



**ASSEMBLEE GENERALE  
MIXTE  
DU 9 MAI 2007**

 **I. ACTIVITE 2006**

---

 **II. COMPTES ET RESULTATS 2006**

---

 **III. QUESTIONS / REPONSES**

---

 **IV. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE**

---

 **V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE  
EXTRAORDINAIRE**

 **I. ACTIVITE 2006**

---

 **II. COMPTES ET RESULTATS 2006**

---

 **III. QUESTIONS / REPONSES**

---

 **IV. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE**

---

 **V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE  
EXTRAORDINAIRE**

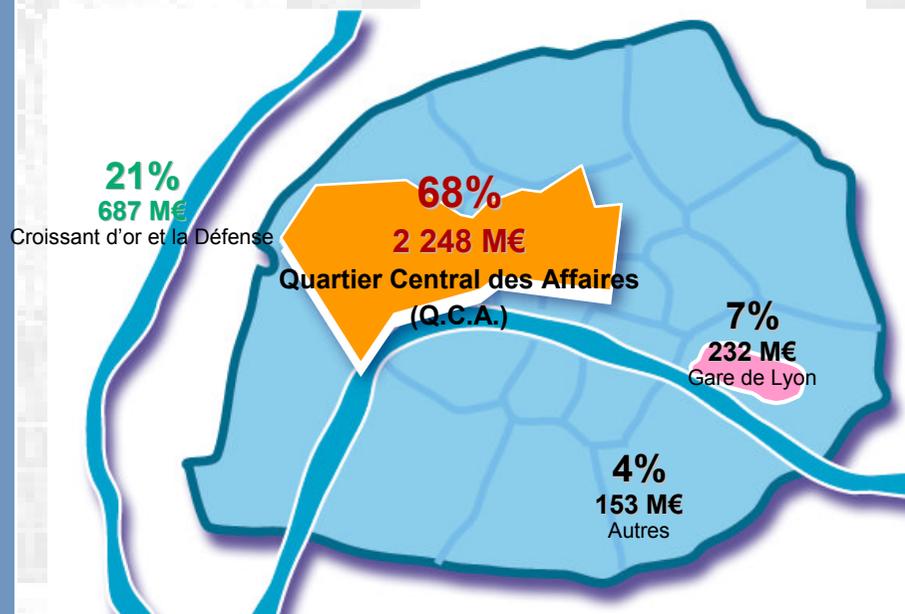
# Patrimoine 2006

Valeur d'expertise 31/12/06

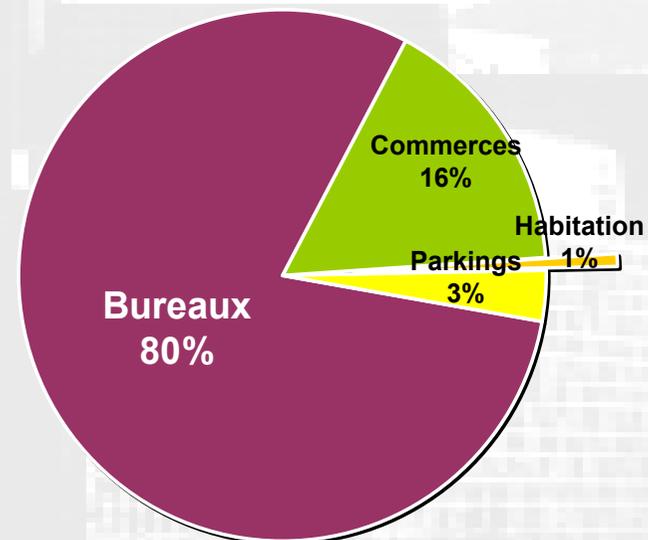
3 320 M€ HD

(+11,5% sur 6 mois ; +27% sur 12 mois)

## Concentration géographique



## Concentration sectorielle



# Acquisitions 2006 : 250 M€

Immeubles	Signature acte authentique	Surface existante (m <sup>2</sup> )	Prix d'Acquisition (M€ - HD/HT)	Projet
247-251, rue Saint Honoré 75 001 Paris	5 juillet 2006	22 000 m <sup>2</sup> SHON (Bureaux et commerces)	94 M€	Restructuration lourde hôtel 4 étoiles luxe / palace
TELEGRAPHE 103, rue de Grenelle 75007 Paris	24 juillet 2006	14 200 m <sup>2</sup> de bureaux 300 m <sup>2</sup> de Commerces 86 Parkings	125 M€	Restructuration lourde bureaux (Permis de construire et de démolir obtenus) Démarrage chantier Q1 2007
LE VAISSEAU 39-51 Pierre Poli Issy les Moulineaux	25 juillet 2006	5 600 m <sup>2</sup> de bureaux 350 m <sup>2</sup> d'archives 124 Parkings	31 M€	Loué en intégralité (DALKIA) Bail 9 ans fermes depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2006
<b>TOTAL</b>			<b>250 M€</b>	



