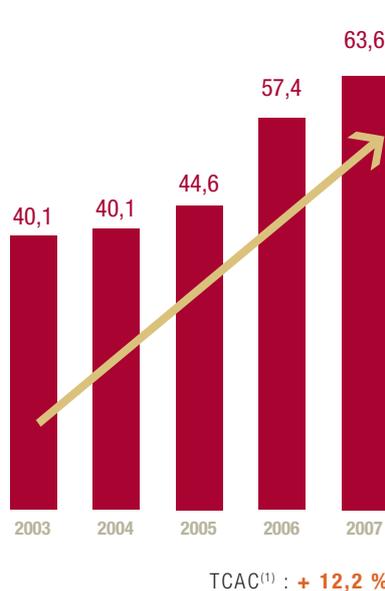
## Revenus locatifs

(en millions d'euros)



## Actif Net Réévalué par action

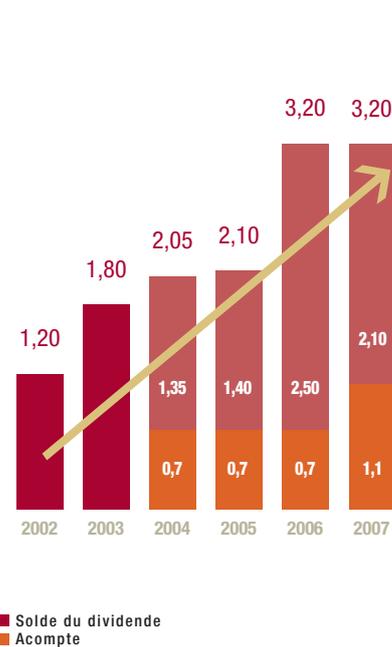
(en euros)



<sup>(1)</sup> TCAC : Taux de Croissance Annuel Composé

## Dividende net par action

(en euros)

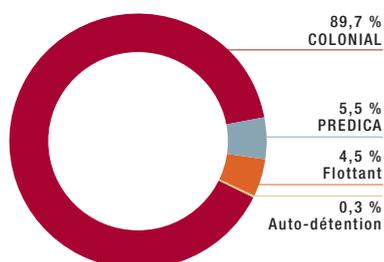


Au 31 décembre 2007, le montant des revenus locatifs s'élève à 170,4 M€, en hausse de 5,5 %. À périmètre constant, les loyers progressent de 3,6 %. Cette évolution reflète le taux très élevé d'occupation des immeubles (98,9 %), l'impact favorable de l'indexation des loyers et la mise sur le marché locatif d'immeubles restructurés.

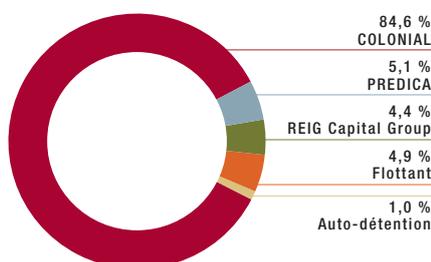
L'Actif Net Réévalué droits inclus s'élève à 63,6 € par action fin 2007, en hausse de 10,7 % en un an. Ce résultat reflète la valorisation continue du patrimoine de SFL et la qualité de sa gestion.

Malgré un contexte économique beaucoup plus tendu, SFL a maintenu en 2007 le même dividende que l'an dernier, assurant ainsi ses actionnaires d'une rentabilité attractive.

## Actionnariat



Fin 2006



Fin 2007

En 2007, près de 3 500 000 actions nouvelles ont été émises pour acquérir la part de Predica dans l'ensemble Paul Cézanne. REIG Capital Group a ainsi fait son entrée dans le capital de SFL à hauteur de 4,4 %. La part de Colonial a été ramenée à 84,6 %, marquant ainsi une étape dans l'élargissement de l'actionnariat de SFL. Ce mouvement devra être poursuivi en 2008, pour être en conformité avec les nouvelles dispositions du régime sur les SIIC (voir ci-dessous).

## Endettement : repères

Dette nette<sup>(1)</sup> :

**1 043 M€**

Maturité moyenne de la dette :

**4,1 ans**

Coût de la dette<sup>(2)</sup> :

**5,3 %**

Loan To Value<sup>(3)</sup> :

**25,2 %**

(1) Net de trésorerie et hors comptes courants et intérêts encourus.

(2) Coût calculé avec couvertures et sur la base des taux officiels Euribor et EONIA du 31 décembre 2007.

(3) Dette nette/valeur des actifs.

## Cours de Bourse



En 2007, et comme les autres foncières cotées, le cours de SFL a subi à partir de l'été le contrecoup de la crise financière et immobilière américaine. Alors même que SFL n'est exposée à aucun de ces risques, le cours subit une légère décote par rapport à l'ANR pour la première fois depuis l'option pour le régime SIIC. Cependant, la qualité du portefeuille de SFL et la visibilité de ses performances futures conduisent à limiter cette décote à un niveau moindre que celui de la quasi-totalité des autres foncières cotées.

Le titre clôture l'année à 50,88 €. Le cours le plus haut a été atteint le 3 avril, à 66,60 €. Le cours le plus bas a été atteint le 21 novembre, à 45,10 €. Le nombre moyen de titres échangés par séance de cotation est de 3 448 (hors système non compris).

## RÉGIME SIIC 4 : UNE NOUVELLE DONNE POUR L'ACTIONNARIAT DES FONCIÈRES COTÉES

Dans le cadre du régime "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), la loi prévoit que la détention de l'actionnaire majoritaire d'une SIIC (ou de plusieurs actionnaires agissant de concert) est désormais limitée à 60 % du capital. Un délai de deux ans, à compter du 1er janvier 2007, est accordé pour que les SIIC concernées se mettent en conformité avec cette mesure. C'est dans cet esprit que la part détenue par Colonial dans le capital de SFL est passée de 90 % à 84,6 % courant 2007. En outre, une autre disposition crée un prélèvement de 20 % sur le montant des dividendes versés par les SIIC, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, à des actionnaires détenant au moins 10 % de leur capital et qui ne sont pas imposés au titre du dividende reçu, à un taux d'au moins un tiers du taux français. Cette mesure pourrait s'appliquer à SFL à raison des dividendes versés à Colonial si ce dernier n'est pas imposé en Espagne. C'est pourquoi, il a été prévu que dans cette situation, Colonial rembourserait à SFL le prélèvement en question. Les statuts de SFL seront modifiés en conséquence. Ils prévoient ainsi que tout actionnaire susceptible de provoquer un prélèvement, aurait à en rembourser le coût à la société. Enfin, fin 2007, la fiscalité immobilière a une nouvelle fois évolué avec la hausse de 15 % à 33,3 % de la taxe sur les plus-values réalisées lors de ventes de participations immobilières. Mais les SIIC comme SFL bénéficient d'un avantage compétitif puisque la taxe les concernant est fixée à 16,5 % au lieu de 33,3 %.

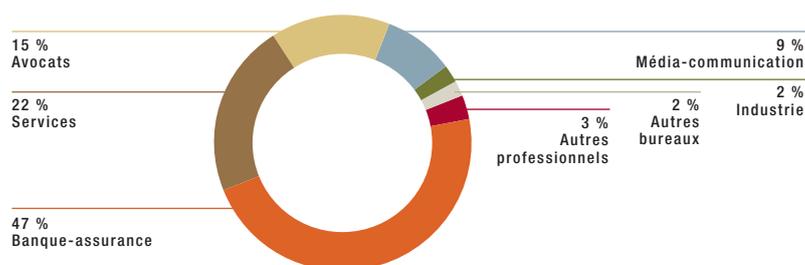
# Chiffres clés du patrimoine

Le patrimoine de SFL est évalué au 31 décembre 2007 à 4,132 Md€ droits inclus, en hausse de 17,7 % par rapport à 2006. Cette progression reflète principalement la dynamique de marché du QCA parisien. La valeur moyenne au mètre carré s'établit à 9 062 €/m<sup>2</sup> HD<sup>(1)</sup> (8 986 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux et 9 722 €/m<sup>2</sup> pour les commerces) et le taux de rendement spot global<sup>(2)</sup> à 4,9 %. Les nouveaux baux et renouvellements de baux conclus en 2007 génèrent quant à eux un loyer annuel de 25,5 M€ (part totale).

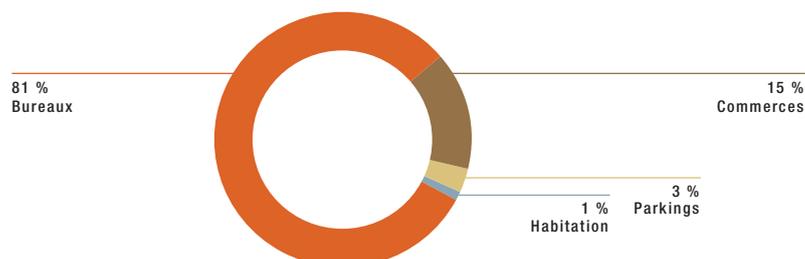
(1) Valeur hors droits (HD) part du Groupe estimée par CBRE.

