



**ASSEMBLEE GENERALE
MIXTE
DU 23 MAI 2008**



PIECES DEPOSEES SUR LE BUREAU



EXPOSE DU PRESIDENT ET DU DIRECTEUR GENERAL

 **I. ACTIVITE 2007**

 **II. COMPTES ET RESULTATS 2007**

 **III. QUESTIONS / REPONSES**

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

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

 **I. ACTIVITE 2007**

 **II. COMPTES ET RESULTATS 2007**

 **III. QUESTIONS / REPONSES**

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

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

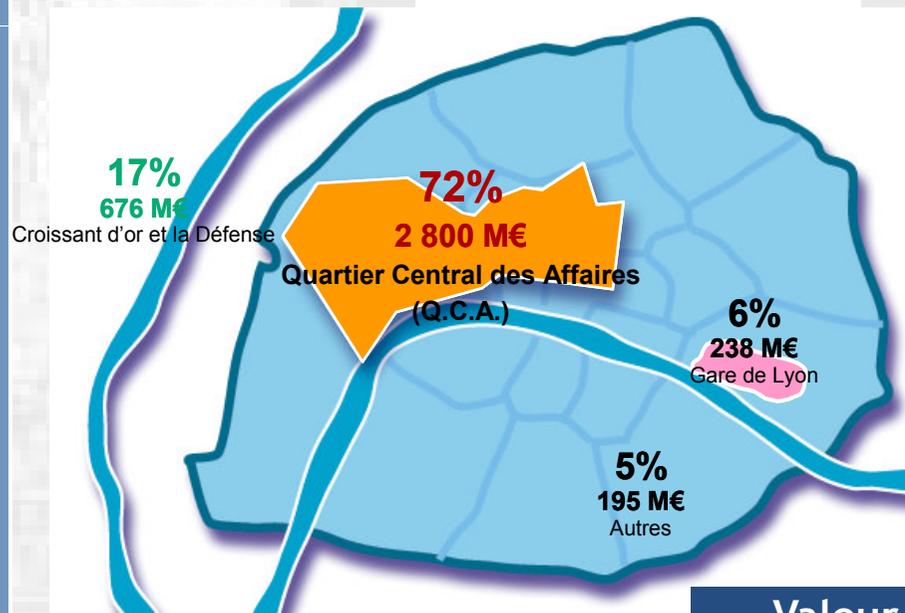
Patrimoine 2007

Valeur d'expertise PDG 31/12/07

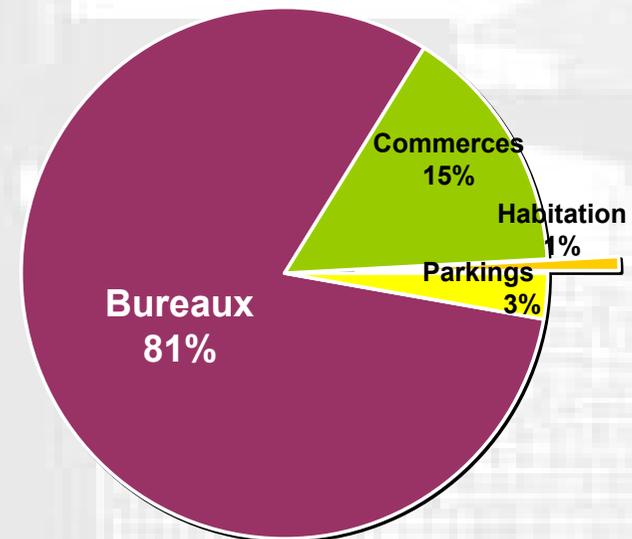
3 909 M€ HD

(+2,1 % sur 6 mois / +17,7 % sur 12 mois / +12,0 % sur 12 mois à périmètre constant)

