



Rapport annuel || 2006



SFL
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

21 % (687 M€) ^{1.}

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.

68 % (2 248 M€) ^{2.}

QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES (QCA)

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

7 % (232 M€) ^{3.}

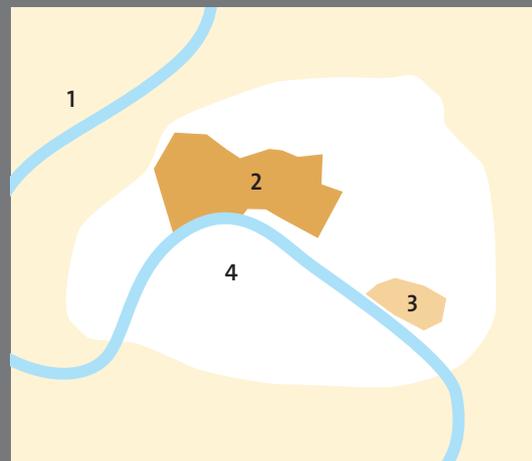
GARE DE LYON

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

4 % (153 M€) ^{4.}

AUTRES

Il s'agit notamment de l'ensemble "Télégraphe" situé dans le 7^e arrondissement.



Avec un patrimoine exceptionnel de plus de 3,3 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 Centre d'Affaires le Louvre, 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 98 %.

UN SAVOIR-FAIRE UNIQUE

SFL dispose des meilleurs savoir-faire dans la redéfinition et la rénovation d'immeubles de bureaux et de commerces parisiens. Plus qu'un simple détenteur de biens immobiliers, le Groupe sélectionne, acquiert, restructure 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 247-251 rue Saint-Honoré, de l'ensemble Haussmann-St-Augustin au 104-110 bd Haussmann, ou encore du 92 Champs-Élysées.

DES EMBLEMES STRATÉGIQUES

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

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

— SFL détient l'un des plus beaux portefeuilles immobiliers dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Son patrimoine, d'une surface totale de 520 756 m², est évalué à 3,3 milliards d'euros, hors droits. Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux et de commerces exceptionnels par leur emplacement.

— Dotée d'une expertise toute particulière dans la restructuration de grands ensembles tertiaires, SFL sélectionne et gère des immeubles à fort potentiel de valorisation locative.

— Grâce à son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, elle mène une politique d'investissement et d'arbitrage active, permettant une importante distribution des résultats aux actionnaires.

— Par son intégration dans le périmètre des sociétés espagnoles COLONIAL et INMOCARAL, et la présence dans son capital de PRÉDICA (groupe Crédit Agricole), SFL fait partie d'une foncière européenne, leader de l'immobilier de bureaux et de commerces haut de gamme en France et en Espagne.

— SFL est cotée à la Bourse de Paris sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext – compartiment A.

3,320

milliards d'euros d'actifs immobiliers (hors droits – part du Groupe)

161,5

millions d'euros de revenus locatifs

+ 167,8 %

de croissance du résultat net

+ 28,6 %

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

+ 52 %

d'augmentation du dividende net

SOMMAIRE

02 Message du Président / 04 Direction et contrôle / 08 Chiffres clés / 12 Patrimoine / 20 Sécurité et Environnement / 22 Informations Économiques et Financières / 26 Inventaire du patrimoine

Document de référence sur CD-ROM joint au document

— Un changement d'actionnaire pour SFL

**Luis Manuel
Portillo Muñoz**

Président du Conseil
d'Administration de SFL



L'exercice 2006 a été marqué par le changement de contrôle actionnarial de SFL, dans le giron de sa maison mère Colonial. En effet à l'été 2006, Inmocaral, groupe immobilier espagnol coté présidé par Luis Manuel Portillo Muñoz, a acheté le bloc de contrôle de Colonial, avant d'en prendre le contrôle total à l'issue d'une Offre Publique d'Achat. Ainsi, au travers de Colonial, Inmocaral prenait le contrôle de sa filiale SFL. À l'automne 2006, conformément aux règles boursières françaises, Colonial a donc lancé une OPA simplifiée sur les actions SFL qu'elle ne détenait pas et la Société est donc aujourd'hui filiale à près de 85 % du groupe Colonial.

Le nouvel actionnaire de contrôle a fait connaître son intention de prolonger la stratégie de SFL et de renforcer sa politique de développement. Luis Manuel Portillo Muñoz, Président de Colonial, est aussi devenu le Président du Conseil d'Administration de SFL, Monsieur Mansion conservant la Direction Générale.

Mon ambition, à travers le développement du groupe Colonial, est de construire un groupe immobilier d'envergure européenne.

Par des acquisitions ciblées, nous créons un groupe solide à taille européenne, à même de s'adapter aux cycles de marché grâce à la qualité, à la diversité de ses actifs et à la stabilité de ses *cash flows*. Notre Groupe est en mesure de poursuivre sa croissance sur les marchés européens les plus dynamiques.

Bien que SFL ne soit évidemment pas l'unique actif du groupe Colonial, la qualité de son patrimoine de référence sur le marché parisien fut un élément majeur dans notre décision d'acquérir cette société en 2006.

En tant que Président du Conseil d'Administration de SFL, je souhaite encourager les équipes en place à poursuivre la stratégie de développement entamée depuis plusieurs années et qui a porté ses fruits. Notamment, le positionnement stratégique sur les bureaux "prime" dans les quartiers centraux d'affaires de Paris et la politique active d'arbitrage et de restructuration d'immeubles.

Nous avons affirmé, dès le début de l'opération de rapprochement, que SFL resterait un groupe coté à la Bourse de Paris. Nous avons également pris l'engagement de réfléchir à un élargissement du flottant afin de donner au Groupe tous les moyens de son développement en France.

SFL participe désormais à un projet ambitieux au niveau européen. Nous souhaitons devenir un groupe de référence dans l'immobilier tertiaire de première qualité dans les grandes capitales d'Europe. Notre stratégie est en marche. Nous avons l'intime conviction qu'elle devra s'appuyer sur les forces des sociétés que nous intégrons progressivement dans notre Groupe. Ces forces sont évidemment patrimoniales, mais elles sont aussi et surtout humaines.

“Le 16 mars 2007, l'action Colonial est entrée dans l'indice IBEX 35 des 35 premières valeurs espagnoles cotées”

— Direction et contrôle

[1]

[2]

[3]

[4]

[5]

[6]

[7]

[8]



CONSEIL D'ADMINISTRATION

LUIS MANUEL PORTILLO MUÑOZ (10) || Président du Conseil
YVES MANSION (9) || Administrateur-Directeur Général
JEAN ARVIS (4) || Administrateur
JACQUES CALVET (14) || Censeur
PHILIPPE CHAREYRE (1) || Censeur
YVES DEFLINE (15) || Président d'Honneur et Administrateur
JEAN-JACQUES DUCHAMP (5) || Administrateur
FRANCISCO JOSÉ MOLINA CALLE (8) || Administrateur
LUIS EMILIO NOZALED A ARENAS (6) || Administrateur
DIEGO PRADO PEREZ-SEOANE (12) || Administrateur
MARIA JESÚS VALERO PEREZ (7) || Administrateur
MARIANO MIGUEL VELASCO (11) || Administrateur
TONY WYAND (2) || Président d'Honneur et Administrateur

Participent également au Conseil :

ALEC EMMOTT (3) || Directeur Général Délégué
JEAN-LUC HOFER (16) || Représentant du Comité d'Entreprise
NICOLAS REYNAUD (13) || Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration s'est réuni sept fois au cours de l'année 2006.

COMITÉ DES COMPTES

Président : **FRANCISCO JOSE MOLINA CALLE**
 (depuis le 26 octobre 2006)

Membres : **JACQUES CALVET**
PHILIPPE CHAREYRE
YVES DEFLINE
JEAN-JACQUES DUCHAMP
DIEGO PRADO PEREZ-SEOANE
 (depuis le 26 octobre 2006)

En 2006, le Comité des comptes s'est réuni deux 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.

CHARTRE DE L'ADMINISTRATEUR : QUELQUES GRANDS PRINCIPES

Au-delà d'un rappel des droits et obligations statutaires, la charte 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 la Société, par courrier, de toutes les opérations de souscription, d'achat ou de vente effectuées sur le titre de la Société.

Par ailleurs, chaque Administrateur doit informer la Société 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.