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

## Répartition des bureaux par secteur d'activité



## Concentration sectorielle



### Des locataires de premier rang

Crédit Lyonnais, Audit Artois, Citigroup, Natixis, GIE Cartes bancaires, Roland Berger, Lyonnaise des Eaux, Coface, Atos, Athema, Curtis, TV5 Monde, La Mondiale/AG2R, Thomson Multimédia, Proudreed, Hammerson, Lasalle Investment Manangement, IVG France Poweo, 3I, Dexia, Atos Origine, Compagnie Générale de Santé, Summit Systems..., les cabinets d'avocats Freshfields, Ashursts, Allen & Overy, Norton Rose...

La répartition équilibrée des secteurs d'activité permet à SFL de pondérer son exposition aux aléas de la conjoncture.

## Repères <sup>(3)</sup>

**4 132 M€** <sup>(4)</sup>  
d'actifs immobiliers  
part du Groupe

**96 %**  
du patrimoine constitués  
d'immeubles de bureaux  
ou de commerces

**455 334 m<sup>2</sup>**  
en surface totale, soit  
**425 271 m<sup>2</sup>**  
part du Groupe

Taux d'occupation de  
**98,9 %** <sup>(5)</sup>

**170,4 M€**  
de revenus locatifs

Loyer moyen  
des bureaux :

**543 €/m<sup>2</sup>/an**

Taux d'occupation financier <sup>(11)</sup>  
de

**97,3 %** <sup>(6)</sup>

Potentiel de réversion  
part du Groupe :

**22,2 %** <sup>(7)</sup>

(3) Chiffres au 31 décembre 2007.

(4) Valeur d'expertise droits inclus.

(5) Exprimé en surfaces PdG, hors surfaces en travaux & immeubles en restructuration.

(6) Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration (Loyers potentiels des lots vacants/Loyers actuels + potentiels).

(7) Différence entre la valeur locative de marché brute et le loyer actuel brut.

(10) Taux d'occupation physique : surfaces des lots occupés / (surfaces des lots occupés + surfaces des lots vacants présents à la commercialisation).

(11) Taux d'occupation financier : loyers des lots occupés / (loyers des lots occupés + vlm lots vacants présents à la commercialisation).

## Des revenus locatifs pérennisés

Maturité juridique des baux <sup>(8)</sup>

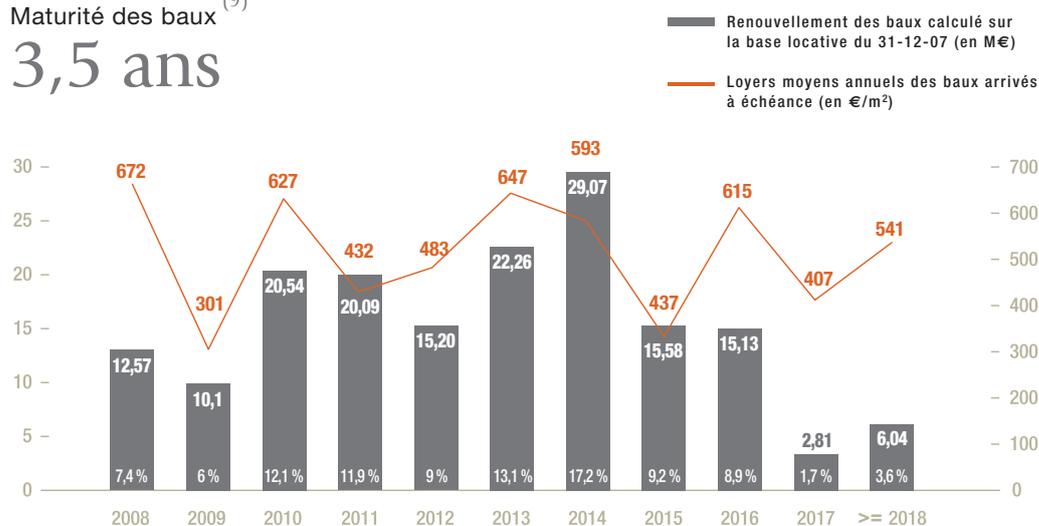
**5,1 ans**

Maturité des baux <sup>(9)</sup>

**3,5 ans**

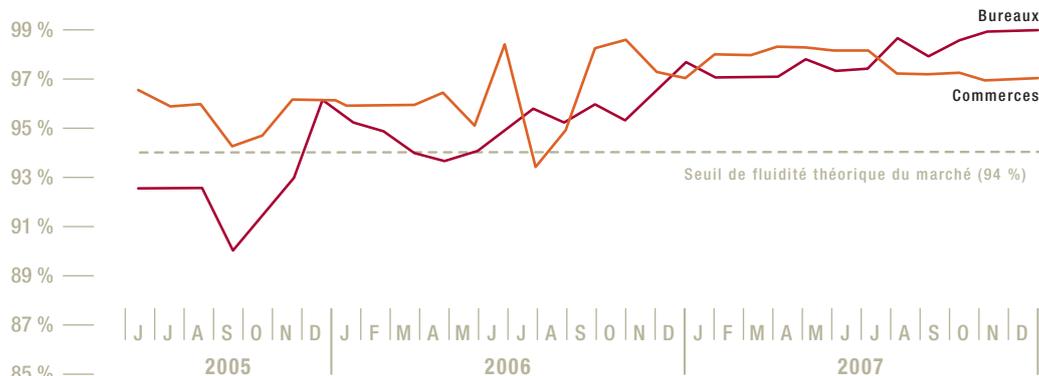
(8) Durée moyenne pondérée des baux en cours au 31/12/2007, jusqu'à la date de fin de bail.

(9) Durée moyenne pondérée des baux en cours au 31/12/2007, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.



## Un taux d'occupation <sup>(10)</sup> jamais atteint

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation affiche un niveau très élevé, à 98,9 %, soit un niveau sensiblement supérieur à la moyenne de l'Île-de-France (95 % au 31 décembre 2007). SFL a reloué en part totale 39 789 m<sup>2</sup> de bureaux au cours de l'année pour 24,9 M€, ce montant comprenant la signature de nouveaux baux.



## Décomposition des taux d'occupation <sup>(10)</sup>

Bureaux  
**99 %**

Commerces  
**96,9 %**

# Une politique dynamique de valorisation du patrimoine

SFL est réputée pour son expertise dans la gestion d'immeubles "prime" parisiens et la restructuration de grands ensembles tertiaires prestigieux, nécessitant une haute technicité. Sa politique vise à optimiser le potentiel locatif d'un immeuble, et à le rendre pérenne, de façon à maximiser son rendement et sa valorisation. Les programmes de restructuration en cours, pour une surface totale de 59 000 m<sup>2</sup>, représentent un potentiel de loyers supplémentaires pour le Groupe de l'ordre de 40 millions d'euros au fur et à mesure de leur livraison sur la période 2008-2010

**79%**  
immeubles  
de rendement

Les immeubles sont en production : ils génèrent des cash flows et constituent une assise pérenne. SFL maintient un contact permanent avec les occupants en place et mène une politique proactive de recommercialisation des locaux rendus vacants.

**21%**  
immeubles  
en développement

Ces immeubles nécessitent un travail de repositionnement visant à optimiser leur valorisation locative au travers de prestations de haut niveau en matière d'équipement, de sécurité, de maintenance et de respect des normes évolutives. En outre, dans un contexte de prix élevés du marché et d'une concurrence accrue, SFL recherche de nouveaux actifs sur lesquels elle pourra créer de la valeur, notamment au travers de travaux pouvant modifier la nature de l'immeuble et/ou une prise de risque locatif.



Haussmann  
Saint-Augustin (HSA)  
Paris 8<sup>e</sup>

En 2007, SFL a poursuivi une politique active, sélective et prudente de gestion de son patrimoine. En raison des prix excessifs du marché parisien, le Groupe n'a pas jugé opportun de se porter acquéreur de nouveaux ensembles tertiaires mais a préféré se focaliser sur une opération de développement d'envergure et novatrice comme en témoigne l'opération T8.

SFL a maintenu une exploitation commerciale très tonique avec la signature de nouveaux baux significatifs comme La Mondiale/AG2R sur l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (12 000 m<sup>2</sup> à 750 €/m<sup>2</sup>), l'une des trois plus grandes transactions parisiennes en 2007. Citons également Allen & Overy sur Édouard VII et Hammerson sur Washington Plaza. Les immeubles de la rue Alfred de Vigny et de l'avenue Velasquez ont par ailleurs été loués respectivement à Audit Artois et Curtis.

Les opérations de restructuration en cours au 31 décembre 2007 concernent quatre immeubles pour un total de l'ordre de 47 000 m<sup>2</sup> auxquels vient s'ajouter au cours du premier trimestre 2008 la restructuration de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux venant d'être libérés dans l'immeuble du Louvre des Entreprises. Ces opérations représentent un potentiel de croissance des loyers de l'ordre de 40 millions d'euros à venir sur la période 2008-2010.