247 – 251, rue Saint-Honoré  
75001 Paris



Télégraphe  
103, rue de Grenelle  
75007 Paris



Le vaisseau  
39-51 Pierre Poli  
Issy les Moulineaux

# Cessions 2006 : 231 M€

Immeubles vendus	Surface (m2)	Date	Prix de Vente (M€-HD/HT)
87-89 Faisanderie	2 404	14 fév.	20,0
Îlot Rome-Vienne	1 630	fév.-oct.	4,8
82 Beaubourg	2 387	6 sept.	12,3
Îlot Sébastopol	12 417	5 déc.	51,5
12-14 Grande Armée	6 537	12 déc.	42,0
3 Boétie	6 261	15 déc.	53,3
118 Champs-Elysées (50%)	1 994	15 déc.	46,0
Vauban (vente Marchand de biens)	264		1,2
<b>Total</b>			<b>231,1</b>

Plus-value  
(FMV)  
**49 M€**

Marge MdB  
**0,5 M€**



87-89, rue de la Faisanderie  
Paris 16ème



Îlot Rome  
Paris 8ème



82, rue Beaubourg  
Paris 3ème



91-93-95, Bd de Sébastopol  
Paris 2ème



118, av des Champs-Elysées  
Paris 8ème

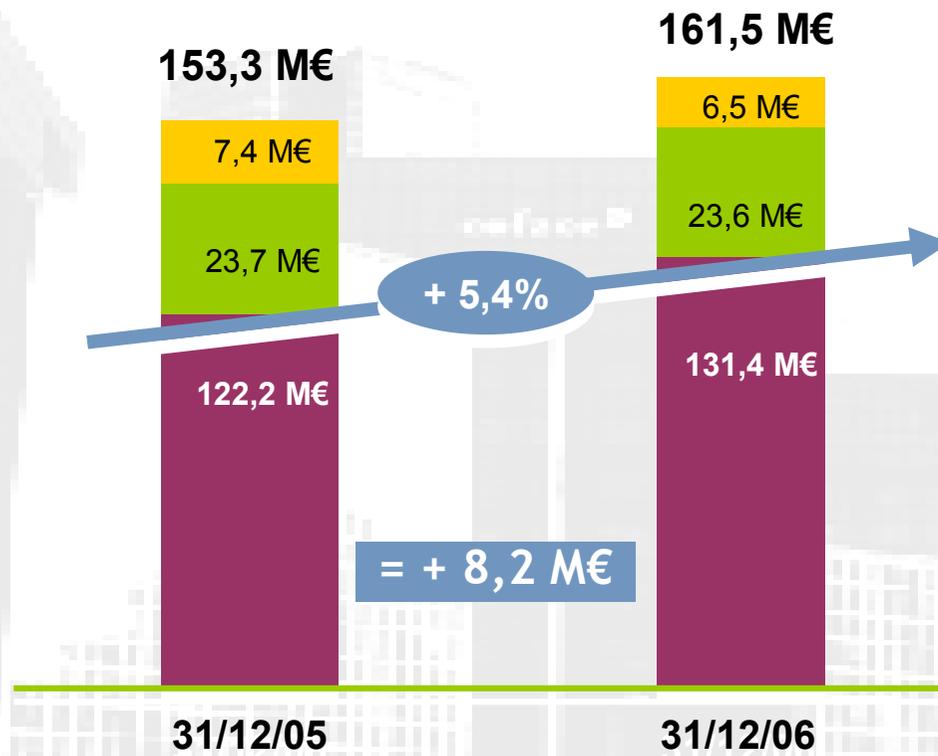


12-14, av de la Grande Armée  
Paris 17ème



3, rue la Boétie  
Paris 8ème

# Revenus locatifs



- Autres (Parkings + habitation + professionnels)
- Commerces
- Bureaux

# Commercialisation

Recommercialisation : 27 274 m<sup>2</sup>

## Bureaux

- 21 528 m<sup>2</sup>, soit 476 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer total : 10,3 M€
- Loyer Part du Groupe : 8,0 M€

## Commerces

- 4 347 m<sup>2</sup>, soit 1 559 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer total : 6,8 M€
- Loyer Part du Groupe : 3,6 M€

Evolution des loyers moyens des baux 2006<sup>(1)</sup>  
**+26%**

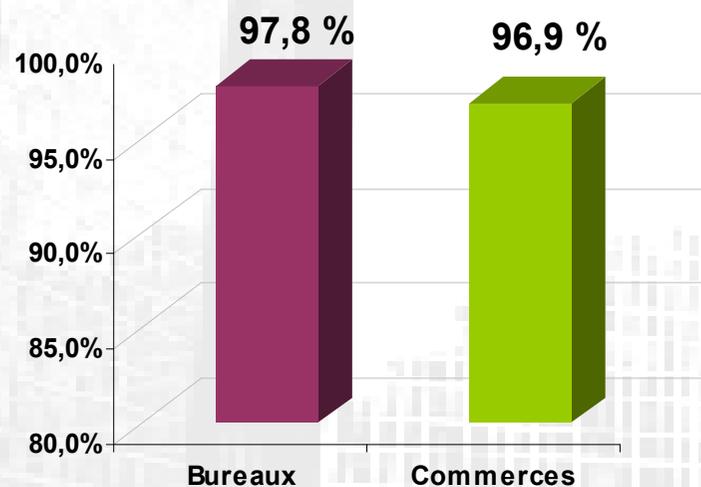
(<sup>1</sup>) : Evolution entre la moyenne des loyers des nouveaux baux 2006 comparée à celle des nouveaux baux 2005.