[9]

[10]

[11]

[12]

[13]

[14]

[15]

[16]



COMITÉ DE RÉMUNÉRATION ET DE SÉLECTION

Président : **MARIANO MIGUEL VELASCO**
(depuis le 26 octobre 2006)

Membres : **JEAN ARVIS**
YVES MANSION
(sauf pour les décisions le concernant)
TONY WYAND

En 2006, le Comité de rémunération et de sélection s'est réuni deux 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

Lors de sa réunion du 26 octobre 2006, le Conseil d'Administration a décidé la création en son sein d'un nouveau Comité exécutif et stratégique.

Président : **LUIS MANUEL PORTILLO MUÑOZ**

Membres : **JEAN-JACQUES DUCHAMP**
YVES MANSION
FRANCISCO JOSE MOLINA CALLE
LUIS EMILIO NOZALED A ARENAS
MARIANO MIGUEL VELASCO

Rôle :

- Apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires,
- Assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives,
- Examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long terme,
- Étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil,
- Autoriser la Direction générale préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros,
- Rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

— SFL mène une politique active de valorisation de son patrimoine



Yves Mansion,
Directeur Général de SFL

QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR L'EXERCICE 2006 ?

Cette année encore, SFL a établi un nouveau record historique de résultat. Cette performance s'appuie à la fois sur la bonne tenue des revenus locatifs mais aussi sur l'excellente valorisation des actifs de la Société. Le marché parisien de l'immobilier tertiaire connaît en effet une orientation favorable, voire brillante pour les actifs de qualité comme les immeubles de SFL. En 2006, une fois de plus, notre Société a tiré profit de son repositionnement sur les immeubles de bureaux situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et de sa couronne.

POUVEZ-VOUS COMMENTER VOS RÉSULTATS ?

Dans nos résultats, il convient de distinguer notre résultat d'exploitation et les valorisations patrimoniales. Car, en 2006, SFL a opté de manière irrévocable, à l'instar de la majorité des foncières cotées, pour la méthode comptable de la juste valeur. Celle-ci intègre dans les résultats la variation de l'évaluation des actifs. Or nos actifs tels que valorisés par les experts indépendants, selon les méthodes usuelles de la profession, ont connu cette année une revalorisation de plus de 20 % à périmètre constant, conduisant à une hausse de la valeur du patrimoine de 27 %.

Du côté de l'exploitation opérationnelle, nous avons également enregistré des résultats très satisfaisants avec une progression du résultat d'exploitation avant réévaluation de 6,4 %, à 134,8 millions d'euros, tenant compte d'une hausse des revenus locatifs de 5,4 %.

Nous avons par ailleurs constaté, fin 2006, un taux d'occupation record de nos immeubles disponibles à 97,8 %. Enfin, nous percevons les signes d'un accroissement des taux du marché pour les immeubles "prime".

CETTE ANNÉE, VOUS SEMBLEZ AVOIR MIS L'ACCENT SUR L'ACQUISITION DE GRANDS ENSEMBLES À RESTRUCTURER. POUVEZ-VOUS COMMENTER CET AXE DE VOTRE STRATÉGIE ?

En effet, nos acquisitions les plus importantes – le 103 rue de Grenelle dans le 7^e arrondissement et le 247-251 rue St-Honoré dans le 1^{er} – sont deux immeubles vides que nous avons achetés en vue d'effectuer une profonde restructuration. Nous les proposerons au marché locatif à l'horizon 2009-2010 dans un état correspondant aux attentes des utilisateurs les plus exigeants.

Certes, ces acquisitions ne nous procurent pas des loyers immédiats – nous avons au contraire d'importants travaux à financer – mais nous pensons que c'est aujourd'hui le meilleur moyen de créer, à terme, de la valeur supplémentaire pour nos actionnaires en prenant en considération la hausse impressionnante des valeurs patrimoniales pour les immeubles bien occupés.

En outre, les revenus locatifs de nos immeubles en exploitation nous permettent aisément de financer de tels travaux de restructuration sans mettre en danger le *cash flow* de la Société et en préservant la possibilité d'une large distribution à nos actionnaires.

QUEL SERA JUSTEMENT LE DIVIDENDE VERSÉ AUX ACTIONNAIRES ?

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 3,20 euros, y compris l'acompte sur dividende de 0,7 euro/action versé à l'automne 2006. Cette augmentation de près de 50 % traduit à la fois les bons résultats courants de SFL et la performance des valeurs obtenues lors des arbitrages d'actifs.

QUELLES SONT LES TENDANCES IMMOBILIÈRES POUR SFL EN 2007 ?

L'année 2007 a démarré dans de très bonnes conditions de marché. L'afflux de liquidités financières entretient la valorisation patrimoniale et la baisse des rendements locatifs. On voit à Paris des investissements à rendement inférieur aux emprunts d'État ! Dans ce contexte, nos objectifs d'acquisition d'immeubles ou de portefeuille présentant encore une perspective de revalorisation, nous conduisent à élargir le champ de nos recherches.

Du côté locatif, nous observons un raffermissement des prix des nouveaux baux et nous continuons notre politique de baux à long terme, avec des locataires d'excellente solvabilité.

Techniquement, nous faisons aussi beaucoup d'efforts pour porter nos immeubles au meilleur niveau de qualité, notamment énergétique, car il nous semble que c'est primordial pour la valeur et l'attractivité de nos actifs.

L'ÉVOLUTION DU CADRE LÉGAL DES SIIC AURA-T-ELLE UNE INFLUENCE SUR SFL ?

Oui car le nouveau dispositif légal adopté en décembre 2006 prévoit que le contrôle d'une SIIC ne devra plus, d'ici fin 2008, être supérieur à 60 %. Le groupe Colonial réfléchit actuellement à la meilleure manière de revenir en deçà de ce seuil, dans une perspective de meilleure liquidité et de meilleure valorisation de l'action.

COMITÉ DE DIRECTION



YVES MANSION
Administrateur-Directeur Général



ALEC EMMOTT
Directeur Général Délégué



PHILIPPE DEPOUX
Directeur Général Adjoint,
Directeur des Opérations



NICOLAS REYNAUD
Directeur Financier



FRANÇOIS SEBILLOTTE
Secrétaire Général



JOAN TORREGUITART
Directeur du Contrôle
et de la Coordination



FRANCK DATTÉE
Directeur Technique



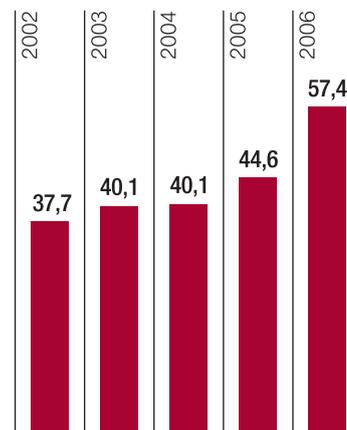
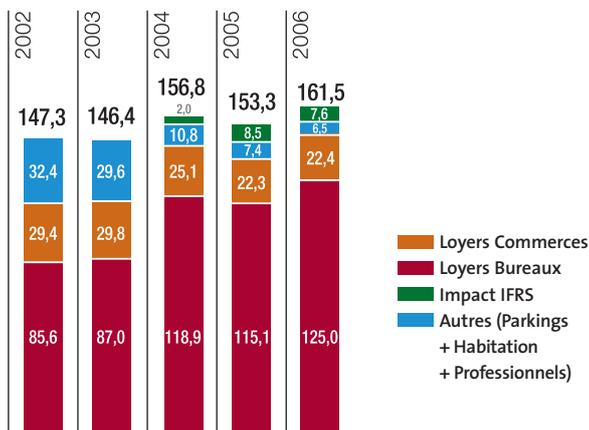
OLIVIER ROCHEFORT
Directeur de l'Asset Management



JEAN-LUC POTIER
Directeur du Développement

— Chiffres clés financiers 2006

— **Les résultats 2006 marquent une nouvelle progression** des loyers à 161,5 M€ (+ 5,4 %) ainsi qu'une forte augmentation de la valeur des immeubles de placement (+ 533,8 M€, contre + 128,1 M€ fin 2005). Le *cash flow* part du Groupe s'élève à 79,2 M€ et le résultat net part du Groupe atteint 606,6 M€, en hausse de 167,8 % par rapport à 2005. L'Actif Net Réévalué droits inclus ressort à 57,4 €/action, en croissance de 28,6 % sur 12 mois. Ces tendances reflètent l'excellente qualité du patrimoine de SFL.