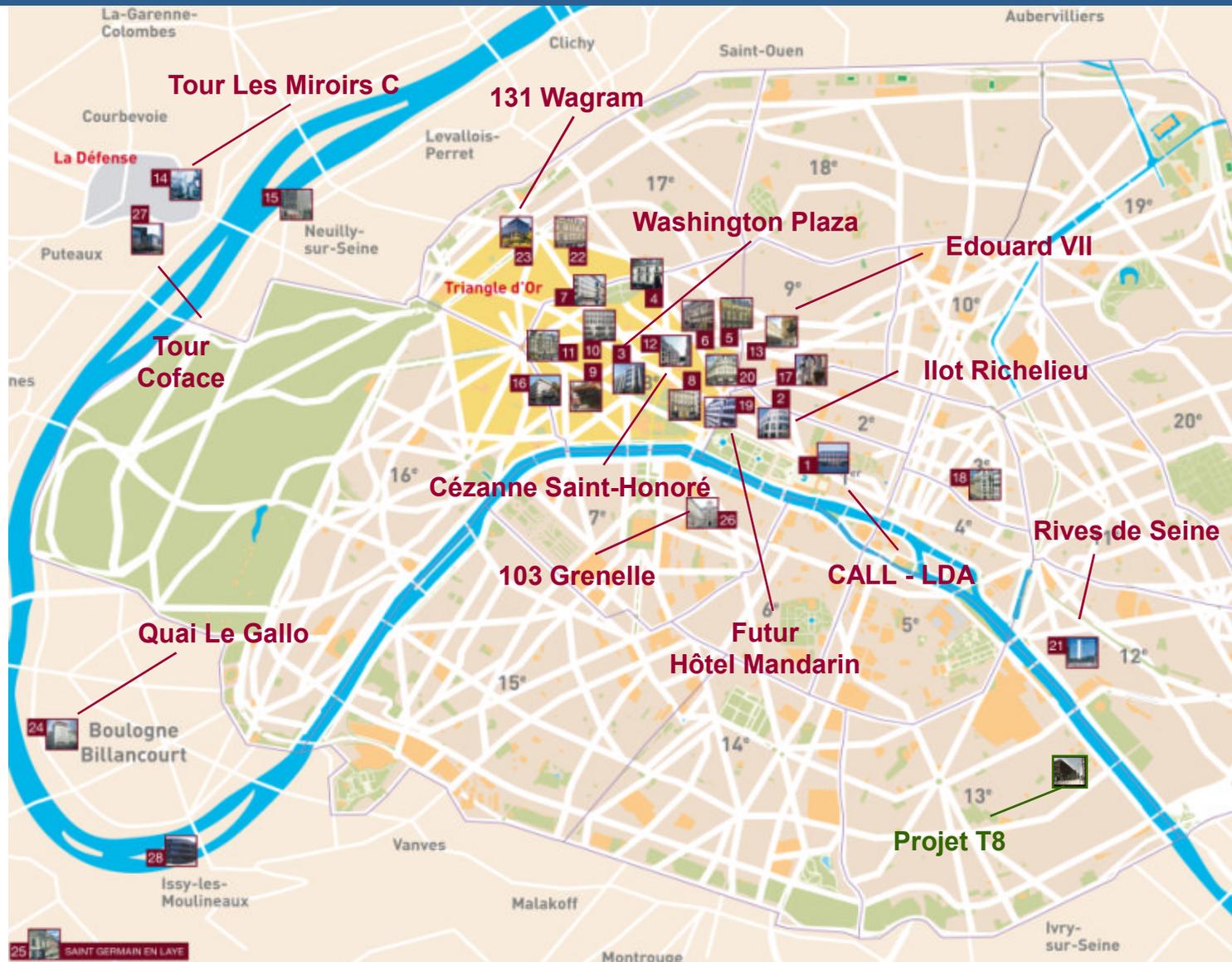
Concentration géographique



Concentration sectorielle



Valeur DI = 4 132 M€



Acquisition - mars 2007

Cézanne St-Honoré



Cézanne saint-Honoré, Paris

Photo : Luc Boegly

Acquisition de la quote part de Prédica (50%) dans la SCI Paul Cézanne

SFL détient 100% du capital de la SCI depuis le 30/03/07

Investissement : 198,7 M€

Financement par augmentation de capital avec l'émission de près de 3.500.000 actions nouvelles

Fin du Partenariat

SFL - TIAA CREF

Fin du Partenariat SFL-TIAA CREF échange (01/10/07)

SFL acquiert 100% du 96 avenue Léna, Paris 16ème (8 857 m²)

Acquisition de la quote-part TIAA CREF (75%) dans
l'immeuble 96 av. Léna :

- Valorisation immobilière (100%) : 100,5 M€
- Revenu locatif (100%) : 4,3 M€

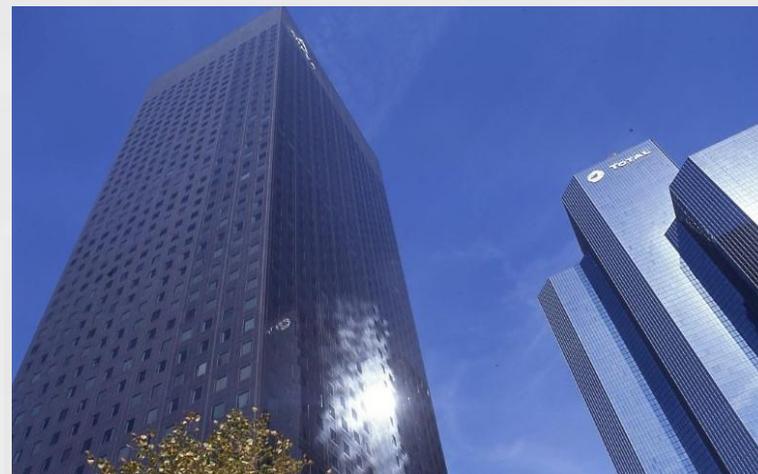


96, avenue Léna
Paris 16ème

SFL cède sa participation dans la Tour AREVA, la Défense (60 000 m²)