# Taux d'occupation

Taux d'occupation<sup>(1)</sup> au 31/12/06

**97,8 %**

## Décomposition des Taux d'occupation



## Taux d'occupation des bureaux au 31/12/06

SFL : 97,8 %

QCA <sup>(2)</sup> : 95,6 %

IdF <sup>(2)</sup> : 94,8 %

(1) : Hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Source CB Richard Ellis – 4T Market View

# Paul Cézanne



## Apport de la SCI Paul Cézanne

PREDICA a apporté à SFL, le 30 mars 2007, sa moitié de la SCI PAUL CEZANNE, donnant à SFL le contrôle complet de cet ensemble.

En rémunération de cet apport, SFL a augmenté son capital de près de 8%.

Les actions nouvelles ont été rétrocédées à des Investisseurs, permettant l'élargissement de l'actionariat.

PREDICA reste actionnaire de SFL à plus de 5 %.

 I. ACTIVITE 2006

---

 II. COMPTES ET RESULTATS 2006

---

 III. QUESTIONS / REPONSES

---

 IV. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE

---

 V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE  
EXTRAORDINAIRE

# Changement de méthode

- Option pour la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
  - ➔ Ancienne méthode : Immeubles comptabilisés au coût amorti
  - ➔ Comptes 2006 : Immeubles de placement réévalués à la juste valeur

- Impact Résultat :  
(en M€)

	31/12/06
<b>Résultat méthode du coût amorti</b>	<b>132,3</b>
Variation de juste valeur (immeubles de placement)	+533,8
Dotations aux amortissements	+34,6
Résultat de cessions	-48,0
Impôts différés	-25,9
Résultat des mises en équivalence	+5,4
Intérêts minoritaires	-25,6
<b>Impact sur le résultat</b>	<b>+474,3</b>
<b>Résultat méthode de la juste valeur</b>	<b>606,6</b>

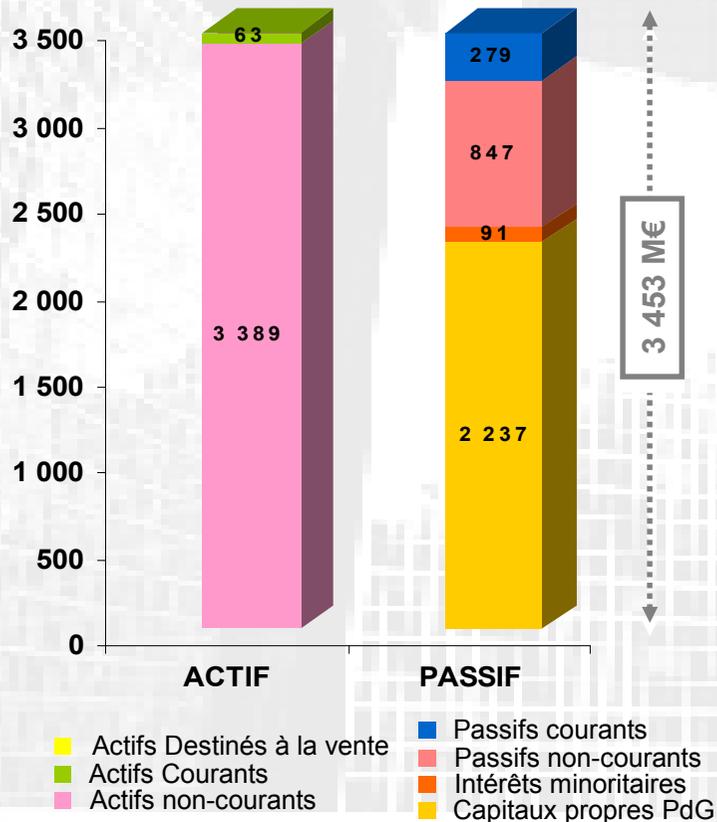
# Résultats 2006

En M€	2006 (FMV)	2005 (FMV)	Var. (%)
Revenus locatifs	161,5	153,3	5,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-8,2	-8,1	1,9%
<b>Loyers nets</b>	<b>153,3</b>	<b>145,2</b>	<b>5,6%</b>
<b>Variation de valeur des immeubles de placement</b>	<b>533,8</b>	<b>128,1</b>	<b>316,6%</b>
Autres Revenus et produits	4,5	8,4	-46,6%
Amortissements et Provisions	1,5	-4,1	-136,9%
Personnel et frais généraux	-24,5	-22,8	7,7%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>668,6</b>	<b>254,8</b>	<b>162,4%</b>
Résultat de cessions	49,5	8,0	521,1%
Résultat financier	-54,6	-34,8	56,9%
Résultat des sociétés mises en équivalence	6,0	6,1	-2,7%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>669,4</b>	<b>234,1</b>	<b>185,9%</b>
Impôts	-32,8	6,3	-619,7%
<b>Résultat net</b>	<b>636,6</b>	<b>240,4</b>	<b>164,8%</b>
Résultat des Minoritaires	-30,0	-13,9	116,2%
<b>Résultat part du groupe</b>	<b>606,6</b>	<b>226,5</b>	<b>167,8%</b>