PROGRESSION DE 5,4 % DES REVENUS LOCATIFS (en millions d'euros)

Au 31 décembre 2006, le montant des revenus locatifs s'élève à 161,5 M€, en hausse de 5,4 %. À périmètre constant, les loyers progressent de 2,7 %. Cette évolution, malgré une variation du périmètre due aux cessions, reflète le taux d'occupation très élevé des immeubles de SFL (97,8 %) et l'impact des nouveaux baux, conséquence du redressement du marché locatif dans l'immobilier tertiaire parisien.

FORTE HAUSSE DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION (en euros)

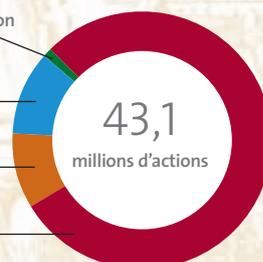
L'Actif Net Réévalué droits inclus s'élève à 57,4 € par action au 31 décembre 2006, en hausse de 28,6 % par rapport à fin 2005. Au-delà des tendances favorables du marché, ce résultat est le fruit du travail des équipes de SFL sur la valorisation du patrimoine (voir p. 12/13).

ACTIONNARIAT :**Un flottant faible en passe d'être élargi**

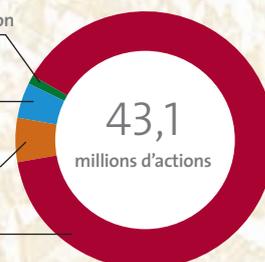
Suite à la prise de contrôle par Inmocaral de Colonial en Espagne, Colonial a lancé une OPA simplifiée sur SFL en décembre 2006 portant sur les 20 % du capital qu'elle ne détenait pas. À l'issue de cette opération, le flottant s'est trouvé ramené à 4,5 %. Dans le cadre des nouvelles dispositions du régime des SIIC (SIIC4), SFL sera amenée à élargir son flottant de façon conséquente à moyen terme.

Fin 2005

0,4 %
Auto-détention
10,6 %
Flottant
9,6 %
PRÉDICA
79,4 %
COLONIAL

**Fin 2006**

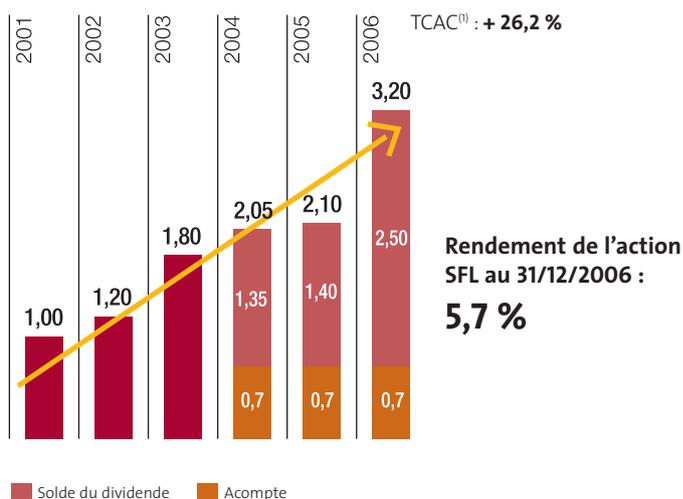
0,3 %
Auto-détention
4,5 %
Flottant
5,5 %
PRÉDICA
89,7 %
COLONIAL

**HAUSSE DU COURS DE 28 %⁽¹⁾**

Malgré un flottant faible qui a pénalisé la performance du titre, le cours de l'action SFL a connu une nouvelle progression à deux chiffres. Le titre termine l'année à son plus haut à 56,50 €, en progression de 28 %. Le cours le plus bas a été atteint le 2 juin, à 40,61 €. Le nombre moyen de titres échangés par séance de cotation est de 29 601.

— SFL : + 28 %
— Indice SIIC : + 57 %
— EPRA Europe : + 46 %
— CAC 40 : + 18 %

(1) Base 100 : 31/12/05 – Sources Bloomberg / Euronext



(1) TCAC : Taux de Croissance Annuel Composé

DIVIDENDE NET PAR ACTION (en euros)

En 2006, SFL a opté pour la méthode préférentielle en IFRS de la juste valeur ("fair market value") des immeubles de placement. Cette approche facilite la comparaison des résultats de SFL avec les autres foncières de la place.

**ENDETTEMENT :
REPÈRES**

Dette nette⁽¹⁾ :

860 M€

Maturité moyenne de la dette :

4,2 ans

Coût de la dette⁽²⁾ :

5,4 %

Loan to Value⁽³⁾ :

24,5 %

Retrait de la notation Standard & Poor's à la demande de SFL le 7 mars 2007

(1) Net de trésorerie et hors comptes courants et intérêts courus

(2) Coût calculé avec couvertures et sur la base des taux officiels Euribor et EONIA du 31 décembre 2006

(3) Dette nette / valeur des actifs

— Chiffres clés du patrimoine

— **Le patrimoine de SFL est évalué au 31 décembre 2006** à 3 320 M€ en valeur de marché hors droits, en hausse de 27 % par rapport à 2005. Cette évolution reflète la progression des valeurs immobilières dans le QCA parisien. La valeur moyenne au mètre carré s'établit à 7 884 €/m² HD⁽¹⁾ (7 747 €/m² pour les bureaux et 8 823 €/m² pour les commerces) et le taux de rendement spot HD moyen⁽²⁾ à 5,77 %. Les cessions, pour 230 M€, ont dégagé une plus-value de 49,5 M€. Le montant des acquisitions s'élève à 250 M€, soulignant la volonté du Groupe de mener une politique active d'arbitrage. Les nouveaux baux et renouvellements de baux conclus en 2006 génèrent quant à eux un revenu annuel de 32 M€ (part totale).

(1) Valeur hors droits (HD) part du Groupe estimée par les experts

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

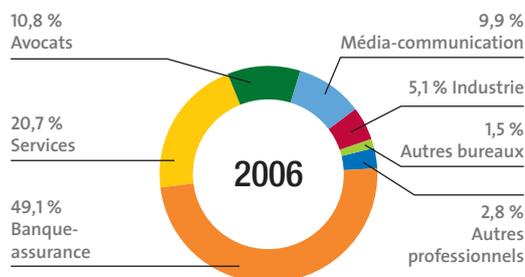
Des locataires de premier rang

Unilocations (groupe Calyon), Citibank, Natexis, GIE Cartes bancaires, Lyonnaise des Eaux, Coface, Atos, TV5 Monde, Areva, Thomson Multimedia, Proudreed..., les cabinets d'avocats Freshfields, Ashursts, Allen & Overy, Norton Rose...

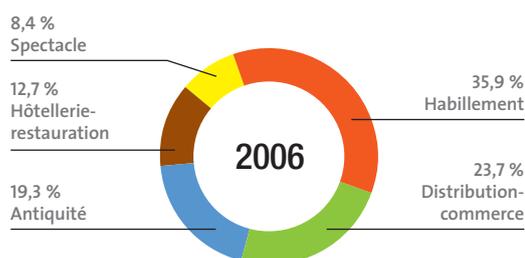
La répartition équilibrée des secteurs d'activité permet à SFL de pondérer son exposition aux aléas de la conjoncture.

SFL propriétaire de l'immeuble CÉZANNE SAINT-HONORÉ

Prédica a apporté à SFL, le 30 mars 2007, sa participation de 50 % dans la SCI PAUL CÉZANNE, évaluée à plus de 198 millions d'euros. Cette opération permet à SFL de contrôler désormais la totalité du capital de sa filiale, propriétaire de l'immeuble Cézanne Saint-Honoré.