Cession de la quote-part SFL (16,6%) dans la tour
Areva :

- Valorisation immobilière (100%) : 435,0 M€
- Revenu locatif (100%) : 17,4 M€



Tour Aréva
La Défense

Cession - octobre 2007

46, avenue Kléber



46, avenue Kléber
Paris 16ème

Cession le 26/10/07 par SFL et IDF (50/50) de la totalité des actions Parkleb, propriétaire du 46 Kléber

reface

3 400 m² de bureaux dans le QCA parisien

Locataire principal : Givaudan (75% de l'immeuble)
Prix moyen de location : 660€/m²

Valorisation immobilière : 41,3 M€ HD (12 150 € HD / m²)

Prix de vente supérieur à l'estimation 30/06/07

Opération T8 - livraison 2012

Signature du protocole portant sur l'acquisition des droits à construire de l'opération "T8" (26/10/07)

(Dans le cadre du programme de développement du site Paris Rive Gauche)

Investisseur : SFL

Promoteur : Nexity

Architecte : Rudy Ricciotti

Surface du projet :

- 21 850 m² SHON de bureaux
- 7 830 m² SHON de commerces
- 1 550 m² SHON d'alvéoles commerciales
- 5 256 m² SHON de logements
- 200 parkings (en concession)

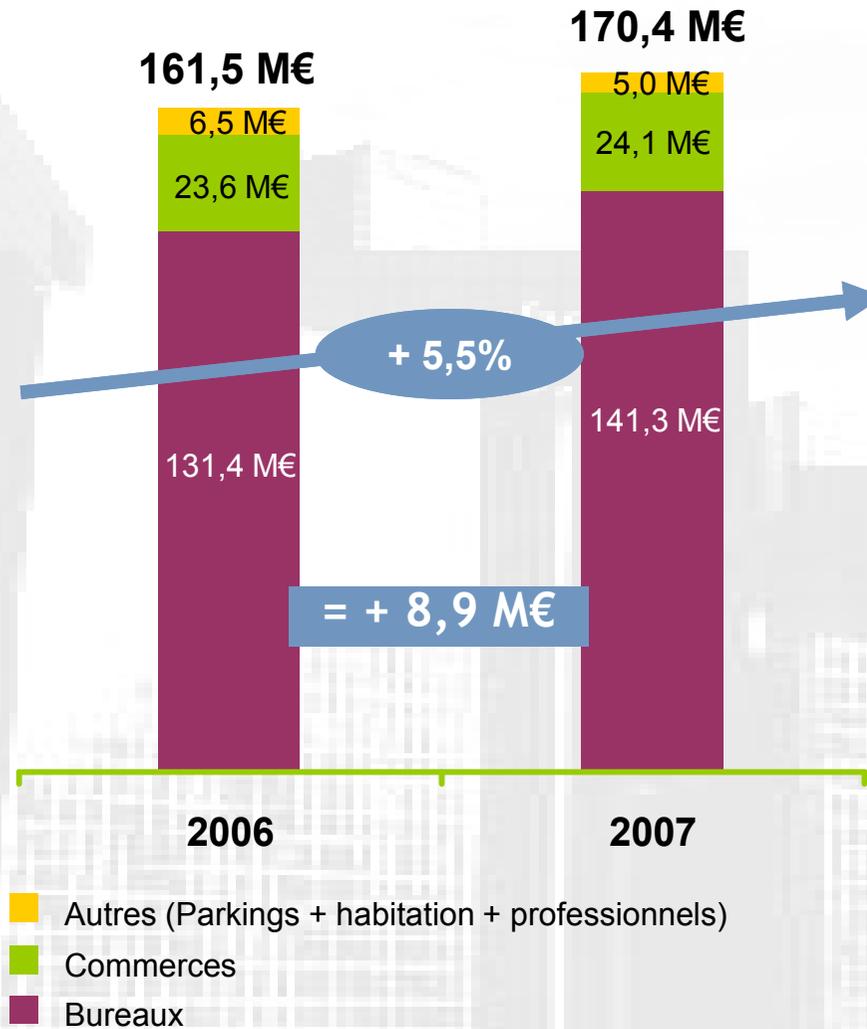
Calendrier prévisionnel :

- 3T 2010 : Livraison de la dalle par la SEMAPA
- 3T 2010 : Signature de l'acte d'acquisition des droits à construire & début des travaux
- 4T 2012 : Livraison de l'immeuble par Nexity.