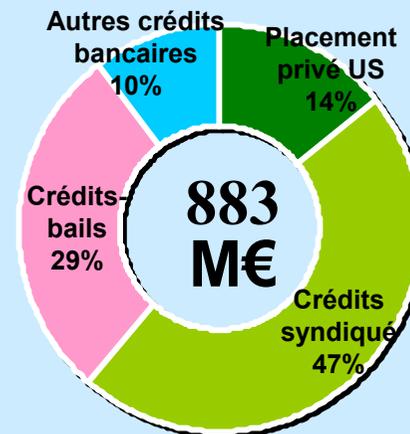
# Bilan consolidé

## Fort potentiel d'investissement

### Bilan consolidé FMV au 31/12/06 (en M€)



### Structure de la dette brute Au 31/12/06



### Dette nette / Valeur des actifs Au 31/12/06

24,5%

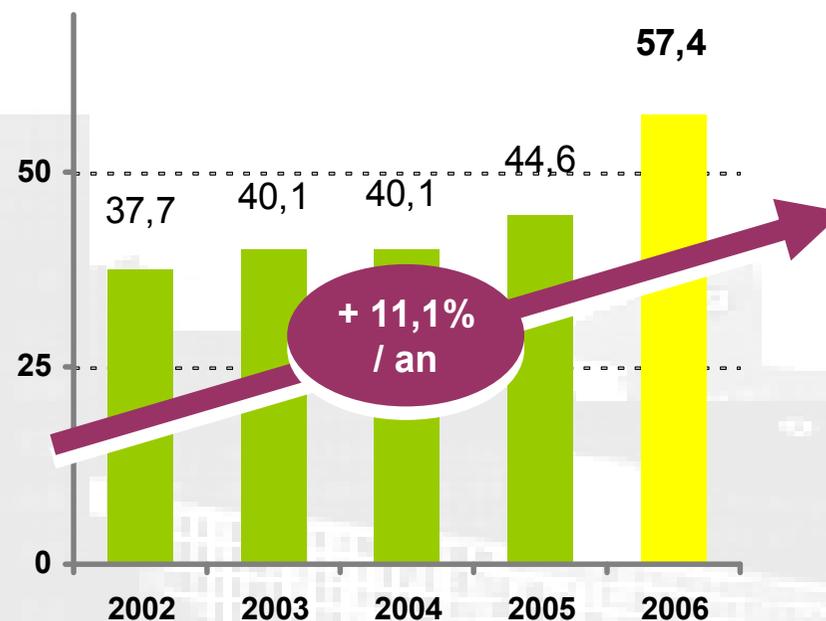
# ANR par action

## Calcul de l'ANR (en M€)

31/12/06

Capitaux propres	2 237
Plus-values Patrimoine (HD)	45
Plus-values Locaparis	6
Impôts différés	-11
Dilution	6
<b>ANR dilué HD</b>	<b>2 283</b>
Droits sur Patrimoine	191
<b>ANR dilué DI</b>	<b>2 474</b>
Nombre d'actions diluées (en milliers)	43 104
<b>ANR/a dilué HD</b>	<b>53,0 €</b>
<b>ANR/a dilué DI</b>	<b>57,4 €</b>

## Evolution de l'ANR DI par action (en €)



**ANR/a (DI) :**  
**+ 28,6% sur 12 mois**

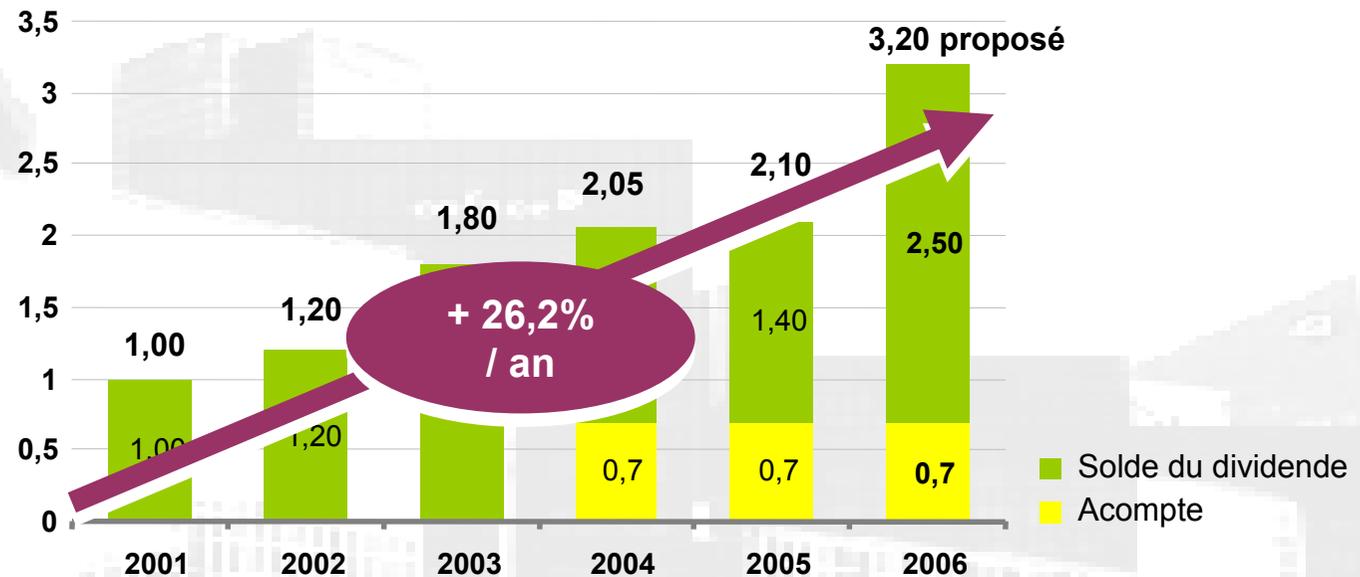
# Proposition de dividende à l'Assemblée Générale