Par ailleurs, SFL a déboulé plusieurs partenariats avec TIAA/CREF (rachat de 75 % du 96 avenue d'Iéna dont elle détenait déjà 25 % et cession de 20 % de la Tour Areva) et avec PREDICA (rachat de 50 % de Cézanne Saint-Honoré dont elle détenait déjà 50 %). Ces opérations lui ont permis d'obtenir un prix de revient performant sur des actifs qui faisaient déjà partie de son patrimoine. L'immeuble du 46 avenue Kléber, détenu à parité avec le groupe IDE, a par ailleurs été cédé pour une valeur de 20,7 millions d'euros pour SFL.

Au final, SFL a été investisseur net en 2007, avec 181 millions d'euros HD d'investissements.

## T8, c'est parti !



Le 26 octobre 2007, SFL a signé avec la SEMAPA un protocole portant sur l'acquisition des droits à construire de l'opération T8. Situé à l'intersection de la rue Tolbiac et de l'avenue de France, face à la bibliothèque François Mitterrand, ce 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, investisseur sur la totalité de l'opération. La livraison est prévue pour 2012. Cette opération montre la capacité de SFL à intervenir très en amont sur un projet de construction complexe, dans un quartier de bureaux prime parisien qui a désormais fait ses preuves.

## Édouard VII

16-30 boulevard des Capucines  
75009 Paris

2-18 rue Caumartin  
75009 Paris

**IMMEUBLE DE RENDEMENT**  
**ANNÉE D'ACQUISITION : 1999**  
**SURFACE TOTALE : 54 119 M<sup>2</sup>**

- BUREAUX : 28 112 M<sup>2</sup>
- COMMERCES : 7 331 M<sup>2</sup>
- HABITATIONS : 4 509 M<sup>2</sup>
- SALLES SPECTACLES : 8 019 M<sup>2</sup>
- RÉSIDENCE HÔTELIÈRE : 3 125 M<sup>2</sup>
- AUTRES (ARCHIVES, ATELIERS, RÉSERVES, RIE) : 3 023 M<sup>2</sup>
- PARKINGS = 509

**PRINCIPAUX CLIENTS :**

L'OLYMPIA, THÉÂTRE ÉDOUARD VII, CITADINES, ZARA, HABITAT, PRONUPTIA, ASHURSTS, ALLEN & OVERY, LYONNAISE DES EAUX, AFFINE

### Un des pôles d'attraction de la capitale

D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est situé entre l'Opéra Garnier et la Madeleine, en bordure du boulevard des Capucines.

Son emplacement au cœur d'un quartier des plus vivants de Paris, desservi par le réseau Météor, et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en fait une vitrine exceptionnelle. Il abrite une cohabitation unique de bureaux de première qualité, salles de spectacles mythiques (Olympia, théâtre Édouard VII), boutiques de renom, résidence hôtelière et habitations de haut standing. Le bâtiment est occupé dans sa totalité.



## Cézanne Saint-Honoré

1-6 rue Paul Cézanne - 75008 Paris  
27 rue de Courcelles - 75008 Paris

168 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris

**IMMEUBLE DE RENDEMENT**  
**ANNÉES D'ACQUISITION : 2001 (50 %) 2007 (50 %)**

- SURFACE TOTALE : 29 021 M<sup>2</sup>**
- BUREAUX : 24 411 M<sup>2</sup>
  - LOCAUX COMMERCIAUX : 1 849 M<sup>2</sup>
  - ARCHIVES & RÉSERVES : 1 257 M<sup>2</sup>
  - PARTIE COMMUNES IMMEUBLE : 1 504 M<sup>2</sup>
  - PARKINGS = 125

**PRINCIPAUX CLIENTS :**

FRESHFIELDS, BRUCKHAUS DERINGER, CITIGROUP, CAISSE CENTRALE DE RÉASSURANCE, 3I, TCR, CHARTERHOUSE, PROUDREED, ATHEMA

### Une voie privative à deux pas de l'Étoile

Inauguré en mars 2005 après une restauration exemplaire, cet ensemble immobilier prestigieux a été récompensé à deux reprises par le Prix du SIMI 2004 de l'immeuble de l'année dans la catégorie "immeuble rénové" et par le Grand Prix Européen "ULI Excellence Awards 2005". Entièrement loué, l'ensemble abrite des clients très exigeants quant au cahier des charges des prestations, 24 h/24, 7 j/7. Nouveauté 2007 : un restaurant de 300 m<sup>2</sup> a ouvert en RDC, à l'angle de la rue de Courcelles. SFL est devenu propriétaire à 100 % de l'ensemble, suite au rachat de la participation de 50 % de Predica au cours de l'année 2007.



## Louvre des Entreprises - Louvre des Antiquaires

2 place du Palais-Royal  
75001 Paris

**IMMEUBLE EN DÉVELOPPEMENT**

- ANNÉE D'ACQUISITION : 1995**  
**SURFACE TOTALE : 47 801 M<sup>2</sup>**
- BUREAUX : 28 219 M<sup>2</sup>
  - LOCAUX COMMERCIAUX : 7 090 M<sup>2</sup>
  - DIVERS : 3 929 M<sup>2</sup> (ARCHIVES & RÉSERVES, RIE)
  - PARTIES COMMUNES IMMEUBLE : 8 563 M<sup>2</sup>
  - PARKINGS = 234

**PRINCIPAUX CLIENTS :**

BANQUE DE FRANCE, CONSEIL D'ÉTAT, SIÈGE SFL, LOUVRE DES ANTIQUAIRES

### Un repositionnement pour un site exceptionnel

Cet immeuble, doté d'un emplacement de première catégorie, offre les plus grands plateaux de Paris avec une surface de 5 400 m<sup>2</sup>/plateau. Après le départ du principal locataire, SFL a lancé un vaste programme de rénovation des parties privatives pour mettre l'immeuble aux meilleurs standards du marché, alors que le programme de mise à jour de parties communes suit son cours pour donner naissance à un nouvel espace d'exposition.



92, Champs-Élysées  
Paris 8<sup>e</sup>

# Washington Plaza

## Washington Plaza

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

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

(66 % SFL, 34 % PREDICA)

SURFACE TOTALE : 47 097 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 39 811 M<sup>2</sup>
- LOCAUX COMMERCIAUX : 460 M<sup>2</sup>
- LOCAUX DIVERS : 4 513 M<sup>2</sup>  
(ARCHIVES, RIE & AUTRES)
- PARTIES COMMUNES  
IMMEUBLE : 2 313 M<sup>2</sup>
- PARKINGS = 662

### PRINCIPAUX CLIENTS :

GIE CARTES BANCAIRES,  
NORTON ROSE, POWEO, DEXIA,  
HAMMERSON, VTG

### Une nouvelle génération de locataires

Situé à proximité immédiate des Champs-Élysées, disposant d'une emprise foncière de 8 000 m<sup>2</sup>, le "Washington Plaza" figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Entièrement restructuré en 1993, l'immeuble offre un niveau de prestations et de services correspondant aux exigences actuelles du marché locatif parisien. Il a ainsi attiré de nouvelles sociétés en forte croissance (Lasalle Investment, Poweo, VTG) et des locataires fidèles qui ont souhaité s'étendre sur des surfaces complémentaires. La commercialisation de l'ensemble des surfaces de l'immeuble s'est achevée en 2007.



# Îlot Richelieu

## Îlot Richelieu

81-83 rue de Richelieu - 75002 Paris  
2-8 rue Ménars - 75002 Paris  
16-18 rue de Gramont - 75002 Paris  
1-5 rue Grétry - 75002 Paris

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004

SURFACE TOTALE : 38 207 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 24 392 M<sup>2</sup>
- AUTRES (ARCHIVES, ATELIERS, RÉSERVES, RIE) : 5 095 M<sup>2</sup>
- PARTIES COMMUNES  
IMMEUBLE : 8 720 M<sup>2</sup>
- PARKINGS = 94

### PRINCIPAL CLIENT :

CRÉDIT LYONNAIS

### 3 immeubles pour un ensemble unique

Composé de trois bâtiments, l'Îlot Richelieu est situé à deux pas du Palais Brongniart, dans la Cité Financière de Paris. Occupé par une grande banque française pour l'ensemble de sa surface, l'ensemble génère un *cash flow* récurrent depuis son acquisition, sur la base d'un bail longue durée. Cet ensemble présente une opportunité indéniable de redéveloppement lorsque son occupant le quittera.



# Tour Coface La Défense

## Tour Coface La Défense

12 cours Michelet  
92800 Puteaux

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004

SURFACE TOTALE : 28 418 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 26 716 M<sup>2</sup>
- ARCHIVES ET RIE : 1 702 M<sup>2</sup>
- PARKINGS = 235

### PRINCIPAL CLIENT :

COFACE

### Une tour de référence à la Défense

L'immeuble Coface, situé au cœur du quartier Michelet de la Défense, possède des aménagements spécifiques, notamment un accès à des stationnements privatifs. Un bail long terme avec un locataire de renom, ainsi qu'une localisation centrale au sein du premier quartier d'affaires d'Europe, confèrent à cet investissement un caractère pérenne.