RÉPARTITION DES BUREAUX
par secteur d'activité



RÉPARTITION DES COMMERCES
par secteur d'activité

Le patrimoine de SFL : repères⁽³⁾

3 320 M€⁽⁴⁾ d'actifs immobiliers
part du Groupe

520 756 m² en surface totale,
soit 414 305 m² part du Groupe

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

68 % dans le QCA parisien

161,5 M€ de revenus locatifs

Loyer moyen des bureaux : **477 €/m²/AN**

Taux d'occupation de **97,8 %⁽⁵⁾**

Potentiel de réversion part du Groupe :
35 %⁽⁶⁾ dont renouvellement 9 %

(3) Chiffres au 31 décembre 2006

(4) Valeur d'expertise hors droits

(5) Hors surfaces en travaux & immeubles en reconstruction

(6) Différence entre le loyer de renouvellement brut et le loyer actuel brut

DES REVENUS LOCATIFS PÉRENNISÉS



ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX

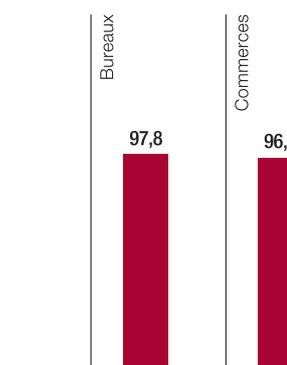
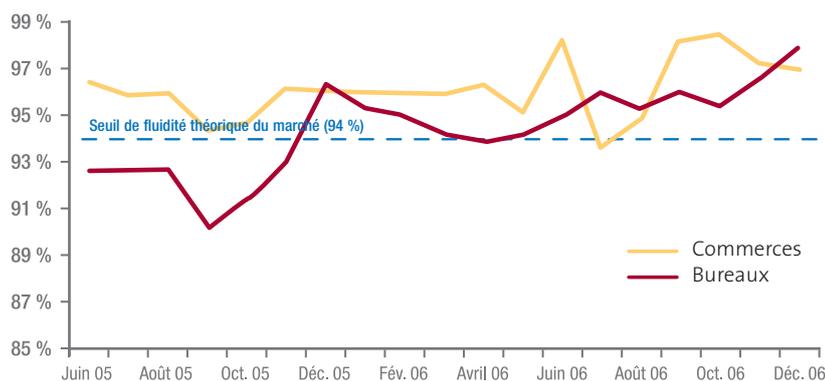
Maturité juridique des baux⁽⁷⁾
6,42 ans

Maturité des baux⁽⁸⁾
4,24 ans

- Renouvellement des baux calculé sur la base locative du 31-12-06 (en M€)
- Loyers moyens annuels des baux arrivés à échéance (en €/m²)

(7) Durée moyenne pondérée des baux en cours au 31/12/2006, jusqu'à la date de fin de bail

(8) Durée moyenne pondérée des baux en cours au 31/12/2006, jusqu'à la prochaine sortie potentielle



UN TAUX D'OCCUPATION RECORD⁽⁹⁾

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation affiche un niveau très élevé, à 97,8 %, soit un niveau sensiblement supérieur à la moyenne de l'Île-de-France (94,8 % au 31 décembre 2006). SFL a reloué en part totale 27 274 m² de bureaux au cours de l'année pour 17 M€, ce montant comprenant la signature de nouveaux baux. Cette dynamique, conjuguée à une maturité des baux à plus de 6 ans, a pour effet qu'aucun renouvellement de bail significatif n'est à envisager avant 2010.

DÉCOMPOSITION DES TAUX D'OCCUPATION

(9) Spot fin de mois

— Un patrimoine de bureaux “prime” parisiens à fort potentiel de valorisation



— **SFL est réputée pour son expérience et 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, puis le rendre pérenne, de façon à maximiser son rendement et sa valorisation. Les programmes de restructuration en cours, pour une surface totale de 60 000 m², représentent un potentiel de loyers supplémentaires pour le Groupe de l'ordre de 40 M€, au fur et à mesure de leur livraison sur la période 2007-2010.

80 %

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.

10 %

IMMEUBLES EN RÉNOVATION/RESTRUCTURATION/REPOSITIONNEMENT

Ces immeubles nécessitent un travail de repositionnement visant à optimiser leur valorisation locative à travers des prestations de haut niveau en matière d'équipement, de sécurité, de maintenance et de respect des normes évolutives.

10 %

NOUVELLES OPÉRATIONS

Dans un contexte de prix élevés du marché et d'une concurrence accrue, SFL va rechercher de nouveaux actifs sur lesquels elle pourra créer de la valeur, notamment à travers des travaux pouvant modifier la nature de l'immeuble et/ou une prise de risque locatif.

PRISE DE RISQUE



3 CATÉGORIES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Une politique active, sélective et prudente

En 2006, SFL a poursuivi une politique dynamique de gestion de son patrimoine à travers la cession d'immeubles parvenus à maturité et l'acquisition d'immeubles "prime" (ex. : immeuble le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux) ou d'actifs à fort potentiel de développement tout aussi prometteurs, devant faire l'objet de restructuration lourde (ex. : immeuble Télégraphe rue de Grenelle et l'immeuble 247-251 rue Saint-Honoré).

SFL a en outre maintenu une exploitation commerciale très tonique avec la signature de nouveaux baux significatifs comme Summit Systems (63 bd Haussmann), Proudreed (Cézanne Saint-Honoré), Dexia (Washington Plaza) et NBC (quai Le Gallo)... Dans un contexte de marché locatif haussier, cette politique active permet de développer les revenus locatifs tout en sécurisant et en pérennisant les baux en vigueur, optimisant ainsi la valorisation des immeubles.

SFL a continué de redéfinir et rénover son patrimoine afin de porter à son plus haut niveau le potentiel locatif et le rendement de ses actifs. En 2006, les investissements en travaux ont représenté près de 69,9 M€, soit 2 % de la valeur du patrimoine de la Société.

En 2007, SFL continuera à se focaliser sur l'acquisition d'immeubles de première qualité, à fort potentiel, sur lesquels elle pourra mener de grosses opérations de restructuration. Elle prolongera sa politique d'anticipation et de pérennisation de ses baux afin de

maintenir un taux d'occupation élevé de ses immeubles. Enfin, la Société pourrait mener des opérations de croissance externe susceptibles d'accroître la qualité et la valeur de son patrimoine.

Régime SIIC :

BILAN POSITIF POUR LES FONCIÈRES COTÉES

Initié depuis le 1^{er} janvier 2003, le régime SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) a contribué au dynamisme du marché immobilier français, tant sur le plan boursier que des investissements engagés, avec désormais 40 SIIC fin 2006. Ce régime fiscal exonère les sociétés foncières cotées à Paris de l'impôt sur les bénéfices, plus-values de cessions comprises. Il s'acquiert sur option, en échange du paiement d'une "exit tax" calculée au taux de 16,5 % sur la totalité des plus-values latentes du patrimoine au jour de l'option. En 2005, le deuxième volet du statut a favorisé les apports de patrimoine réalisés en faveur des SIIC, permettant la concrétisation d'opérations d'envergure.

En introduisant une taxation réduite pour les immeubles cédés aux sociétés foncières cotées, le dispositif "SIIC3" (initié en 2006) a renforcé le mouvement d'externalisation d'actifs immobiliers des entreprises. Ainsi, la plus grande rotation des actifs a favorisé l'amélioration du rendement des foncières cotées pour les actionnaires.

Dans le cadre du régime "SIIC 4" (applicable au 1^{er} janvier 2007), 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 est accordé pour que les SIIC concernées se mettent en conformité avec cette mesure.

En outre, une autre disposition crée un prélèvement de 20 % sur le montant des dividendes versés par les SIIC, à compter du 1^{er} 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.

Ces mesures devraient permettre une nouvelle distribution du capital des SIIC, accordant une place plus significative au flottant, et tendent à remettre tous les investisseurs de la place de Paris à niveau fiscal égal.

Centre d'Affaires Le Louvre

- 2 place du Palais-Royal
75001 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 1995
IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 47 802 m²

- Bureaux : 28 219 m²
- Locaux commerciaux : 7 090 m²
- Divers : 3 929 m² (archives & réserves, RIE)
- Parties communes immeuble : 8 563 m²
- Parkings = 234

PRINCIPAUX CLIENTS :

Banque de France, Conseil d'État, Calyon, Devarrieux, siège SFL, Louvre des Antiquaires

UN INVESTISSEMENT CIBLÉ AU CŒUR DU MARCHÉ LOCATIF

Grâce à un travail de mise à jour des prestations techniques, le Centre d'Affaires est toujours un immeuble de première catégorie dans un quartier où l'offre se fait rare. Sa localisation centrale est recherchée par de nombreux locataires prestigieux.

Le programme de l'année 2007 poursuit la rénovation de parties communes, ainsi que la restructuration d'une partie des commerces, donnant naissance à un nouvel espace d'exposition.

Washington Plaza

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



ACQUIS EN 2001 PAR PRÉDICA ET SFL QUI EN DÉTIENT 66 %

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 45 063 m²

- Bureaux : 39 441 m²
- Locaux commerciaux : 460 m²
- Locaux divers : 4 513 m² (archives, RIE & autres)
- Parties communes immeuble : 2 649 m²
- 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 m², 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). D'importants travaux de rénovation de la climatisation et du contrôle d'accès ont été réalisés en 2006. Transformé en bureaux, l'ancien restaurant de Direction a été loué.