Prix de revient prévisionnel : 260 M€ environ, hors portage financier (7 126€/ m² SHON)



Revenus locatifs



Commercialisations locatives

Commercialisation : 42 050 m²

Bureaux

- 39 789 m², soit 625 €/m²/an
- Loyer total : 24 873 K€
- Loyer Part du Groupe : 18 520 K€

Commerces

- 1 200 m², soit 523 €/m²/an
- Loyer total : 627 K€
- Loyer Part du Groupe : 583 K€

Evolution des loyers des nouveaux baux : + 9% (1)

Loyer moyen des immeubles restructurés : 719 €/m² (2)



Cézanne Saint Honoré
Locataires : FIPAM & Athema



104/110 Haussmann (HSA)
Locataire : La Mondiale

Les principales locations 2007

Immeubles	Usage	Surface (m ²)	clients
104/110 HAUSSMANN	BUREAUX	12 001	LA MONDIALE
EDOUARD 7 COMM.	BUREAUX	6 522	ALLEN ET OVERY
WASHINGTON	BUREAUX	3 993	DEXIA ASSET MANAGEMENT
WASHINGTON	BUREAUX	2 736	HAMMERSON
5 ALFRED DE VIGNY	BUREAUX	2 618	AUDIT ARTOIS
QUAI LE GALLO	BUREAUX	2 068	THOMSON EUROPE SALES
CEZANNE ST HONORE	BUREAUX	1 940	FIPAM
CEZANNE ST HONORE	BUREAUX	1 787	ATHEMA
6 VELASQUEZ	BUREAUX	1 323	CURTIS
WASHINGTON	BUREAUX	824	POWEO

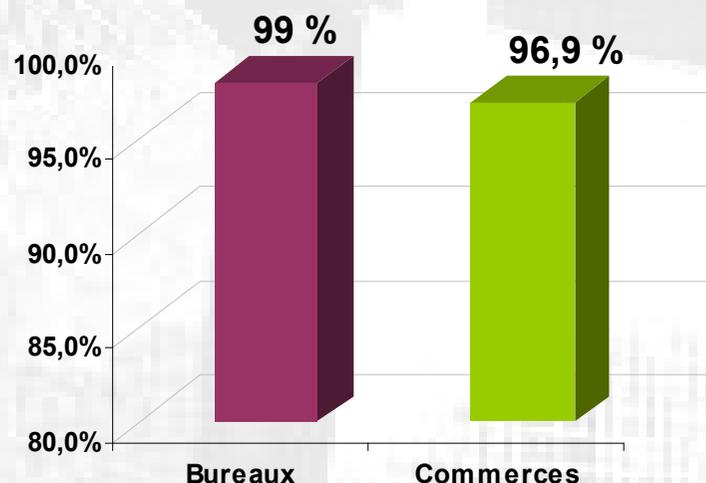
(1) Evolution des loyers constatée sur les nouvelles locations au 31/12/2007, dans le cadre de nouveaux baux ou renégociations (hors Tour Areva et 46 Kleber).

(2) Loyer moyen des nouveaux baux signés en 2007 sur des immeubles rénovés ou restructurés, livrés en 2007

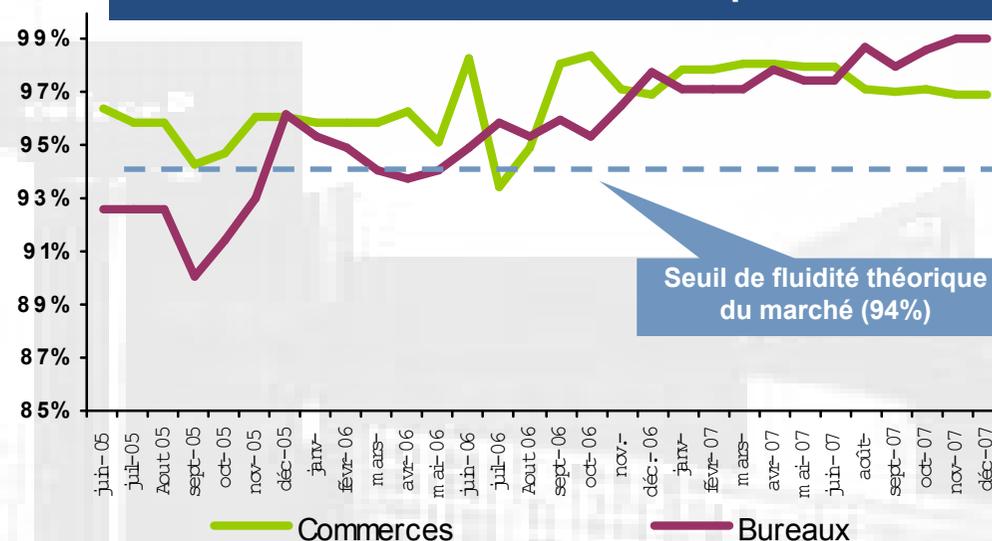
Taux d'occupation

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ au 31/12/07 : 98,9%
(97,8% au 31/12/2006)