	2006	2005	Var. (%)
Acompte sur dividende	0,70 €	0,70 €	-
Solde dividende	2,50 €	1,40 €	+ 78,6%
<b>Dividende net /action proposé</b>	<b>3,20 €</b>	<b>2,10 €</b>	<b>+ 52,4%</b>

**Paiement du solde du dividende,  
soit 2,50 € / action, le 15 mai**

# SFL, valeur de rendement

## Dividende net par action (en €/action)



*TCAC : Taux de Croissance Annuel  
Composé*

**Rendement de l'action SFL au 31/12/06  
5,7%**



## Rapports des commissaires aux comptes

 I. ACTIVITE 2006

---

 II. COMPTES ET RESULTATS 2006

---

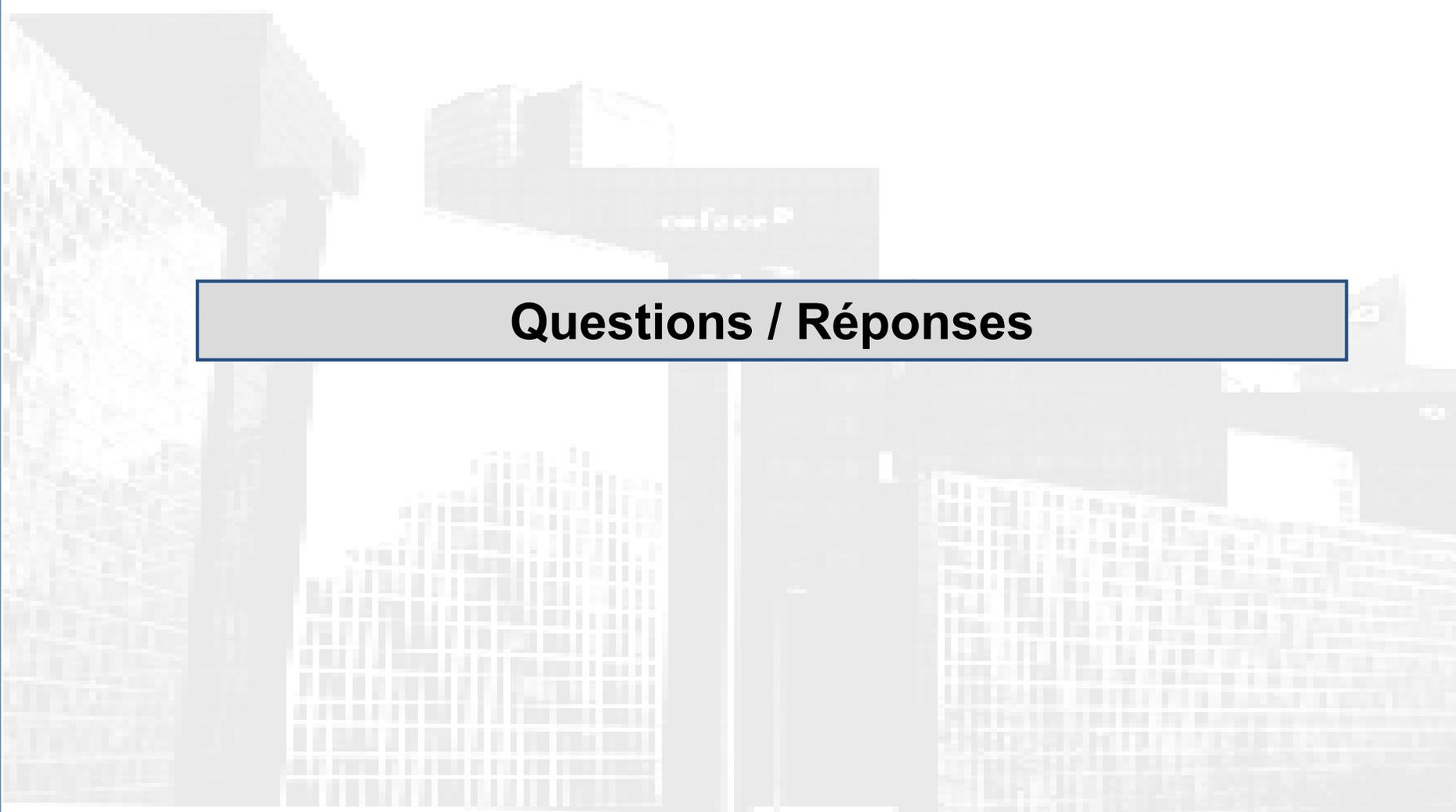
 III. QUESTIONS / REPONSES

---

 IV. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE

---

 V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE  
EXTRAORDINAIRE



## Questions / Réponses

■ I. ACTIVITE 2006

---

■ II. COMPTES ET RESULTATS 2006

---

■ III. QUESTIONS / REPONSES

---

■ IV. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE

---

■ V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE  
EXTRAORDINAIRE

# 1<sup>ère</sup> Résolution Ordinaire

***Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le  
31 décembre 2006 et quitus aux Administrateurs***

# 2<sup>ème</sup> Résolution Ordinaire

***Imputations sur le compte « prime d'émission »***

## *Affectation du résultat*

***Bénéfice*** : 87.499.458,63 €

*Report à nouveau* : 74 959 908,14 €

***Dividende net/action*** : 3,20 €

*Y compris acompte de 0,70 € par action (versé en 2006)*

# 4<sup>ème</sup> Résolution Ordinaire

***Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos  
le 31 décembre 2006***

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

# 6<sup>ème</sup> à 11<sup>ème</sup> Résolutions Ordinaires

## *Ratification de la nomination provisoire de :*

*Monsieur Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ , Administrateur  
Madame Maria Jésus VALERO PÉREZ , Administrateur  
Monsieur Francisco José MOLINA CALLE , Administrateur  
Monsieur Luis Emilio NOZALED A ARENAS , Administrateur  
Monsieur Diego PRADO PÉREZ-SEOANE , Administrateur  
Monsieur Mariano MIGUEL VELASCO , Administrateur*

# 12<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> Résolution Ordinaire

## *Renouvellement du mandat de*

*Monsieur Mariano MIGUEL VELASCO , Administrateur*

*Monsieur Tony WYAND, Administrateur*

*Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, Administrateur*

*Monsieur Yves DEFLINE, Administrateur*

*Monsieur Jean ARVIS, Administrateur*

# 17<sup>ème</sup> à 20<sup>ème</sup> Résolutions Ordinaires

## *Nomination de quatre nouveaux administrateurs*

***Monsieur Aurelio GONZALEZ VILLAREJO,  
Monsieur José Ramón CARABANTE DE LA PLAZA,  
Monsieur Domingo DIAZ DE MERA,  
La société REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL,  
représentée par Monsieur José CAIRETA.***

***Renouvellement du mandat d'un Commissaire  
aux comptes titulaire***

**- Cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT -**

***Nomination d'un nouveau Commissaire  
aux comptes suppléant***

***- Madame Anik CHAUMARTIN -***

# 23<sup>ème</sup> Résolution Ordinaire

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

# 24<sup>ème</sup> Résolution Ordinaire

***Pouvoirs en vue des formalités***

 I. ACTIVITE 2006

---

 II. COMPTES ET RESULTATS 2006

---

 III. QUESTIONS / REPONSES

---

 IV. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE

---

 V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE  
EXTRAORDINAIRE

# 1<sup>ère</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires***

*Plafond de l'augmentation de capital : 100 000 000 €*