## Rives de Seine

68-74 quai de la Rapée  
75012 Paris

**IMMEUBLE DE RENDEMENT**  
ANNÉE D'ACQUISITION : 2004  
SURFACE TOTALE : 22 670 M<sup>2</sup>  
- BUREAUX : 19 362 M<sup>2</sup>  
- RIE, ARCHIVES,  
LOCAUX DIVERS : 3 118 M<sup>2</sup>  
- PARTIES COMMUNES  
IMMEUBLE : 190 M<sup>2</sup>  
- PARKINGS = 366  
**PRINCIPAL CLIENT :**  
NATIXIS

### Un emblème du quartier des affaires Rive Gauche

Situé en bord de Seine à proximité de la gare de Lyon, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien. Son importante réhabilitation, achevée en 2001, lui confère une image forte et hautement visible. Son occupation par un établissement financier est en parfaite harmonie avec le développement, sur l'autre rive, d'un pôle d'activités bancaires et financières.



## Haussmann - Saint-Augustin (HSA)

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

**IMMEUBLE DE RENDEMENT**  
ANNÉES D'ACQUISITION : 2002 ET 2004  
PARTICIPATION À 50 % EN  
PARTENARIAT AVEC ILE-DE-FRANCE  
INVESTISSEMENTS SA  
SURFACE TOTALE : 13 434 M<sup>2</sup>  
- BUREAUX : 11 683 M<sup>2</sup>  
- LOCAUX COMMERCIAUX : 791 M<sup>2</sup>  
- ARCHIVES, LOCAUX DIVERS : 960 M<sup>2</sup>  
- PARKINGS = 102  
**PRINCIPAL CLIENT :**  
LA MONDIALE – AG2R

### Un nouvel ensemble tertiaire déjà commercialisé

En juillet 2007, après deux années de travaux, SFL a terminé la transformation lourde de quatre immeubles du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface d'environ 13 000 m<sup>2</sup>, il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. Des espaces polyvalents peuvent être aménagés en salles de documentation ou de réunion, auditorium et cafétéria. Un parking privatif d'une centaine de places a également été créé. La location de la totalité des bureaux à un groupe d'assurance renommé est intervenue quasi simultanément à sa livraison, dans le cadre d'un bail de 9 ans. La commercialisation des pieds d'immeuble est en cours. Ce nouvel ensemble Haussmann Saint-Augustin est nommé au MIPIM Awards 2008, dans la catégorie "restructuration".



## Tour Les Miroirs C - La Défense

18 avenue d'Alsace  
92400 Courbevoie - La Défense

**IMMEUBLE DE RENDEMENT**  
ANNÉE D'ACQUISITION : 2005  
SURFACE TOTALE : 19 874 M<sup>2</sup>  
- BUREAUX : 19 432 M<sup>2</sup>  
- RIE : 442 M<sup>2</sup>  
- PARKINGS = 220  
**PRINCIPAL CLIENT :**  
ATOS ORIGINE

### Un tour de renom pour un locataire de premier rang

Cette tour dénommée "Les Miroirs" fait partie d'un ensemble phare du quartier de la Défense. Classé immeuble de grande hauteur W1 (97 m de haut), il offre une vue spectaculaire à 360° sur la Défense depuis ses étages supérieurs. Un accès direct au parking est possible depuis le boulevard circulaire. Depuis 2006, la tour est occupée par un unique locataire pour un bail longue durée (9 ans).



Haussmann  
Saint-Augustin  
(HSA)  
Paris 8<sup>e</sup>



103 rue de Grenelle

## 103 rue de Grenelle

103 rue de Grenelle - 75007 Paris

### IMMEUBLE EN DÉVELOPPEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

SURFACE SHON : 20 845 M<sup>2</sup>

- BUREAUX PRÉVUS : 17 875 M<sup>2</sup> UTILES  
- PARKINGS = 96

### Naissance d'un nouveau centre d'affaires sur la Rive Gauche

En 2006, SFL a acquis l'ancien siège historique de la Poste, des Télégraphes et des Télécommunications. Idéalement localisé au cœur du quartier administratif de la Rive Gauche, dans le secteur des ministères, à deux pas de l'Hôtel Matignon, il donne sur les jardins du ministère de l'Agriculture. Les travaux de reconstruction lourde ont été lancés en juin 2007 pour une livraison prévue en novembre 2008. Cet ensemble immobilier développera alors environ 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux locatifs de première catégorie. Les discussions avec un futur locataire unique sont en cours. La vaste opération de rénovation de cet ensemble immobilier en pierre de taille datant du XIX<sup>e</sup> siècle a reçu en 2007 la certification HQE (Haute Qualité Environnementale), ce qui est une première en France.



Quai Le Gallo

## Quai le Gallo

46 quai Le Gallo  
92100 Boulogne-Billancourt

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

SURFACE TOTALE : 33 806 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 31 003 M<sup>2</sup>  
- RIE ET LOCAUX ANNEXES : 1 275 M<sup>2</sup>  
- PARTIE COMMUNES IMMEUBLE : 1 528 M<sup>2</sup>  
- PARKINGS = 425

PRINCIPAL CLIENT :  
THOMSON MULTIMEDIA

### Un ensemble tertiaire stratégique de l'Ouest parisien

À proximité immédiate du futur site urbain qui va se développer sur l'île Seguin et les 50 hectares des terrains Renault, cet immeuble est implanté sur un site à fort potentiel le long de la Seine, nouveau pôle d'excellence des télécoms et des médias. Après une rénovation complète, cet ex-bâtiment industriel est devenu un espace de bureaux moderne, ouvert à la lumière par de vastes baies vitrées. Aménagé par Philippe Stark, l'ensemble est parfaitement adapté aux standards du XXI<sup>e</sup> siècle. La gestion technique de l'immeuble est sous-traitée à son occupant "historique", Thomson Multimedia.



Rue Saint-Honoré

## Rue Saint-Honoré

247-251 rue saint-Honoré  
75001 Paris

### IMMEUBLE EN DÉVELOPPEMENT

PROJET D'HÔTEL 4\* LUXE/PALACE

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

SURFACE SHON : 22 015 M<sup>2</sup>

- SURFACE DE L'HÔTEL PRÉVUE : 14 960 M<sup>2</sup> UTILES/142 CLÉS  
- SURFACE DE COMMERCES PRÉVUE : 1 309 M<sup>2</sup>

### Un futur Hôtel Palace parisien

Situé à deux pas de la place Vendôme, cet ensemble immobilier des années 30 et 50 a longtemps abrité les services du ministère de la Justice, avant d'être acheté par SFL en 2006. Compte tenu de sa localisation et de sa taille exceptionnelle, un projet de transformation en hôtel de grand luxe s'est rapidement imposé. Un accord a été conclu avec le Groupe Mandarin Oriental, dont ce sera la première implantation parisienne, au travers d'un bail long terme. L'autorisation d'exploiter l'immeuble en hôtel et le permis de construire ayant été obtenus, le chantier démarrera mi-2008. L'ouverture de ce 7<sup>e</sup> palace parisien de 142 chambres est programmée pour fin 2010.



## 92, Champs-Élysées

92 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

### IMMEUBLE EN DÉVELOPPEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

SURFACE TOTALE : 7 641 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 4 209 M<sup>2</sup>
- LOCAUX COMMERCIAUX : 3 396 M<sup>2</sup>
- PARTIES COMMUNES
- IMMEUBLE : 36 M<sup>2</sup>

### PRINCIPAUX CLIENTS :

MORGAN, SOLARIS, AMBASSADE  
DE MALTE.

### Des prestations à la hauteur d'un immeuble d'exception

Le n° 92 est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri.

Il est occupé par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages.

Le projet de restructuration en cours vise à repositionner les surfaces commerciales vers deux moyennes surfaces de vente, redistribuer les surfaces de bureaux, mettre à niveau technique l'ensemble de l'immeuble et ravaler la façade, le tout afin de donner à cet ensemble tout le prestige qui se doit.



## 96, avenue d'Iéna

96 avenue d'Iéna - 75016 Paris  
3 rue de Presbourg - 75016 Paris  
83-85 bis, avenue Marceau  
75016 Paris

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2001

À HAUTEUR DE 25 % EN PARTENARIAT  
AVEC TIAA-CREF. EN 2007, SFL A

ACQUIS LA TOTALITÉ DE L'IMMEUBLE

SURFACE TOTALE : 8 858 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 7 296 M<sup>2</sup>
- ARCHIVES ET RÉSERVES : 1 202 M<sup>2</sup>
- PARTIES COMMUNES
- IMMEUBLE : 360 M<sup>2</sup>
- PARKINGS = 262

### PRINCIPAL CLIENT :

COMPAGNIE GÉNÉRALE DE SANTÉ

### Un immeuble à 3 façades sur l'Étoile

Sur la place de l'Étoile, cet immeuble de cinq étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement sur trois zones de rue, ce qui lui octroie une visibilité rare. Ces atouts en font un bâtiment à fort potentiel de valorisation.