Décomposition des Taux d'occupation



Évolution des taux d'occupation⁽²⁾



Taux d'occupation des bureaux au 31/12/07

SFL : 99 %
QCA⁽³⁾ : 96,6 %
IdF⁽³⁾ : 95 %
La Défense⁽³⁾ : 95,5 %

Taux d'occupation

Annuel moyen ⁽⁴⁾	Financier ⁽⁵⁾
2007: 98,1% (2006 : 95,5%)	2007: 97,3% (2006 : 96,2%)

(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction

(2) : Spot fin de mois, en surfaces part du groupe.

(3) : Source Atisreal au 31/12/2007

(4) : Moyenne des taux d'occupation spot fin de mois, exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction

(5) : Exprimé en PdG, hors surfaces en travaux et immeubles en reconstruction (Loyers potentiels des lots vacants / Loyers actuels + potentiels)

■ I. ACTIVITE 2007

■ II. COMPTES ET RESULTATS 2007

■ III. QUESTIONS / REPONSES

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

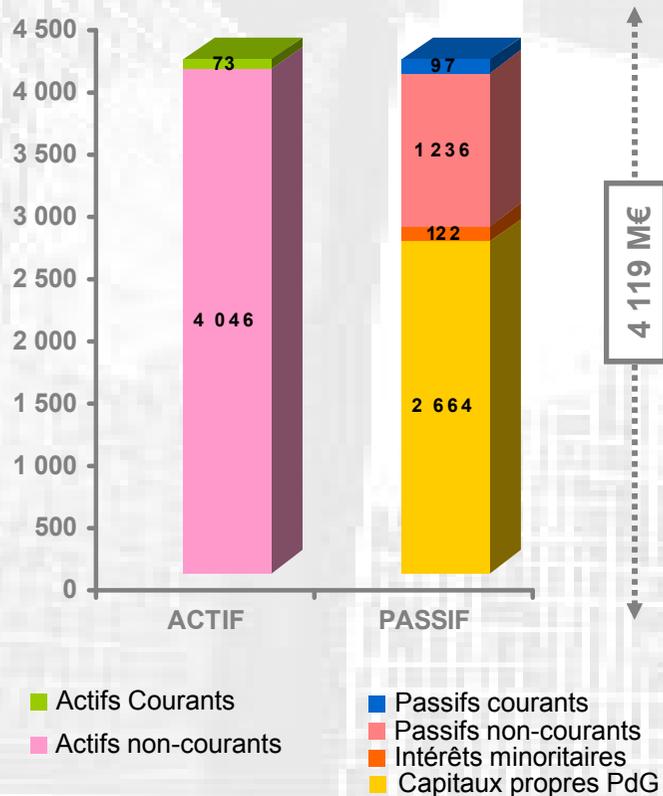
■ V. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE
EXTRAORDINAIRE

Résultats 2007

En M€	2007	2006	Var. (%)
Revenus locatifs	170,4	161,5	5,5%
Charges immobilières nettes de récupération	-8,1	-8,2	-1,2%
Loyers nets	162,3	153,3	5,8%
Autres Revenus et produits	7,2	4,5	
Amortissements et Provisions	-1,5	1,5	
Personnel et frais généraux	-20,6	-24,5	
Résultat opérationnel, hors variation de valeur	147,3	134,8	9,3%
Variation de valeur des immeubles de placement	365,1	533,8	
Résultat opérationnel	512,4	668,6	-23,4%
Résultat de cessions	3,3	49,5	
Résultat financier	-43,4	-54,6	
Résultat des sociétés mises en équivalence	15,5	6,0	
Résultat avant impôts	487,8	669,4	-27,1%
Impôts	-36,4	-32,8	
Résultat net	451,4	636,6	-29,1%
Résultat des Minoritaires	-34,9	-30,0	
Résultat part du groupe	416,5	606,6	-31,3%