*Durée : 26 mois*

# 2<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires***

*Plafond de l'augmentation de capital : 100 000 000 €*

*Durée : 26 mois*

# 3<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale***

*Plafond : 10 % du capital à ce jour*

*Moyenne pondérée des 3 derniers cours de Bourse  
avec décote maximale de 10 %*

*Durée : 26 mois*

# 4<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre***

# 5<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société***

*Plafond de l'augmentation de capital : 100 000 000 €*

*Durée : 26 mois*

# 6<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital***

*Plafond : 10 % du capital*

*Durée : 26 mois*

# 7<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

## *Limitation globale des autorisations*

*Plafond global des augmentations de capital : 100 000 000 €*

# 8<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de compétence au Conseil d'Administration  
à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à  
l'attribution de titres de créance***

*Plafond : 2 000 000 000 €*

*Durée : 26 mois*

# 9<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de compétence au Conseil d'Administration  
à l'effet d'augmenter le capital de la Société par  
incorporation de réserves, bénéfiques ou primes***

*Plafond de l'augmentation de capital : 25 000 000 €*

*Durée : 26 mois*

# 10<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

***Délégation de compétence au Conseil d'Administration  
à l'effet de procéder à des augmentations de capital  
réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne  
d'entreprise***

*Plafond de l'augmentation de capital : 500 000 €*

*Décote maximale : 20 % des 20 derniers cours de  
Bourse ou 30 % si la durée d'indisponibilité est  
égale ou supérieure à 10 ans*

*Durée : 26 mois*

# 11<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

## ***Modifications statutaires***

*Mise en harmonie des Statuts avec les dispositions du décret n°2006-1566 du 11 décembre 2006, modifiant le décret n°67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.*

*(art. 25 )*

*Mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi du 26 juillet 2005, modifiant les articles L.233-7 et L.225-37 du Code de Commerce.*

*(art. 10 et 19)*

# 12<sup>ème</sup> Résolution Extraordinaire

*Pouvoirs en vue des formalités*

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



The screenshot shows the homepage of the SFL website. At the top left is the SFL logo. The main header features the text "bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise" and a "Language" dropdown menu. Below this is a large banner with the text "ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN" and a quote: "« Avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3.5 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. »". To the right of the quote is an "AGENDA" section for "9 mai 2007 : Assemblée Générale Mixte". Below the banner are several navigation buttons: "LA SOCIÉTÉ", "LE PATRIMOINE", "LES FINANCES", "LES ENGAGEMENTS DURABLES", and "CARNET DE L'ACTIONNAIRE". On the left side, there is an "ACTUALITÉS" section with two entries: "27 avril 2007 : Rapport Annuel 2006" and "30 mars 2007 : SFL dividende". Below this is a "COURS DE BOURSE" section showing "€ 64.00" and "ISIN: FR0000033409", with a "Spécial Résultats 2006" button. At the bottom, there is a footer with "Language" and a list of links: "crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales". A large red arrow points from the left towards the "ACTUALITÉS" section.