En 2007, SFL a dénoué le partenariat avec le fonds de pension américain TIAA-CREF pour se porter acquéreur de l'ensemble de l'immeuble.



## Avenue de Wagram

131 avenue de Wagram  
75017 Paris

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999

SURFACE TOTALE : 9 186 M<sup>2</sup>

- BUREAUX : 7 100 M<sup>2</sup>
- AUTRES (RIE, ARCHIVES, LOCAUX  
TECHNIQUES, PCI) : 2 086 M<sup>2</sup>
- PARKINGS = 124

### PRINCIPAL CLIENT :

TV5 MONDE

### Un repositionnement réussi pour passer de Sony à TV5

Après une restructuration lourde achevée fin 2005, et qui a permis le retraitement des plateaux et la redistribution totale des locaux, le bâtiment accueille désormais le siège de TV5 Monde : 6 650 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 000 m<sup>2</sup> de salles de réunions, auditorium, réserves et restaurant... L'immeuble était précédemment occupé par Sony. Le nouveau locataire a signé un bail long terme de 12 ans fermes.



Haussmann  
Saint-Augustin  
(HSA)  
Paris 8<sup>e</sup>



Galerie des Champs-Élysées

## Galerie des Champs-Élysées

82-88 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

### IMMEUBLE EN DÉVELOPPEMENT

PARTICIPATION À 50 % EN  
PARTENARIAT AVEC ILE-DE-FRANCE  
INVESTISSEMENTS SA

**SURFACE TOTALE : 5 661 M<sup>2</sup>**

- LOCAUX COMMERCIAUX : 3 538 M<sup>2</sup>  
- ARCHIVES & RÉSERVES : 2 123 M<sup>2</sup>  
- PARKINGS = 260

### PRINCIPAUX CLIENTS :

BOULANGERIE PAUL, PROMOD, ETAM,  
MINELLI, MACDONALD'S

### Un emblème de Paris en voie de redéfinition

La Galerie des Champs occupe l'un  
des endroits les plus passants, sur  
le côté pair des Champs-Élysées.

Un vaste programme de  
modernisation, tant architectural  
que commercial, est en cours pour  
remettre la Galerie au niveau de sa  
prestigieuse localisation. Il prévoit  
notamment l'implantation d'une  
grande enseigne internationale sur  
2 820 m<sup>2</sup> et sur plusieurs niveaux.  
Cet aménagement d'exception  
développera un concept store  
unique au monde : espace de  
relooking, bar, lieu dédié aux défilés  
de mode... L'architecture globale  
du magasin a été confiée à  
Jean Nouvel ainsi que l'architecture  
des parties communes et de la  
façade de la galerie.



Rue Alfred de Vigny

## Rue Alfred de Vigny

5 rue Alfred de Vigny  
75008 Paris

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2005

**SURFACE TOTALE : 3 845 M<sup>2</sup>**

- BUREAUX : 2 639 M<sup>2</sup>  
- ARCHIVES & RÉSERVES : 124 M<sup>2</sup>  
- PARTIES COMMUNES  
IMMEUBLE : 1 082 M<sup>2</sup>  
- PARKINGS = 12

### PRINCIPAL CLIENT :

CABINET ARTOIS

### Un lifting pour accroître les performances techniques et écologiques

Situé dans le quartier central  
des affaires, à proximité du Parc  
Monceau, cet immeuble de  
bureaux, entièrement refait à neuf,  
a été livré au début de l'année  
2007. Outre la mise aux normes  
techniques, de sécurité  
et d'accessibilité aux handicapés,  
la restructuration du bâtiment  
a permis d'améliorer le confort  
de l'utilisateur tout en minimisant  
l'impact sur l'environnement.  
Son jardin intérieur et sa terrasse  
au 7<sup>e</sup> étage, avec vue panoramique  
sur le parc Monceau et la capitale  
lui apportent en outre un charme  
et un raffinement indéniables.  
L'immeuble a été entièrement loué  
à un cabinet d'expertise comptable.



63, Boulevard Haussmann

## 63, Boulevard Haussmann

63 boulevard Haussmann  
75008 Paris

### IMMEUBLE DE RENDEMENT

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

**SURFACE TOTALE : 2 998 M<sup>2</sup>**

- BUREAUX : 2 660 M<sup>2</sup>  
- LOCAUX COMMERCIAUX : 168 M<sup>2</sup>  
- ARCHIVES & RÉSERVES : 170 M<sup>2</sup>

### PRINCIPAL CLIENT :

SUMMIT SYSTEMS

### Un immeuble haussmannien intelligent

Situé en face de la Gare  
Saint-Lazare, au cœur de l'un des  
plus grands quartiers d'affaires  
européens, cet immeuble  
prestigieux doté d'une cour  
intérieure a fait l'objet d'une remise  
à niveau et d'une modernisation  
significative en 2006, intégrant les  
meilleurs standards technologiques.  
Il est depuis loué dans sa totalité.



# Des immeubles au meilleur de leur performance énergétique et environnementale

SFL améliore en permanence la qualité de son patrimoine grâce à une politique exigeante et ambitieuse. Sa charte environnementale pose les bases d'une politique innovante et rigoureuse, qui dépasse largement le cadre réglementaire. Elle s'appuie sur une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) mise en œuvre sur tous ses grands projets de restructuration ainsi que sur des programmes d'action sanitaire et de sécurité opérationnels sur l'ensemble de ses immeubles en exploitation.



Washington Plaza  
Paris 8<sup>e</sup>

**Un patrimoine "HQE"** SFL applique les critères HQE sur tous les chantiers de redéfinition et de restructuration de ses grands ensembles tertiaires. Cette démarche vise, entre autres, à optimiser les choix relatifs aux consommations d'énergie et à l'isolation thermique des bâtiments. Elle contribue également à un meilleur confort des utilisateurs (acoustique, olfactif, hydrométrie, luminosité, etc.) et à la parfaite qualité sanitaire des immeubles. Bâtie sur une méthodologie rigoureuse, la démarche HQE offre une garantie d'excellence aux clients et prouve que le bâtiment est sain.

Lors de la définition des programmes de travaux, SFL privilégie la réalisation de projets éco-efficaces. Ainsi, l'amélioration de la performance énergétique est systématiquement recherchée. Pour chaque opération, les solutions permettant de réduire les consommations d'énergie sont analysées ainsi que la possibilité de mettre en place des énergies renouvelables.

Afin d'attester de la réalité de ses démarches, SFL a déposé auprès de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) des demandes de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) pour un volume de 5 880 950 kWh cumac. Ces certificats matérialisent les économies d'énergie réalisées lors de la mise en oeuvre de travaux de rénovation ou de modernisation sur le patrimoine du Groupe.

## Certification HQE pour l'immeuble Télégraphe, rue de Grenelle



Le projet a obtenu en 2007 la certification HQE pour les phases de programmation et de conception. L'audit de certification pour la phase de réalisation sera effectué à l'issue des travaux, fin 2008. C'est la première fois, en France, que la rénovation d'un ensemble immobilier en pierre de taille datant du 19<sup>e</sup> siècle est certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE).

La gestion et l'exploitation du bâtiment ont été pensées dans une optique environnementale et sanitaire : gestion des déchets, qualité sanitaire de l'air et des espaces... La gestion des énergies a été traitée par un renforcement considérable de l'isolation de l'immeuble et par le choix de modes de production d'énergie économes. Un "étiquetage vert", sous forme de fiches de données sécurité et environnement (FDES), a été demandé aux fournisseurs afin de synthétiser tous les composants sanitaires du bâtiment. Ces fiches permettent de contrôler et de maîtriser les propriétés sanitaires et environnementales des différents produits et matériaux utilisés. Cette démarche sera progressivement généralisée à tous les immeubles SFL.

Ils sont quantifiés sous la forme d'énergie économisée (ramenée en kWh) CUMulée sur la durée de vie du matériel et ACTualisés au taux de 4 %. Ils sont ensuite crédités en kWh CUMAC.

Les économies d'énergie sont réalisées en renforçant l'isolation des parois extérieures des bâtiments (toitures, murs, menuiseries extérieures et vitrages), en installant des équipements de production d'énergie performants, en équipant les immeubles de systèmes de gestion des énergies programmables, en systématisant l'utilisation d'éclairage à basse consommation ou encore, en favorisant les systèmes de récupération de chaleur. Toutes ces actions contribuent à la valorisation des actifs de SFL.

## Un engagement proactif et raisonné

SFL a toujours souhaité être à l'avant-garde en matière de sécurité et d'environnement : des composantes incontournables de l'immobilier de bureaux prime. Dès 2003, la

société avait déjà identifié, à travers sa charte, les risques potentiels et pris les mesures préventives adéquates. Cette capacité d'anticipation lui a permis d'être en mesure de répondre très rapidement aux critères HQE pour ses actifs rénovés ou restructurés.

L'approche de SFL reste toutefois raisonnée et intègre des considérations économiques. Ses analyses et ses choix constructifs sont toujours réalisés en tenant compte de l'investissement initial et de l'impact sur la gestion de l'immeuble en exploitation.