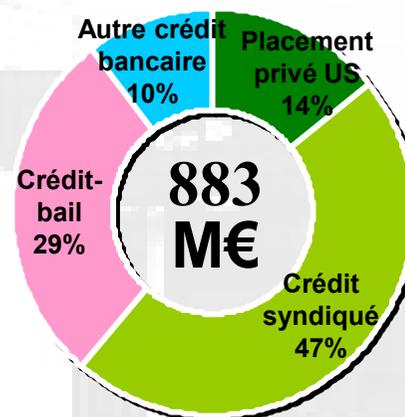
Bilan consolidé

Bilan consolidé au 31/12/07 (en M€)

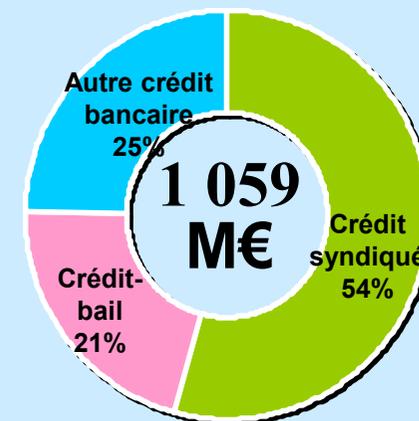


Structure de la dette brute

Au 31/12/06



Au 31/12/07



Dette nette / Valeur des actifs

Au 31/12/06

24,5%

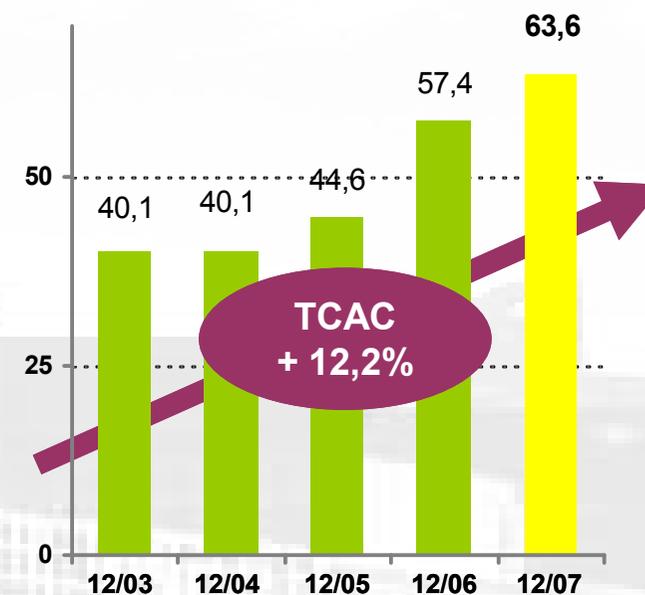
Au 31/12/07

25,2%

ANR par action

Calcul de l'ANR (en M€)	31/12/07	31/12/06	Var. (%)
Capitaux propres	2 664	2 237	
Plus-values latentes nettes	45	40	
Dilution	26	26	
ANR dilué HD	2 734	2 283	19,8%
Droits sur Patrimoine	223	191	
ANR dilué DI	2 958	2 474	19,5%
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	43 104	
ANR/a dilué HD	58,8 €	53,0 €	10,9%
ANR/a dilué DI	63,6 €	57,4 €	10,7%

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



ANR/a (DI) : + 10,7 % sur 12 mois

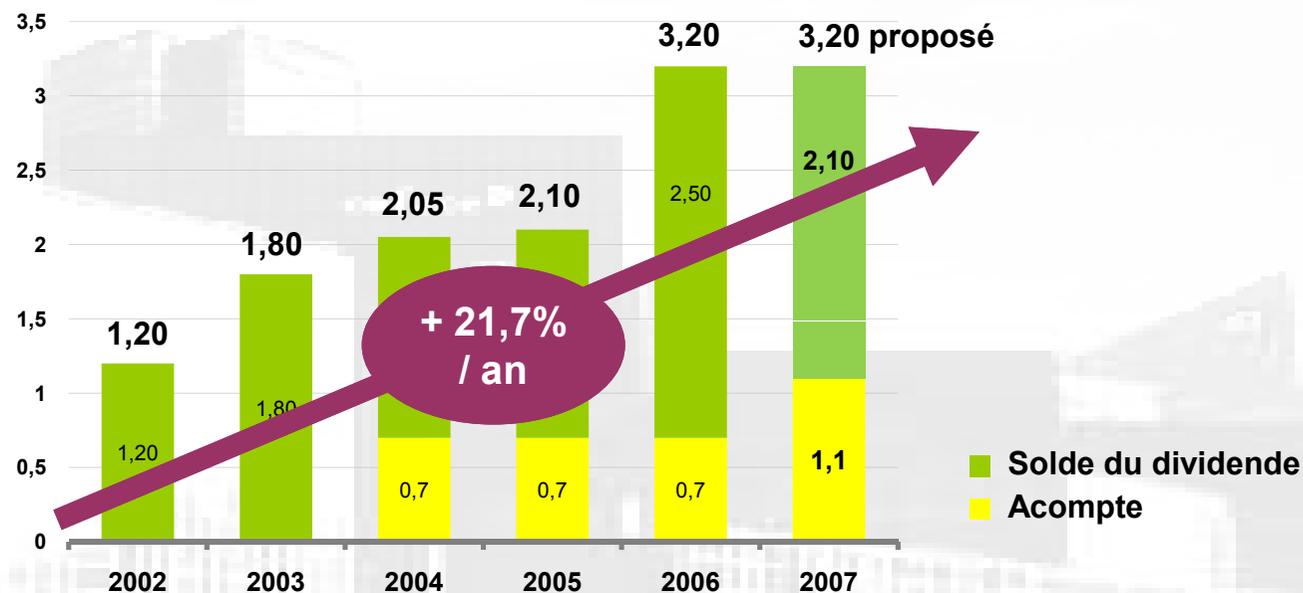
Proposition de dividende à l'Assemblée Générale