# Restructurations en cours

## Les relais de croissance de SFL

Immeubles	Secteur	Activité	Surface utile en rénovation	Loyers attendus (100%)	Livraison
5, rue Alfred de Vigny	QCA	Bureaux	2 558 m <sup>2</sup>	1,7 M€	Livré (12/06)
104-110 Bd Haussmann (100%)	QCA	Bureaux	11 990 m <sup>2</sup>	8,0 M€	S1 2007
Galerie des Champs Elysées (100%)	QCA	Commerces	6 239 m <sup>2</sup>	9,2 M€	S2 2008
92, av. des Champs Elysées	QCA	Bureaux/ Commerces	6 000 m <sup>2</sup>	12,0 M€	S2 2008
103, rue de Grenelle	Paris 7ème	Bureaux	17 875 m <sup>2</sup>	11,3 M€	S2 2008
247-251, rue Saint Honoré	QCA	Hôtel/ Commerces	18 712 m <sup>2</sup>	10,5 à 12,7 M€	S2 2010
<b>Total</b>			<b>63 374 m<sup>2</sup></b>		



5, rue Alfred de Vigny,  
Paris 8ème



104-110 Bd Haussmann,  
Paris 8ème



Galerie des Champs Elysées,  
Paris 8ème



92 av. des Champs Elysées,  
Paris 8ème

# Changement de méthode

## ■ Impacts Bilan :

(en M€)

	31/12/06
<b>ACTIF méthode du coût amorti</b>	<b>2 560</b>
Valeur des immeubles de placement	+876
Valeur des participations mises en équivalence	+17
<b>Impact ACTIF</b>	<b>+893</b>
<b>ACTIF méthode de la juste valeur</b>	<b>3 453</b>
<b>PASSIF méthode du coût amorti</b>	<b>2 560</b>
Capitaux propres part du groupe	+792
Intérêts minoritaires	+44
impôts différés	+57
<b>Impact PASSIF</b>	<b>+893</b>
<b>PASSIF méthode de la juste valeur</b>	<b>3 453</b>

# Cash Flow

En M€	2006	2005	Var. (%)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>668,6</b>	<b>254,8</b>	<b>162,4%</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	-533,8	-128,1	
Résultat financier	-54,6	-34,8	
Amortissements et provisions	-1,5	4,1	
Autres Retraitements	5,8	3,0	
<b>Cash Flow</b>	<b>84,5</b>	<b>99,0</b>	<b>-14,6%</b>
<b>Cash Flow part du groupe</b>	<b>79,2</b>	<b>92,8</b>	<b>-14,7%</b>
Nombre d'actions moyen (en milliers)	43 069	43 034	
<b>Cash Flow par action</b>	<b>1,96 €</b>	<b>2,30€</b>	<b>-14,7%</b>
<b>Cash Flow part du groupe par action</b>	<b>1,84 €</b>	<b>2,16€</b>	<b>-14,7%</b>

# Résultat distribuable

Bénéfice Social 2006  
87,5 M€

Report à nouveau  
Antérieur <sup>(1)</sup>  
75,0 M€

**Distribuable 2006**  
**162,5 M€**

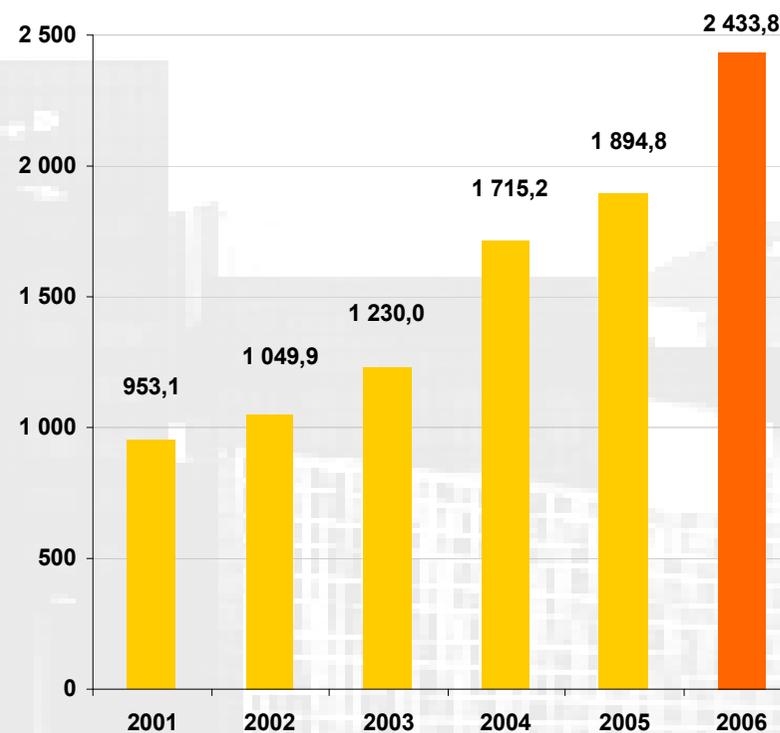
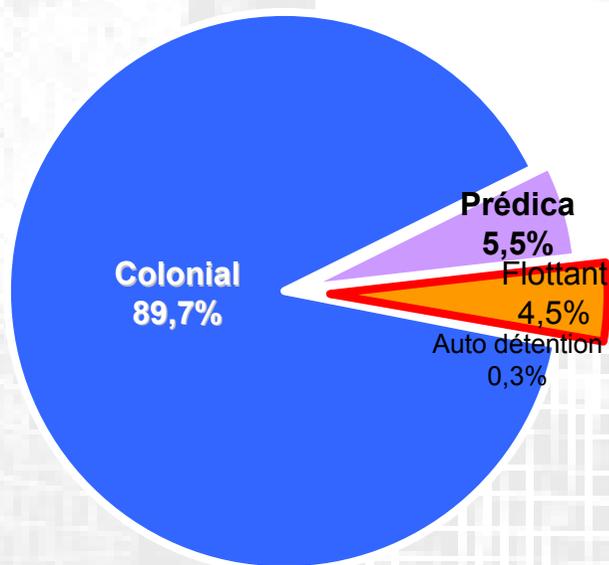
Versement aux  
Actionnaires <sup>(2)</sup>  
148,8 M€