Depuis 2007, SFL participe aux travaux sur l'évolution des normes HQE en France, et notamment à la réflexion sur la mise en place d'une certification HQE pour les hôtels.



Cette approche permet, au final, de privilégier les meilleures solutions environnementales. L'expérience montre en effet que bon nombre d'initiatives contribuant à une amélioration sensible des performances environnementales des bâtiments peuvent être réalisées à des coûts raisonnables, voire même générer des économies importantes en matière d'exploitation.

Acteur majeur de l'immobilier de bureaux prime, SFL non seulement prend en compte la maîtrise des risques environnementaux mais anticipe également les standards de demain pour offrir des immeubles dont les performances énergétiques sont largement au-dessus de la moyenne.

## Évaluer et prévenir les risques liés à l'exploitation des sites

SFL met en œuvre un plan d'action sanitaire pour traiter et prévenir l'ensemble des problématiques directement liées à la santé et à la pollution :

- ▶ **le programme de désamiantage** s'est poursuivi en 2007. Il visait à éradiquer les matériaux amiantés de tous les bâtiments de SFL. Les DTA (Dossiers Techniques Amiante) sont régulièrement mis à jour sur la totalité du patrimoine ;
- ▶ **la vérification de l'inaccessibilité au plomb** a été réalisée sur tous les immeubles du Groupe. Des diagnostics complémentaires sont périodiquement menés dans le cadre d'une surveillance annuelle ;
- ▶ **des analyses physico-chimiques** continuent d'être effectuées chaque année pour contrôler la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ;
- ▶ **des analyses de légionelles** sont menées chaque mois sur toutes les tours aérorefrigérantes du Groupe. Le processus de suppression de ces tours est en cours ;
- ▶ **pour lutter contre la destruction de la couche d'ozone**, un programme d'élimination de toutes les installations climatiques utilisant des fluides frigorigènes de type R22, contenant des HCFC, a par ailleurs été mis en œuvre ;
- ▶ **des audits environnementaux** sont en outre effectués sur tous les immeubles de SFL ;

## Dépenses liées à l'environnement - Exercice 2007 (en euros)

	Engagements hors taxes	Dont part du Groupe
DIAGNOSTICS (I)	502 782	495 237
TRAVAUX (II)		
Désamiantage	2 686 102	2 686 102
Travaux sur équipements de production froid et traitement d'air	528 997	528 997
Remplacement canalisations plomb par cuivre	14 450	14 450
Travaux d'inaccessibilité au plomb dans les revêtements	295 095	295 095
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublage, renforcement des vitrages)	71 613	71 613
Modernisation des installations de climatisation et de chauffage permettant de diminuer la consommation d'énergie	197 562	197 562
Dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes)	0	0
<b>TOTAL DES ACTIONS (I + II)</b>	<b>4 296 601</b>	<b>4 289 056</b>



- ▶ dans le cadre de chantiers de restructuration ou de rénovation, **l'isolation thermique et acoustique est renforcée** afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. En 2007, celle-ci a été systématiquement évaluée, anticipant la réglementation ;
- ▶ **SFL impose une gestion stricte des déchets** de chantier et un tri sélectif à toutes les entreprises intervenant sur les opérations du Groupe ;
- ▶ enfin, dans ses immeubles, un soin particulier est apporté aux possibilités d'utilisation de **moyens de circulation non polluants** (ex : parking pour les vélos).

## Assurer la maintenance préventive et rigoureuse des immeubles

Parallèlement à la maîtrise des risques sanitaires, SFL fait contrôler en permanence les installations de ses bureaux. Cette démarche vise

à anticiper les pannes, à éviter les accidents, à assurer la sécurité des personnes et à renforcer la performance des équipements techniques, tout en générant des économies substantielles.

- ▶ **Les formations et les réunions d'information** sur les thèmes liés à la sécurité ont été renforcées. En 2007, l'accent a été mis sur la sécurité incendie des immeubles ainsi que sur les registres de sécurité des bâtiments.
- ▶ **Des audits techniques** sont par ailleurs réalisés régulièrement sur la totalité du patrimoine. Ils permettent de planifier les gros travaux de maintenance et de mettre à jour le plan pluriannuel de maintenance de chaque immeuble.
- ▶ **Enfin, dans le cadre de la mise en application des Plans de Prévention contre le Risque Inondation (PPRI)**, des analyses de risques sont effectuées sur tous les immeubles du Groupe situés dans une zone d'aléas. Elles contribuent à identifier et à mettre en œuvre les actions et dispositifs appropriés en cas de crue.

## Une charte partagée par tous

Grâce à une veille réglementaire rigoureuse, la charte environnementale de SFL évolue et s'adapte aux nouvelles directives. Au-delà de la

Direction Technique, qui pilote sa mise en œuvre opérationnelle, tous les services sont fortement impliqués dans la démarche et les procédures du Groupe. Ainsi, les tableaux de bord et indicateurs de suivi, développés pour chaque thème et pour chaque immeuble, sont mis en ligne et accessibles à tous les intervenants de SFL. Ces outils informatiques permettent, à chaque instant, de connaître l'état du patrimoine au plan sécurité et sanitaire. Ils sont continuellement mis à jour. Ce dispositif s'accompagne d'un vaste programme de formation et d'information des différents collaborateurs concernés.



# Cash flow, endettement et ANR

La rentabilité des opérations ainsi que la sûreté de la situation financière font parties des atouts de SFL. Dans un souci de transparence vis-à-vis de ses actionnaires, SFL communique depuis plusieurs années, sur la contribution de chacun de ses immeubles à son *cash flow* consolidé. De même, un état détaillé de l'endettement est présenté ainsi qu'un calcul approfondi de l'Actif Net Réévalué.

## I. Contribution aux résultats des opérations

En conformité avec les recommandations formulées par le Best Practice Committee de l'EPRA, figure ci-après un état

des contributions de chaque îlot d'immeubles en *cash flow* consolidé. Ce détail rend compte de l'évolution du *cash flow* à périmètre constant.

### Contribution des immeubles à l'EBITDA (en milliers d'euros)

Îlots	Contribution 2007	2007 (K€)	2006 (K€)	Commentaires
Beaubourg 62	0,3 %	521	1 265	
Champs-Élysées 90	0,5 %	882	919	
LDE/LDA	12,3 %	20 107	17 791	
Capucines	1,3 %	2 116	1 970	
Édouard VII	14,3 %	23 471	21 842	
Hanovre	1,0 %	1 601	1 165	
Les miroirs	5,3 %	8 754	9 185	
Malesherbes 19	0,4 %	586	559	
Neuilly	1,7 %	2 787	2 683	
Pavillon Henri IV	0,3 %	429	438	
Prony 11	0,8 %	1 355	1 277	
Prony-Wagram	1,8 %	2 924	3 971	
Quai Le Gallo	4,5 %	7 347	5 324	
Velasquez	0,2 %	374	407	
Washington-Plaza	15,7 %	25 619	23 163	
Michelet - La Défense	7,7 %	12 591	11 569	
Richelieu	8,7 %	14 270	13 253	
Rives de seine	8,0 %	13 105	11 862	
<b>TOTAL PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>	<b>84,8%</b>	<b>138 838</b>	<b>128 643</b>	
Le Vaisseau	1,0 %	1 634	719	Acquisition 07/2007
Cézanne St-Honoré	8,2 %	13 376	7 179	Acquisition 50 % 03/2007
Iéna	0,7 %	1 120	0	Acquisition 75 % 10/2007
Hausmann 63	0,9 %	1 436	124	Mise en exploitation 12/2006
Vigny	0,3 %	534	-95	Mise en exploitation 07/2007
Hausmann 104-110	0,7 %	1 176	-206	Mise en exploitation 08/2007
<b>TOTAL ACQUISITIONS &amp; MISES EN PRODUCTION</b>	<b>11,8 %</b>	<b>19 276</b>	<b>7 721</b>	
Champs-Élysées 82-88	1,5 %	2 521	2 701	Restructuration 2004-2010
Champs-Élysées 92	2,0 %	3 339	3 325	Restructuration 2005-2010
103 Grenelle	- 0,3 %	- 556	-124	Acquisition 07/2006 puis restructuration
247 St-Honoré	- 0,4 %	- 622	-81	Acquisition 07/2006 puis restructuration
<b>TOTAL RESTRUCTURATIONS</b>	<b>2,9 %</b>	<b>4 681</b>	<b>5 821</b>	
Kleber 46	0,5 %	867	972	Cession 10/2007
Champs-Élysées 118	0,0 %	0	1 354	Cession 12/2006
Grande Armée 12-14	0,0 %	72	1 468	Cession 12/2006
Boétie 3	- 0,1 %	- 92	1 758	Cession 12/2006
Sébastopol	0,0 %	-6	2 308	Cession 12/2006
Beaubourg 82	0,1 %	136	253	Cession 09/2006
Rome-Vienne	0,0 %	- 14	151	Cession 2005/2006
Autres actifs	- 0,1 %	- 113	-738	Reliquats sur cessions
<b>Total Cessions</b>	<b>0,5 %</b>	<b>850</b>	<b>7 526</b>	
<b>Total immeubles</b>	<b>100 %</b>	<b>163 646</b>	<b>149 711</b>	
Corporate		- 15 831	- 16 484	
<b>TOTAL EBITDA</b>		<b>147 815</b>	<b>133 227</b>	



## II. Informations sur l'endettement

À la suite du remboursement anticipé de son emprunt USPP pour un nominal de 125 millions d'euros en date de valeur du 6 mars 2007, trois nouvelles lignes de crédit revolving ont été mises en place en 2007 :

- un emprunt de la banque BancoSabadell de 50 000 milliers d'euros signé le 23 janvier 2007 pour une durée de 5 ans,
- un emprunt de la banque BECM pour un montant maximum de 150 000 milliers d'euros signé le 4 mai 2007 pour une durée initiale de 5 ans,
- un emprunt de la Deutsche Hypothekenbank pour un montant maximum de 50 000 milliers d'euros signé le 23 octobre 2007 pour une durée initiale de 5 ans.