Une étude d'optimisation de l'utilisation des parkings est en cours.

Hausmann - Saint-Augustin (HSA)

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



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

IMMEUBLE EN COURS DE RESTRUCTURATION LOURDE

SURFACE TOTALE : 11 897 m²

- Bureaux : 10 152 m²
- Locaux commerciaux : 1 745 m²

UN NOUVEAU CENTRE D'AFFAIRES HAUSSMANN - ST-AUGUSTIN

SFL achèvera mi-2007

la transformation de quatre immeubles du boulevard Hausmann en un Centre d'Affaires de très haut standing. D'une surface d'environ 14 000 m², le nouveau complexe est idéalement situé au cœur du QCA, à deux pas du boulevard Malesherbes et de l'église Saint-Augustin. Il s'articulera autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. Un parking privatif d'une centaine de places sera également créé. L'immeuble est proposé à la pré-location depuis fin 2006, et devrait ainsi profiter de la tendance positive des loyers "prime" du secteur QCA.



Galerie des Champs-Élysées

- 82-88 avenue des Champs-Élysées - 75008 Paris

PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT AVEC ILE-DE-FRANCE INVESTISSEMENTS SA IMMEUBLE EN RÉNOVATION/RESTRUCTURATION

SURFACE TOTALE : 5 661 m²

- Locaux commerciaux & réserves : 5 661 m²
- 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 repositionnement commercial, de modernisation et de rénovation est en cours pour remettre la Galerie, son architecture et ses prestations au niveau de sa prestigieuse localisation. Suite au départ du Club Med, fin 2006, elle devrait accueillir à terme trois moyennes surfaces aux côtés des petits commerces actuels.



92 Champs-Élysées

- 92 avenue des Champs-Élysées - 75008 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

IMMEUBLE EN RÉNOVATION/RESTRUCTURATION

SURFACE TOTALE : 7 641 m²

- Bureaux : 4 209 m²
- Locaux commerciaux : 3 396 m²
- Parties communes : 35 m²

PRINCIPAUX CLIENTS :

Morgan, Solaris, Ambassade de Malte, Cartesis

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 vise à repositionner les surfaces commerciales vers deux à trois moyennes surfaces de vente, redistribuer les surfaces bureaux, mettre à niveau technique l'ensemble de l'immeuble et ravalier la façade, le tout afin de redonner à cet ensemble tout le prestige qu'il mérite.



Cézanne Saint-Honoré

- 1-6 rue Paul Cézanne - 75008 Paris
- 27 rue de Courcelles - 75008 Paris
- 168 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2001 AVEC PRÉDICA (50 %)

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 27 022 m²

- Bureaux : 24 445 m²
- Locaux commerciaux : 1 816 m²
- Archives & réserves : 1 257 m²
- Partie communes immeuble : 1 504 m²
- Parkings = 125

PRINCIPAUX CLIENTS :

Freshfields, Citibank, Caisse Centrale de Réassurance, 3I, Proudreed

UNE VOIE PRIVATIVE À DEUX PAS DE L'ÉTOILE

Inauguré en mars 2005, cet ensemble immobilier exceptionnel a déjà 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". Après une restauration exemplaire, l'ensemble abrite aujourd'hui des clients très exigeants quant au cahier des charges des prestations, 24 h/24, 7 j/7. La totalité des surfaces bureaux et des commerces a été louée courant 2006. Seul, un plateau de 1 790 m² sera à recommercialiser en 2007, suite au départ des locataires.

Édouard VII

- 16-30 boulevard des Capucines
75009 Paris
- 2-18 rue Caumartin
75009 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 1999

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 54 119 m²

- Bureaux : 28 112 m²
- Commerces : 7 331 m²
- Habitations : 4 571 m²
- Salles spectacles : 8 019 m²
- Résidence hôtelière : 3 125 m²
- Autres (archives, ateliers, réserves, RIE) : 2 961 m²
- Parkings = 509

PRINCIPAUX CLIENTS :

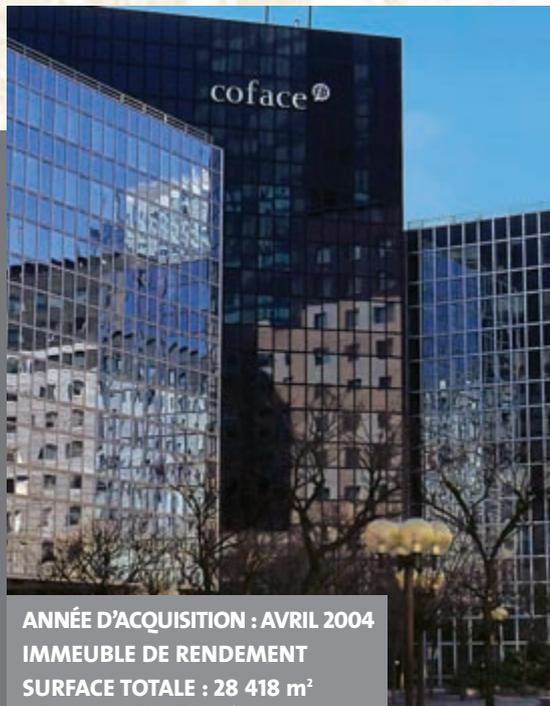
l'Olympia, théâtre Édouard VII, Citadines, Zara, Habitat, Pronuptia, Ashursts, Allen & Overy, Lyonnaise des Eaux, Affine

L'UN DES PÔLES D'ATTRACTION DE LA CAPITALE

D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est au cœur d'un quartier doté de la plus forte concentration d'entreprises françaises et étrangères. Après une profonde restructuration, il abrite une cohabitation unique de bureaux de première qualité, salles de spectacles mythiques, commerces de renom, résidence hôtelière et habitations de prestige. Suite à des prises à bail de surfaces complémentaires par des locataires existants, l'immeuble est maintenant totalement occupé, à l'exception d'une petite surface de 477 m², en cours de commercialisation.

Tour Coface La Défense

- 12 cours Michelet
92800 Puteaux



ANNÉE D'ACQUISITION : AVRIL 2004

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 28 418 m²

- Bureaux : 26 716 m²
- Archives & RIE : 1 702 m²
- Parkings = 235

PRINCIPAL CLIENT :

Coface

UN LOCATAIRE UNIQUE POUR UNE TOUR DE RÉFÉRENCE

L'immeuble Coface, situé au cœur du quartier Michelet de La Défense, possède des aménagements spécifiques, notamment un accès à des stationnements privés. 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.

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



ANNÉE D'ACQUISITION : AVRIL 2004

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 38 270 m²

- Bureaux : 38 270 m²
- Parkings = 55

PRINCIPAL CLIENT :

Crédit Lyonnais

UN ENSEMBLE UNIQUE

Composé de trois immeubles, l'Îlot Richelieu est situé à deux pas du Palais Brongniart, dans la Cité Financière de Paris. Générateur de *cash flow* récurrent, cet ensemble monolocataire est porteur de création de valeur par restructuration dans le futur.



63 boulevard Haussmann

- 63 boulevard Haussmann
75008 Paris

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 2 776 m²

- Bureaux : 2 415 m²
- Locaux commerciaux : 165 m²
- Archives : 196 m²

PRINCIPAL CLIENT :

Summit systems



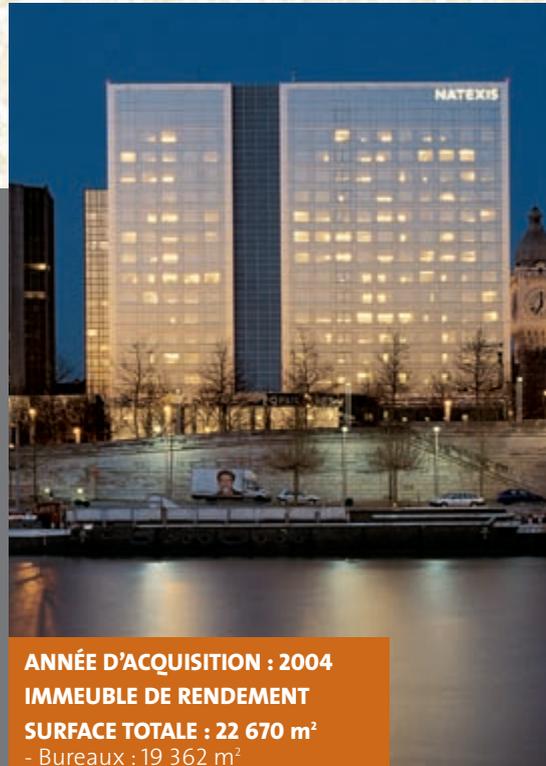
LE PRESTIGE CONJUGUÉ À L'INTELLIGENCE

Situé en face de la gare Saint-Lazare, au cœur de l'un des plus grands quartiers d'affaires européens, cet immeuble a fait l'objet d'une restructuration afin d'adapter ses prestations à la qualité de son emplacement. Après avoir négocié la libération des bureaux, SFL a engagé une remise à niveau complète de l'ensemble, incluant toutes les fonctionnalités d'un immeuble intelligent, tout en maintenant les commerces en exploitation. L'immeuble ainsi rénové a été livré courant 2006. Il a été loué en totalité à deux locataires.