	2007	2006	Var. (%)
Acompte sur dividende	1,10 €	0,70 €	
Solde dividende	2,10 €	2,50 €	
Dividende net /action proposé	3,20 €	3,20 €	Stable

Paiement du solde du dividende,
soit 2,10 € / action, le 30 mai

SFL, valeur de rendement

Dividende net par action (en €/action)



TCAC : Taux de Croissance Annuel Composé

Rendement de l'action SFL au 30/04/08
5,6%

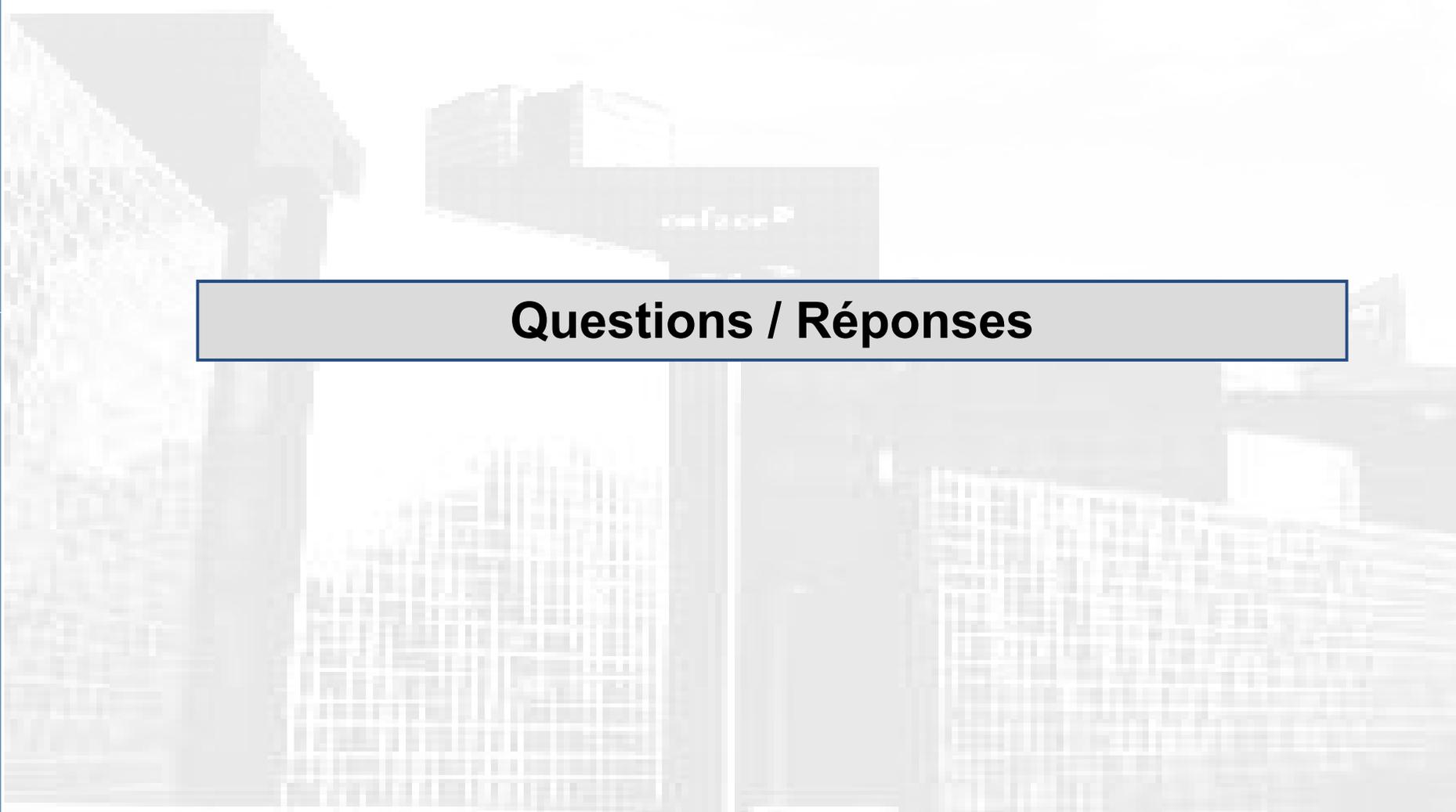
■ I. ACTIVITE 2007

■ II. COMPTES ET RESULTATS 2007

■ 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 2007

■ II. COMPTES ET RESULTATS 2007

■ III. QUESTIONS / REPONSES

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

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

1^{ère}

Résolution Ordinaire



***Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le
31 décembre 2007***

2^{ème}

Résolution Ordinaire



Imputations sur le compte « prime d'émission »

3^{ème}

Résolution Ordinaire



Affectation du résultat

Bénéfice : 100 843 567 €

Report à nouveau : 16 554 912 €

Dividende net/action : 3,20 €

Y compris acompte de 1,10 € par action (versé en 2007)

4^{ème}

Résolution Ordinaire



***Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos
le 31 décembre 2007***

5^{ème}

Résolution Ordinaire



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

6^{ème}

Résolution Ordinaire



***Engagements de l'article L. 225-42-1 du
Code de Commerce relatifs à
Monsieur Philippe DEPOUX***

7ème

Résolution Ordinaire



***Engagements de l'article L. 225-42-1 du
Code de Commerce relatifs à
Monsieur Yves MANSION***

8^{ème} à 21^{ème}

Résolutions Ordinaires



***Ratifications de nominations provisoires,
Renouvellements
et Nominations
d'Administrateurs***

22^{ème}

Résolution Ordinaire



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

Part maximum du capital concerné : 10 %

Prix maximum d'achat : 65 € / action

Montant maximum des fonds destinés au rachat : 302 264 950 €

Durée : 18 mois

23^{ème}

Résolution Ordinaire



Pouvoirs en vue des formalités

■ I. ACTIVITE 2007

■ II. COMPTES ET RESULTATS 2007

■ III. QUESTIONS / REPONSES

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

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