### LA RIGUEUR DU CONTRÔLE DES RISQUES

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 :

### 1. 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 termes de ligne de crédit avant juin 2009.

### 2. Le risque de contrepartie

Toutes nos opérations financières sont réalisées avec plusieurs institutions financières de premier plan. Ces opérations financières

## État de la dette et de ses couvertures (en millions d'euros)

Nature	Société	Montant	Échéance	Taux	Couvertures et commentaires
Emprunt HSBC/Calyon (Pour quote-part de SFL de 50 %)	PARCHAMPS	9,1	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 9,4 M€ à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARHAUS	10,0	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 10,34 M€ à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARHAUS	4,8	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 3,8 M€ à 3,56 % jusqu'au 29 juin 2009
	PARHAUS TRAV	21,7	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 15 M€ à 3,1250 % sur la ligne Parhaus
	PARHAUS TVA	1,2	29-mars-08	Euribor 3M + 0,4 %	Travaux et la ligne Parhaus TVA jusqu'au 29 juin 2009
	PARSHERBES	5,4	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Non couvert
	PARHOLDING	5,4	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Non couvert
	PARCHAR	2,3	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 2,35 M€ à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
	PARGAL	20,8	29-déc-09	Euribor 3M + 0,9 %	Swap de 21,62 M€ à 3,85 % jusqu'au 29 décembre 2009
		<b>80,7</b>			
Emprunt syndiqué (revolving pour 600 M€)	SFL	574,0	26-jan-12	Euribor 1M + 0,40 %	Swap E12 mois (CAP à 5,0850 %) + 1,4150 % pour 400 M€ Swap de 150 M€ à 4,4325% jusqu'au 31 décembre 2010
BANCOSABADELL	SFL	50,0	28-fév-12	Euribor 3M + 0,60 %	Swap de 50 M€ à 4,4325% jusqu'au 31 décembre 2010
BECM (revolving pour 150 M€)	SFL	65,0	4-mai-12	Euribor 1M + 0,40 %	Non couvert
ROYAL BANK OF SCOTLAND	IENA 1 et IENA 2	40,8	31-oct-13	Euribor 3M + 0,56%	Swap total à 3,89%
DEUTSCHE HYPO (revolving pour 50 M€)	SFL	-	23-oct-12	Euribor 3M + 0,55%	Non couvert
Crédits-bails					
131, Wagram	SFL/FORTIS LEASE	47,0	15-juin-09	Euribor 3M + 0,75 %	Swap partiel de 30,69 M€ à 3,7850 %
Quai Le Gallo	SFL/FORTIS LEASE	69,3	28-fév-12	Euribor 3M + 0,75 %	Swap total à 3,7850 %
Rives de Seine	SFL/ELYBAIL	105,9	29-oct-13	Euribor 6M + 0,75 %	Non couvert
		<b>222,2</b>			
Découvert		26,1			
<b>TOTAL DETTE BRUTE</b>		<b>1 058,8</b>			
Intérêts courus		2,2			
Comptes courants passifs		56,8			
<b>TOTAL DETTE BRUTE (y compris intérêts courus et comptes courants)</b>		<b>1 117,8</b>			
Impact IFRS couverture (MTM négatif)		27,7 <sup>(1)</sup>			
Impact étalement commissions		- 1,8			
Dépôts et cautionnement		16,6			
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>		<b>1 160,3</b>			
Maturité moyenne de la dette (sans impact IFRS/Comptes courants/Découverts)		4,1	années		
Coût moyen spot de la dette (avec couvertures et sans comptes courants)		5,29 %			
<b>LOAN TO VALUE</b>		<b>25,2 <sup>(2)</sup></b>			

	31/12/2006	31/12/2007
Maturité moyenne dette (sans impact IFRS)	4,2 années	4,1 années
Coût moyen spot dette (avec couvertures)	5,4 %	5,3 %
<b>Loan to value (Dette nette/Évaluation DI)</b>	<b>24,5 %</b>	<b>25,2 %</b>

(1) La valeur de marché positive des instruments de couverture est inscrite à l'actif du bilan.

(2) La LTV est calculée sans impact IFRS et sans déduction du montant des actions propres pour le calcul de la dette nette.

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.

### 3. 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).

## III. Actif net réévalué et création de valeur

### ÉVOLUTION DE L'ANR

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits), réalisée conjointement par AtisReal, JLL et CRBE Bourdais s'établit à 3 909 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 3 320 millions d'euros à fin 2006 (+ 17,8 %). À périmètre stable et hors immeubles en restructuration, les valeurs d'expertise progressent de 20,6 % et se décomposent comme suit :

Bureaux et parkings	+ 21,8 %
Commerces	+ 11,2 %
Habitation	+ 4,9 %

## Expertises

### Expertises immobilières et calcul de l'actif net réévalué

#### Experts indépendants

Jones Lang LaSalle, CBRE, AtisReal

#### Méthodologie

Discounted Cash Flow / Capitalisation des revenus nets / Comparaison

#### Fréquence

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

#### Calcul de l'ANR

Avec et sans droits de mutation, totalement dilué, valeur de marché des instruments financiers



Les valeurs moyennes au mètre carré se décomposent comme suit :

Valeurs moyennes d'expertise hors droits au m <sup>2</sup> en 2007	Hors droits
Bureaux et parkings	9 303 €/m <sup>2</sup>
Commerces	8 147 €/m <sup>2</sup>
Habitation	6 337 €/m <sup>2</sup>

Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 4,90 % et se décompose entre :

Taux de rendement spot = (loyers en cours + Valeur Locative Moyenne des lots vacants)/(Valeur Vénale Droits compris + capex actualisés)	
Bureaux	4,77 %
Commerces	5,44 %
Habitation	4,10 %
Parkings	5,70 %

À fin 2007, l'ANR hors droits atteint 2 734 millions d'euros, soit 58,8 euros par action, en progression de 10,9 % par rapport à 2006.

(en millions d'euros)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
ANR dilué hors droits	2 734	2 283	1 779
Droits sur patrimoine	223	191	146
ANR dilué droits inclus	2 958	2 474	1 925
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	43 104	43 103
ANR/action dilué hors droits	58,8 €	53,0 €	41,3 €
ANR/action dilué droits inclus	63,6 €	57,4 €	44,6 €

## Tableaux de valeurs vénales hors droits/m<sup>2</sup>

### Valeurs vénales hors droits/m<sup>2</sup> 2007\* sur patrimoine au 31/12/2007

Secteur géographique	Bureaux €/m <sup>2</sup>	Commerces €/m <sup>2</sup>	Habitations €/m <sup>2</sup>	Parkings €/unité
2° Périphérie	–	1 552	–	–
La Défense	8 676	–	–	25 806
Paris 5/6/7	8 901	4 292	–	34 800
Paris Marais	6 639	8 802	–	33 033
Paris Rive Gauche	9 890	–	–	37 106
Quartier Central des Affaires	9 888	10 408	6 337	32 897
Secteur des Affaires de l'Ouest	4 852	9 777	–	26 236

### Valeurs vénales hors droits/m<sup>2</sup> 2006\* sur patrimoine au 31/12/2006

Secteur géographique	Bureaux €/m <sup>2</sup>	Commerces €/m <sup>2</sup>	Habitations €/m <sup>2</sup>	Parkings €/unité
2° Périphérie	–	1 450	–	–
La Défense	7 671	–	–	22 933
Paris 5/6/7	7 575	3 702	–	–
Paris Marais	5 549	5 554	–	28 074
Paris Rive Gauche	9 637	–	–	35 995
Quartier Central des Affaires	8 393	9 540	6 115	36 338
Secteur des Affaires de l'Ouest	4 439	5 605	–	18 189

### Variation 2006-2007\*\*

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Habitations	Parkings
2° Périphérie	–	7 %	–	–
La Défense	13 %	–	–	13 %
Paris 5/6/7	18 %	16 %	–	–
Paris Marais	20 %	58 %	–	18 %
Paris Rive Gauche	3 %	–	–	3 %
Quartier Central des Affaires	18 %	9 %	4 %	- 9 %
Secteur des Affaires de l'Ouest	9 %	74 %	–	44 %

\* Selon expertises du patrimoine par expert indépendant.