Rives de Seine

- 68-74 quai de la Rapée
75012 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2004

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 22 670 m²

- Bureaux : 19 362 m²
- RIE, archives, locaux divers : 3 308 m²
- Parkings = 366

PRINCIPAL CLIENT :

Natexis

UNE GESTION AUTONOME RIVE GAUCHE

Situé en bord de Seine à l'entrée du quartier de la gare de Lyon, face au quartier des affaires Paris Rive Gauche, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien.

Sa récente restructuration lui confère une image forte et hautement visible. Son occupation par un établissement financier est en parfaite harmonie avec le fort développement, sur l'autre rive, d'un pôle d'activités bancaires et financières (IXIS, Banques Populaires).



Avenue de Wagram

- 131 avenue de Wagram
75017 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

**IMMEUBLE EN RÉNOVATION/
RESTRUCTURATION**

SURFACE TOTALE : 9 186 m²

- Bureaux : 7 100 m²
- Autres (RIE, archives, locaux techniques) : 2 086 m²
- Parkings = 124

PRINCIPAL CLIENT :

TV5 Monde

DE SONY À TV5

Libéré par Sony, leader mondial de la musique, l'immeuble a fait l'objet d'un retraitement des plateaux et d'une redistribution totale des locaux pour accueillir le siège de TV5 Monde : 6 650 m² de bureaux, 2 000 m² de salles de réunions, auditorium, réserves et restaurant... L'ensemble, livré fin octobre 2005, a permis à son nouveau locataire d'engager l'aménagement de ses studios pour le lancement commercial de TV5 Monde, effectué avec succès le 1^{er} juillet 2006. SFL a consenti un bail de 12 ans fermes.



Quai Le Gallo

- 46 quai Le Gallo
92100 Boulogne-Billancourt



ANNÉE D'ACQUISITION : 2000

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 33 417 m²

- Bureaux, ateliers et surfaces annexes : 29 712 m²
- Parties communes immeuble : 3 705 m²
- Parkings = 426

PRINCIPAL CLIENT :

Thomson Multimedia

UNE RÉFÉRENCE AU CŒUR D'UN AXE STRATÉGIQUE

Cet immeuble est implanté sur un site à fort potentiel, adjacent aux 50 hectares de terrain libérés par Renault et en face du futur pôle d'excellence des télécoms et des médias le long de la Seine. Après une rénovation complète, cet ex-bâtiment industriel est devenu un espace de bureaux modernes, ouvert à la lumière par de vastes baies vitrées. Aménagé par Philippe Stark, l'ensemble est parfaitement adapté aux exigences de prestations du 21^e siècle. La gestion technique de l'immeuble est sous-traitée à son occupant "historique", Thomson Multimedia.



Le Vaisseau Issy-Les-Moulineaux

- 2, ALLÉE DES MOULINEAUX
92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX



ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 6 332 m²

- Bureaux : 6 026 m²
- Archives : 306 m²
- Parkings = 124

PRINCIPAL CLIENT :

Dalkia

UN ENSEMBLE ARCHITECTURAL NOVATEUR

"Le Vaisseau" tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale, sa toiture amovible peut ouvrir sur toute sa longueur, son terrain préservé est aménagé en bassin aquatique partiellement arboré... L'immeuble développe près de 6 000 m² de bureaux et dispose de 124 parkings. L'édifice conçu par l'architecte Jean Nouvel et achevé fin 1992 est situé sur la partie Ouest de l'île Saint-Germain à Issy-les-Moulineaux, limitrophe du sud ouest de Paris au niveau de la porte de Versailles.



Rue Alfred de Vigny

- 5 rue Alfred de Vigny
75008 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2005

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 2 698 m²

- Bureaux : 2 698 m²
- Parkings = 12

UN LIFTING POUR UN IMMEUBLE AUTONOME

Situé au cœur du Quartier Central des Affaires, à proximité du parc Monceau, l'immeuble a été le siège historique de la Coface. Libéré fin 2005, il a fait l'objet, courant 2006, d'une rénovation destinée à rationaliser les surfaces et à le doter de tous les équipements techniques nécessaires au meilleur confort d'utilisation. Sa livraison et sa mise en location sont intervenues en janvier 2007.



Tour Les Miroirs C - La Défense

- 18 avenue d'Alsace
92400 Courbevoie

ANNÉE D'ACQUISITION : 2005

IMMEUBLE DE RENDEMENT

SURFACE TOTALE : 19 874 m²

- Bureaux : 19 432 m²
- RIE : 442 m²
- Parkings = 220

PRINCIPAL CLIENT :

Atos Origine



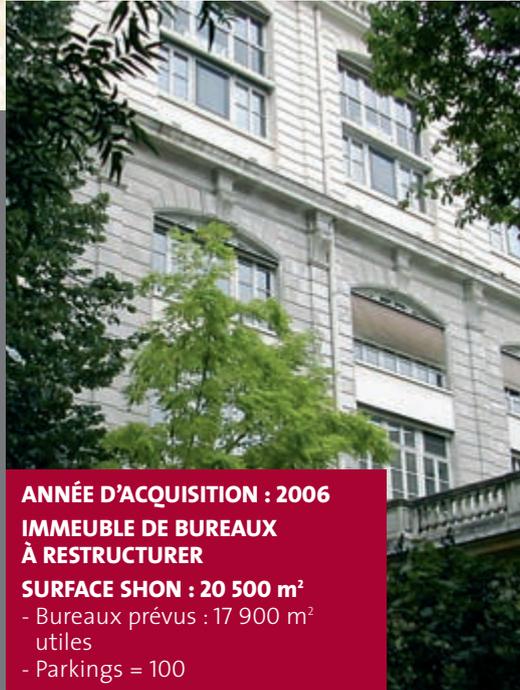
UN LOCATAIRE DE RENOM SUR LE LONG TERME

La Tour Les Miroirs fait partie d'un ensemble phare du quartier de La Défense. Classée immeuble de grande hauteur W1 (97 m de haut), ses étages supérieurs offrent une vue spectaculaire à 360° sur La Défense. Un accès direct au parking est possible depuis le boulevard circulaire. Dans le cadre d'un bail longue durée (9 ans), SFL a achevé des travaux courant 2006 pour l'installation de son unique occupant, la société informatique Atos Origine.



103 rue de Grenelle

- 103 rue de Grenelle
75007 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

**IMMEUBLE DE BUREAUX
À RESTRUCTURER**

SURFACE SHON : 20 500 m²

- Bureaux prévus : 17 900 m² utiles
- Parkings = 100

NAISSANCE D'UN NOUVEAU CENTRE D'AFFAIRES "RIVE GAUCHE"

SFL a signé en 2006 l'acquisition de l'ancien siège historique de La Poste, des Télégraphes et des Télécommunications. Idéalement localisé au cœur du secteur des ministères, à deux pas de l'hôtel Matignon, il donne sur les jardins du ministère de l'Agriculture. Les permis de construire et de démolir ayant été obtenus en 2006, les travaux de restructuration lourde vont commencer à la fin du premier trimestre 2007, pour s'achever fin 2008. À cette date, cet ensemble immobilier prestigieux offrira toutes les prestations d'un Centre d'Affaires moderne et unique, en plein cœur du quartier administratif de la Rive Gauche.



Rue Saint- Honoré

- 247-251 rue Saint-Honoré
75001 Paris



ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

**IMMEUBLE DE BUREAUX À
RESTRUCTURER EN HÔTEL 4*
LUXE/PALACE**

SURFACE SHON : 22 000 m²

**SURFACE DE L'HÔTEL PRÉVUE :
17 400 m² UTILES/150 CLÉS**

**SURFACE DE COMMERCES
PRÉVUE : 1 300 m²**

UN 7^e HÔTEL PALACE PARISIEN POUR 2010

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, vide, par SFL mi-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 conditionné par l'obtention des autorisations administratives nécessaires. Le chantier démarrera début 2008, et l'ouverture de ce 7^e palace parisien de 150 chambres est prévue pour fin 2010.