Report à nouveau après  
distribution  
13,7 M€

- (1) Avant affectation du résultat 2006 et hors prise en compte de l'acompte sur dividende versé en novembre 2006
- (2) Calculé sur la base du nombre d'actions au 31/03/07(46 501 301 actions)

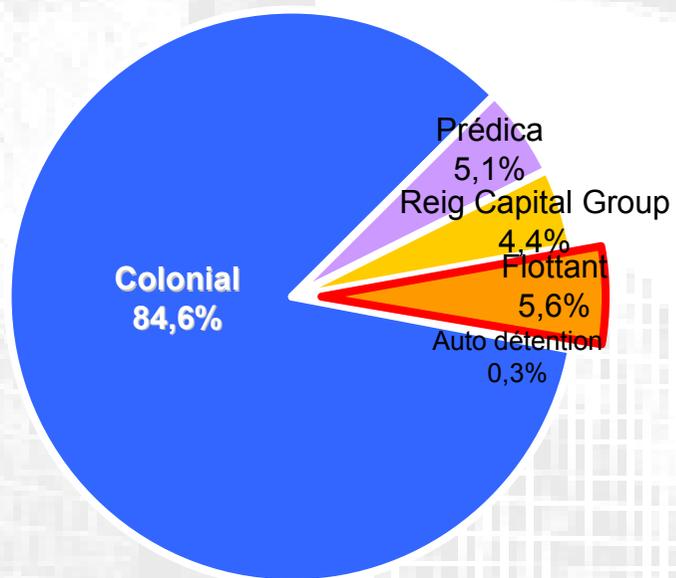
**31/12/2006**  
(43,1 millions d'actions)

**Évolution de la capi.boursière**  
(en millions d'euros)

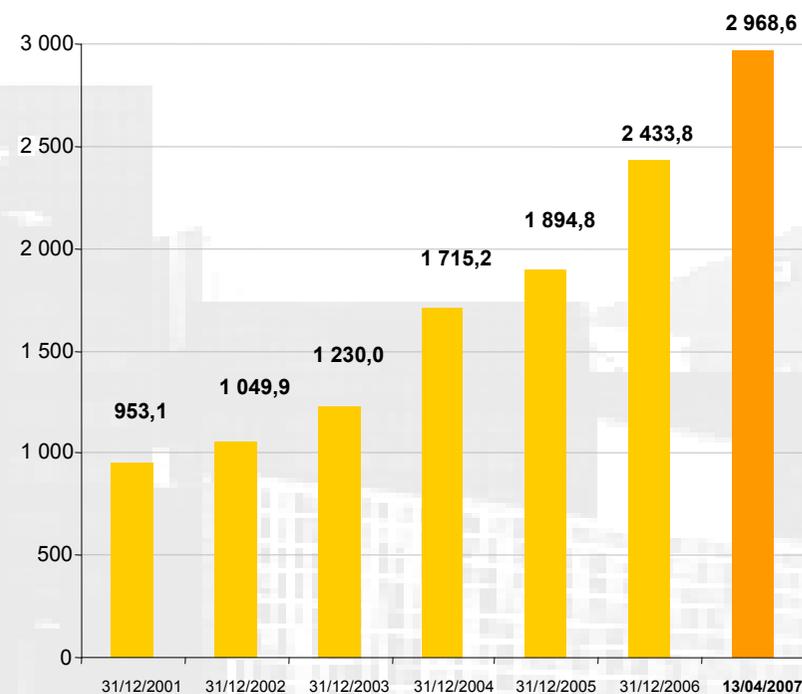


# Actionnariat au 13/04/2007

**13/04/2007**  
(46,5 millions d'actions)



**Évolution de la capi.boursière**  
(en millions d'euros)



# Expertise immobilière 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  
Totalelement dilué  
Valeur de marché des instruments financiers

Validation

Le calcul de l'ANR est contrôlé par les Commissaires aux Comptes

# Organisation à partir du 9 mai 2007