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

# Inventaire au 31 décembre 2007

## Récapitulatif au 31 décembre 2007

	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infra- structure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2007 (Part totale)
Immeubles en portefeuille	359 610 m <sup>2</sup>	242 646 m <sup>2</sup>	26 611 m <sup>2</sup>	23 913 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 901 m <sup>2</sup>	30 542 m <sup>2</sup>	22 978 m <sup>2</sup>	2 518	144 784 K€
Immeubles en crédit-bail	65 662 m <sup>2</sup>	57 466 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	5 492 m <sup>2</sup>	2 704 m <sup>2</sup>	915	24 611 K€
Immeubles en cours de vente	-	-	-	-	-	-	-	-	26	5 K€
Immeubles vendus dans l'année	-	-	-	-	-	-	-	-	-	883 K€
<b>TOTAL AU 31/12/2007</b>	<b>425 271 m<sup>2</sup></b>	<b>300 112 m<sup>2</sup></b>	<b>26 611 m<sup>2</sup></b>	<b>23 913 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>4 901 m<sup>2</sup></b>	<b>36 034 m<sup>2</sup></b>	<b>25 681 m<sup>2</sup></b>	<b>3 459</b>	<b>170 283 K€</b>

## Immeubles en portefeuille

	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infra- structure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2007 (Part totale)
1 <sup>er</sup> LDE/LDA	47 801 m <sup>2</sup>	28 219 m <sup>2</sup>	7 090 m <sup>2</sup>	-	-	-	3 929 m <sup>2</sup>	8 563 m <sup>2</sup>	234	18 223 K€
1 <sup>er</sup> rue de Richelieu	38 207 m <sup>2</sup>	24 392 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	5 095 m <sup>2</sup>	8 720 m <sup>2</sup>	94	14 805 K€
1 <sup>er</sup> 247, rue Saint-Honoré	22 024 m <sup>2</sup>	-	-	16 319 m <sup>2</sup>	-	-	5 705 m <sup>2</sup>	-	-	51 K€
2 <sup>e</sup> 6, rue de Hanovre	4 761 m <sup>2</sup>	3 003 m <sup>2</sup>	-	-	-	61 m <sup>2</sup>	1 697 m <sup>2</sup>	-	-	1 534 K€
3 <sup>e</sup> 62, rue Beaubourg	3 810 m <sup>2</sup>	3 060 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>	-	-	-	250 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	18	624 K€
7 <sup>e</sup> 103, rue de Grenelle	18 403 m <sup>2</sup>	16 749 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	-	-	-	1 523 m <sup>2</sup>	-	-	100 K€
8 <sup>e</sup> Washington Plaza (66 %)	31 084 m <sup>2</sup>	26 275 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	-	-	-	2 979 m <sup>2</sup>	1 527 m <sup>2</sup>	433	24 305 K€
8 <sup>e</sup> 6, avenue Vélasquez	1 493 m <sup>2</sup>	1 360 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	123 m <sup>2</sup>	-	3	409 K€
8 <sup>e</sup> 63, boulevard Haussmann	2 998 m <sup>2</sup>	2 660 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	-	-	-	170 m <sup>2</sup>	-	-	1 468 K€
8 <sup>e</sup> 104-110, boulevard Haussmann (50 %)	6 718 m <sup>2</sup>	5 842 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	-	-	-	480 m <sup>2</sup>	-	51	1 568 K€
8 <sup>e</sup> 19, boulevard Malesherbes (50 %)	1 484 m <sup>2</sup>	1 086 m <sup>2</sup>	-	-	-	331 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	-	23	630 K€
8 <sup>e</sup> Galerie des Champs-Élysées (50 %)	2 831 m <sup>2</sup>	-	2 831 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	130	2 977 K€
8 <sup>e</sup> 90, avenue des Champs-Élysées (50 %)	3 018 m <sup>2</sup>	3 018 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	1 069 K€
8 <sup>e</sup> 92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m <sup>2</sup>	4 209 m <sup>2</sup>	3 396 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	36 m <sup>2</sup>	-	3 954 K€
8 <sup>e</sup> 1 à 6, rue Paul Cézanne	29 021 m <sup>2</sup>	24 411 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>	-	-	-	1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>	125	13 994 K€
8 <sup>e</sup> 5, rue Alfred de Vigny	3 845 m <sup>2</sup>	2 639 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	124 m <sup>2</sup>	1 082 m <sup>2</sup>	12	782 K€
9 <sup>e</sup> Édouard VII	54 119 m <sup>2</sup>	28 112 m <sup>2</sup>	7 331 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	3 023 m <sup>2</sup>	-	509	26 740 K€
9 <sup>e</sup> 12, boulevard des Capucines	2 243 m <sup>2</sup>	-	2 243 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	2 199 K€
16 <sup>e</sup> 96, avenue d'Iéna	8 858 m <sup>2</sup>	7 296 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1 202 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	262	1 070 K€
17 <sup>e</sup> 11, rue de Prony	2 661 m <sup>2</sup>	2 521 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	41 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	24	1 465 K€
Neuilly - 176, avenue Charles de Gaulle	7 381 m <sup>2</sup>	5 621 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	-	-	-	426 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>	145	2 228 K€
Puteaux - 12, cours Michelet - Tour Coface	28 418 m <sup>2</sup>	26 716 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1 702 m <sup>2</sup>	-	235	13 000 K€
La Défense - 18, avenue d'Alsace - Les Miroirs	19 874 m <sup>2</sup>	19 432 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	442 m <sup>2</sup>	-	220	9 328 K€
Issy-les-Moulineaux - 39-51, rue Pierre Poli	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	306 m <sup>2</sup>	-	-	1 756 K€
Saint-Germain - 21, rue Thiers										
Pavillon Henri IV (hôtel)	4 596 m <sup>2</sup>	-	-	4 469 m <sup>2</sup>	-	-	-	127 m <sup>2</sup>	-	504 K€
<b>TOTAL</b>	<b>359 610 m<sup>2</sup></b>	<b>242 646 m<sup>2</sup></b>	<b>26 611 m<sup>2</sup></b>	<b>23 913 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>4 901 m<sup>2</sup></b>	<b>30 542 m<sup>2</sup></b>	<b>22 978 m<sup>2</sup></b>	<b>2 518</b>	<b>144 784 K€</b>

## Immeubles en crédit-bail

	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hôtels (Surface utile)	Cinéma/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infra- structure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2007 (Part totale)
12° Quai de la Rapée	22 670 m <sup>2</sup>	19 362 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	3 118 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	366	12 467 K€
17° 131, avenue de Wagram	9 186 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1 100 m <sup>2</sup>	986 m <sup>2</sup>	124	3 702 K€
Boulogne - 46, quai Le Gallo	33 806 m <sup>2</sup>	31 003 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1 275 m <sup>2</sup>	1 528 m <sup>2</sup>	425	7 682 K€
<b>TOTAL</b>	<b>65 662 m<sup>2</sup></b>	<b>57 466 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 492 m<sup>2</sup></b>	<b>2 704 m<sup>2</sup></b>	<b>915</b>	<b>24 611 K€</b>

## Immeubles en cours de vente (surfaces restantes au 31/12/07)

8° îlot Saint-Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	10	5 K€
8° 1, rue de Stockholm	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-
16° 38-44 avenue Bugeaud	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>5 K€</b>							

Pour mémoire :

## Immeubles vendus en cours d'année 2007

	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hôtels (Surface utile)	Cinéma/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infra- structure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2007 (Part totale)
16° 46, avenue Kléber (50 %)	1 677 m <sup>2</sup>	1 560 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	117 m <sup>2</sup>	-	3	883 K€
La Défense - Tour Aréva (25 %) <sup>(1)</sup>	2 583 m <sup>2</sup>	2 465 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	118 m <sup>2</sup>	-	9	-
La Défense - Tour Aréva (15 %) <sup>(1)</sup>	8 220 m <sup>2</sup>	7 387 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	722 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	34	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 480 m<sup>2</sup></b>	<b>11 412 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>957 m<sup>2</sup></b>	<b>112 m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>883 K€</b>

(1) Immeuble en partenariat (mis en équivalence).

### **Marché de cotation**

Les actions de Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris :

code ISIN : 0000033409

Reuters : FLYP.PA

Bloomberg : FLY.FP

### **Site Internet**

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

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

Nicolas REYNAUD : Directeur Financier

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

### **Communication financière**

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

### **Agenda 2007**

Assemblée Générale : 23 mai 2008

Paiement du dividende : 30 mai 2008



### **Crédits photos**

Luc Boegly – Michel Labelle – Blaise Lavigne – Sergio Talayssat – X

### **Conception et réalisation**

W PRINTEL







Société anonyme au capital de 93 004 602 euros  
Siège social : 151, rue Saint-Honoré - 75001 PARIS  
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
552 040 982 Registre du commerce et des sociétés Paris