— Sécurité et environnement : une politique exigeante et ambitieuse

— **SFL améliore en permanence la qualité** de son patrimoine en réduisant les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants, et en diminuant les sources possibles de pollution. Sa charte environnementale pose les bases d'une politique innovante et ambitieuse, qui dépasse largement le cadre réglementaire. Le Groupe garantit ainsi aux locataires, acquéreurs et actionnaires une bonne gestion des risques environnementaux.

UN CADRE EFFICACE POUR L'ACTION

Conçue dès 2003 pour anticiper les dangers potentiels et prendre les mesures préventives adéquates, la charte environnementale constitue le fondement de la politique du Groupe en matière de sécurité - environnement. Cette politique est déployée à travers deux axes majeurs :

- **une démarche HQE** (Haute Qualité Environnementale) mise en œuvre de façon systématique dans les grands projets de restructuration ;
- **des plans d'action sanitaire et sécurité** opérationnels pour l'ensemble des immeubles en exploitation.

Grâce à une veille réglementaire rigoureuse, la charte environnementale 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.

Immeuble Le Télégraphe
103 rue de Grenelle
Le premier bâtiment
pierre de taille en quête
d'une certification HQE.



Politique HQE :

LA DÉMARCHE HQE EST APPLIQUÉE SUR TOUS
LES CHANTIERS DE REDÉFINITION
ET DE RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES.

Elle 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. Elle optimise la performance des immeubles et donc, leur valorisation. Ainsi, SFL vise la certification HQE sur l'immeuble Le Télégraphe, rue de Grenelle, et sur l'ensemble immobilier de la rue Saint-Honoré transformé en futur hôtel palace : deux restructurations lourdes engagées par le Groupe.

Plan d'action sanitaire

Le plan d'action sanitaire traite des problématiques directement liées à la santé et à la pollution. Par ses actions préventives, il permet d'évaluer et de prévenir les risques liés à l'exploitation des sites. Il donne un état des lieux de l'existant et définit les objectifs à court et moyen terme pour chaque sujet. Ainsi :

- **le programme de désamiantage** s'est poursuivi en 2006. Il vise 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 ;

DÉPENSES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT - EXERCICE 2006

(en euros)	Engagements hors taxes	Dont part du Groupe
DIAGNOSTICS (I)	166 740	156 368
TRAVAUX (II)		
Désamiantage	3 877 254	3 677 504
Travaux sur équipements de production froid et traitement d'air	949 157	897 657
Remplacement canalisations plomb par cuivre	43 306	43 306
Travaux d'inaccessibilité au plomb dans les revêtements	472 461	440 594
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublage, renforcement des vitrages)	350 893	316 731
Modernisation des installations de climatisation et de chauffage permettant de diminuer la consommation d'énergie	2 223 045	2 078 045
Dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes)	969 826	967 964
TOTAL DES ACTIONS (I + II)	9 052 682	8 578 169

- **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 du Groupe ;
- **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 sera 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).

Plan de maintenance et de sécurité

Parallèlement au contrôle des risques sanitaires, SFL assure une maintenance préventive et rigoureuse de ses immeubles. Elle permet d'anticiper les pannes, d'éviter les accidents, d'assurer la sécurité des personnes et de 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 2006, 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 faites 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.

— Informations économiques et financières

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 2006	2006 (K€)	2005 (K€)	Commentaires
Beaubourg 62	0,8 %	1 265	1 391	
Champs-Élysées 90	0,6 %	919	1 100	
Call LDA	11,9 %	17 791	16 537	
Capucines	1,3 %	1 970	1 981	
Édouard VII	14,6 %	21 842	24 381	
Hanovre	0,8 %	1 165	1 053	
Kléber 46	0,6 %	972	986	
Malesherbes 19	0,4 %	559	564	
Neuilly	1,8 %	2 683	1 670	
Cézanne St-Honoré	4,8 %	7 179	6 012	
Pavillon Henri IV	0,3 %	438	393	
Prony 11	0,9 %	1 277	1 483	
Quai Le Gallo	3,6 %	5 324	6 170	
Vélasquez	0,3 %	407	434	
Washington Plaza	15,5 %	23 163	25 930	
Michelet La Défense	7,7 %	11 569	11 851	
Richelieu	8,9 %	13 253	14 517	
Rives de Seine	7,9 %	11 862	12 090	
TOTAL PÉRIMÈTRE CONSTANT	82,6 %	123 638	128 543	
Prony-Wagram	2,7 %	3 971	- 727	Restructuration 2004-2005
Hausmann 63	0,1 %	124	45	Restructuration 2005-2006
Hausmann 104-110	- 0,1 %	- 206	234	Restructuration 2005-2007
Champs-Élysées 82-88	1,8 %	2 701	2 755	Restructuration 2004-2008
Champs-Élysées 92	2,2 %	3 325	3 004	Restructuration 2005-2008
TOTAL RESTRUCTURATIONS	6,6 %	9 915	5 312	
Le Vaisseau	0,5 %	719	0	Acquisition 07/2006
103 Grenelle	- 0,1 %	- 124	0	Acquisition 07/2006 + restructuration
247 St-Honoré	- 0,1 %	- 81	0	Acquisition 07/2006 + restructuration
Les Miroirs	6,1 %	9 185	2 803	Acquisition 09/2005
Vigny	- 0,1 %	- 95	317	Acquisition 09/2005 + restructuration
TOTAL ACQUISITIONS	6,4 %	9 604	3 120	
Champs-Élysées 118	0,9 %	1 354	1 867	Cession 12/2006
Grande-Armée 12-14	1,0 %	1 468	1 139	Cession 12/2006
La Boétie 3	1,2 %	1 758	2 133	Cession 12/2006
Sébastopol	1,5 %	2 308	2 158	Cession 12/2006
Beaubourg 82	0,2 %	253	806	Cession 09/2006
Faisanderie 89	0,0 %	16	1 196	Cession 02/2006
132 Hausmann	0,0 %	- 24	530	Cession 2005
Grande-Armée 80	0,0 %	29	11	Cession 2005
Saint-Augustin	- 0,1 %	- 88	1 213	Cession 2005
Saint-Florentin	0,0 %	8	298	Cession 2005
Rome-Vienne	0,1 %	151	772	Cession 2005/2006
Vauban	0,1 %	90	- 289	Vente Marchands de biens
Autres actifs	- 0,5 %	- 769	779	Reliquats sur cessions
TOTAL CESSIONS	4,4 %	6 554	12 612	
TOTAL IMMEUBLES	100 %	149 711	149 586	
Corporate		- 16 484	- 18 786	
TOTAL EBITDA		133 227	130 800	

II. INFORMATIONS SUR L'ENDETTEMENT

Pendant l'année 2006, SFL n'a pas modifié fondamentalement les caractéristiques de son endettement. Le nominal de la dette brute est passé de 769 millions d'euros fin 2005 à 883 millions d'euros fin 2006. SFL garde d'importantes ressources à disposition en affichant un ratio de dette nette sur valeur des actifs proche de 24 %. Suite au changement d'actionnariat intervenu en fin d'année 2006, Standard & Poor's a procédé à la dégradation de la notation de SFL à BB+. Dans ces circonstances, SFL a mis en œuvre le remboursement anticipé du placement privé de 125 millions de dollars qui interviendra lors du premier trimestre 2007. Dans ce même temps, SFL a demandé à Standard & Poor's de procéder au retrait de sa notation.

La rigueur du contrôle des risques

Plus de jamais, SFL gère ses risques de liquidité, de marché et de contrepartie de manière permanente :

1. La gestion du risque de liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette suffisamment longue et dégressive par paliers dans le temps pour échelonner ses besoins de financement. La négociation des clauses de remboursement anticipé (sous l'impulsion du prêteur) des lignes de crédit reste un point sur lequel SFL attache une importance capitale.

2. La gestion des risques de marché

Le risque de change inhérent à la position emprunteuse de SFL en dollars américains sur son placement privé est totalement couvert par un swap de change.

Le risque de taux est géré de manière prudentielle et non spéculative en fonction du contexte macroéconomique de la zone euro. Dans un climat de réajustement du taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne à des niveaux plus élevés, nous gardons un taux de couverture de 80 % (CAP inclus).