1^{ère}

Résolution Extraordinaire



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

Bénéficiaires : salariés ou mandataires sociaux

Durée de l'autorisation : 38 mois

Limitation du droit de souscription ou d'acquisition : 3 % du capital

Délai d'exercice des options : 10 ans

2^{ème}

Résolution Extraordinaire



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

Bénéficiaires : salariés ou mandataires sociaux

Durée : 38 mois

Limitation du nombre d'action attribuées gratuitement : 1 % du capital

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

Montant nominal maximum des OBSAAR : 200 000 000 €

Montant nominal maximum des augmentations de capital : 3 000 000 €

Droit réservé à certains établissements de crédit

4^{ème} et 5^{ème}

Résolutions Extraordinaires



Détermination de deux catégories de Bénéficiaires des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR

6^{ème}

Résolution Extraordinaire



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

7ème

Résolution Extraordinaire



Constatation de la réalisation définitive de la fusion par absorption de la SAS IENA par la Société et de la dissolution simultanée, sans liquidation, de la SAS IENA

Modifications statutaires

Articles concernés : 10, 33 et 34

*But : mise en place d'un système prévoyant le remboursement
du prélèvement de 20 %
(article 208 C II ter du Code général des impôts)*

9ème

Résolution Extraordinaire



Pouvoirs en vue des formalités

■ www.fonciere-lyonnaise.com



bienvenue sur le site internet de la Foncière Lyonnaise Language 


SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ
DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN

ACTUALITÉS

13 mai 2008 :
SFL : 1er trimestre 2008
> en savoir plus

30 avril 2008 :
Rapport Annuel 2007
> en savoir plus

AGENDA

23 mai 2008 :
Assemblée Générale Mixte
> En savoir plus

« 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. »

COURS DE BOURSE
20/05/2008 - 10:20

€ 56.36
ISIN: FR0000033409

Rapport Annuel 2007

LA SOCIÉTÉ

LE PATRIMOINE

LES FINANCES

LES ENGAGEMENTS DURABLES

CARNET DE L'ACTIONNAIRE

Language  crédits | plan du site | contact | recherche/aide | avertissement | mentions légales