Le coût moyen spot de notre dette ressort à 5,37 % au 31 décembre 2006 et sera en baisse, toute chose égale par ailleurs, après le remboursement anticipé de notre placement privé américain qui affiche avec sa couverture un taux d'emprunt euro à 6,39 %.

Une hausse linéaire de 1 % et de 2 % de la courbe des taux ferait passer notre coût de la dette à 6,04 % et 6,29 %.

Notre coût de la dette reste plus sensible à la baisse des taux qu'à la hausse des taux car notre dette est couverte par un CAP de 400 millions d'euros indexé sur l'euribor 12 mois à 5,0850 %.

L'ensemble de nos couvertures sont qualifiées d'efficaces, en application des normes IFRS, et permettent de réduire la volatilité de la valorisation des opérations de marché impactant notre compte de résultat.

3. Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan et nos placements sur des signatures bancaires (SICAV monétaires) sans risques de capital.

État de la dette et de ses couvertures

(en millions d'euros)

Nature	Société	Montant	Échéance	Taux	Couvertures
Placement privé US	SFL	100,0	6-mars-07	6,47 %	Swap de change
		25,0	6-mars-07	6,09 %	Swap de change
Emprunt HSBC/Calyon (Part SFL = 50 %)	PARCHAMPS	9,1	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARHAUS	10,0	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARHAUS	4,7	29-juin-08	E3M + 0,9 %	(3) pour 3.8 M€
	PARHAUS TRAV	11,6	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(4)
	PARHAUS TVA	1,6	29-mars-08	E3M + 0,4 %	(4)
	PARSHERBES	5,4	29-déc-09	E3M + 0,9 %	Néant
	PARHOLDING	5,4	29-déc-09	E3M + 0,9 %	Néant
	PARCHAR	2,3	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
	PARGAL	20,8	29-déc-09	E3M + 0,9 %	(2)
			70,9		
Emprunt syndiqué	SFL	416,0	26-janv-12	E3M + 0,40 %	(1) pour 400 M€
Crédits-bails					
131, Wagram	SFL	63,2	15-juin-09	E3M + 0,75 %	Néant
Quai Le Gallo	SFL	72,6	28-févr-12	E3M + 0,75 %	Néant
Rives de Seine	SFL	115,1	29-oct-13	E6M + 0,75 %	(5) pour 100 M€
		250,9			
Découvert		20,3			
Total dette brute		883,1			
Intérêts courus		2,6			
Comptes courants		60,2			
Dépôts-cautionnements		15,6			
Impact global IFRS		40,3			
Total dette bilan		1 001,8			
Loan to value		24,5			

Répartition de la dette taux fixe/variable

(en millions d'euros)

31 décembre 2006				
	Montant (en M€)	Taux (en %) avant couverture	Durée (en années)	Pourcentage couvert
Taux fixe	125,0	6,39 %	0,18	100 %
Taux variable	758,1	4,41 %	4,92	76 %
Total	883,1	4,69 %	4,25	80 %

(1) Swap de taux Euribor 12 mois post + 1,4150 % (E12M capé à 5,0850 %)

(2) Swap de taux à 3,85 %

(3) Swap de taux à 3,56 %

(4) Swap de taux à 3,1250 %

(5) Swap de taux à 3,1250 %

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 3 320 millions d'euros au 31 décembre 2006, contre 2 615 millions d'euros à fin 2005 (+ 27,0 %). À périmètre stable et hors immeubles en restructuration, les valeurs d'expertise progressent de 22,4 % et se décomposent comme suit :

Bureaux et parkings	+ 23,0 %
Commerces	+ 19,5 %
Habitation	+ 5,4 %

Les valeurs moyennes au mètre carré se décomposent comme suit :

Valeurs moyennes d'expertise hors droits au m ² en 2006	Hors droits
Bureaux et parkings	7 747 €/m ²
Commerces	8 823 €/m ²
Habitation	6 115 €/m ²

Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 5,77 % et se décompose entre :

Taux de rendement spot = (loyers en cours + loyers vacants)/Valeur d'expertise hors droits	
Bureaux	5,80 %
Commerces	5,82 %
Habitation	4,45 %
Parkings	5,23 %

À fin 2006, l'ANR hors droits atteint 2 283 millions d'euros, soit 53,0 euros par action, en progression de 28,4 % par rapport à 2005.

(en millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
ANR dilué hors droits	2 283	1 779	1 595
Droits sur patrimoine	191	146	135
ANR dilué droits inclus	2 474	1 925	1 730
Nombre d'actions diluées (en milliers)	43 104	43 103	43 109
ANR/action dilué hors droits	53,0 €	41,3 €	37,0 €
ANR/action dilué droits inclus	57,4 €	44,6 €	40,1 €

Expertises

Expertise immobilière et calcul de l'actif net réévalué (ANR)

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

Tableaux de valeurs vénales hors droits/m² 2006 versus 2005**Valeurs vénales hors droits/m² 2006* sur patrimoine au 31/12/2006**

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parkings €/unité
2 ^e 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

Valeurs vénales hors droits/m² 2005* sur patrimoine au 31/12/2005

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parkings €/unité
2 ^e Périphérie	-	1 250	-	-
La Défense	6 273	-	-	14 433
Paris 5/6/7	-	-	-	-
Paris Marais	4 568	2 436	2 957	28 867
Paris Rive Gauche	8 100	-	-	30 821
Quartier Central des Affaires	7 363	8 557	5 040	29 529
Secteur des Affaires de l'Ouest	3 475	6 392	-	13 838

Variation 2005-2006**

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Habitations	Parkings
2 ^e Périphérie	-	16,00 %	-	-
La Défense	22,29 %	-	-	58,89 %
Paris 5/6/7	-	-	-	-
Paris Marais	21,48 %	127,99 %	-	- 2,75 %
Paris Rive Gauche	18,97 %	-	-	16,79 %
Quartier Central des Affaires	13,99 %	11,49 %	21,33 %	23,06 %
Secteur des Affaires de l'Ouest	27,74 %	-12,31 %	-	31,44 %

* Selon expertises du Patrimoine par Expert indépendant

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

Création de valeur patrimoniale

L'actif net réévalué par action ressort à 53,0 euros, soit + 28,4 % par rapport au 31 décembre 2005.

La création de valeur sur l'année 2006 s'élève à 14,90 euros par action, soit + 132,8 % par rapport à 2005 :

Augmentation de l'actif net réévalué	+ 11,70 euros/action
Distribution de dividende 2006*	+ 3,20 euros/action
	<hr/>
Création de valeur patrimoniale	+ 14,90 euros/action

* Dividende proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires, dont 0,70 euro par action au titre de l'acompte et 2,50 euros par action au titre du solde du dividende

— Inventaire au 31 décembre 2006

Récapitulatif au 31 décembre 2006

	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 infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2006 (Part totale)
Immeubles en portefeuille	336 015 m ²	223 241 m ²	41 391 m ²	7 594 m ²	9 466 m ²	4 901 m ²	28 507 m ²	20 915 m ²	2 104	130 776 K€
Immeubles en crédit-bail	65 273 m ²	54 883 m ²	–	–	–	–	5 509 m ²	4 881 m ²	916	22 727 K€
Immeubles en cours de vente	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20 K€
Immeubles vendus dans l'année	–	–	–	–	–	–	–	–	–	8 015 K€
TOTAL AU 31/12/2006	401 288 m²	278 124 m²	41 391 m²	7 594 m²	9 466 m²	4 901 m²	34 016 m²	25 795 m²	3 045	161 538 K€
Pour mémoire :										
Immeubles des sociétés mises en équivalence	13 017 m ²	11 676 m ²	–	–	–	–	945 m ²	396 m ²	121	–
TOTAL GÉNÉRAL AU 31/12/2006	414 305 m²	289 800 m²	41 391 m²	7 594 m²	9 466 m²	4 901 m²	34 961 m²	26 192 m²	3 166	161 538 K€

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 Archives réserves	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2006 (Part totale)
1 ^{er} 2, place du Palais-Royal Ensemble CALL/LDA	47 801 m ² 47 801 m²	28 219 m ² 28 219 m²	7 090 m ² 7 090 m²	–	–	–	3 929 m ² 3 929 m²	8 563 m ² 8 563 m²	234 234	17 875 K€ 17 875 K€
1 ^{er} rue de Richelieu	38 207 m ²	24 392 m ²	–	–	–	–	5 095 m ²	8 720 m ²	52	14 497 K€
1 ^{er} 247, rue Saint-Honoré	22 024 m ²	–	16 319 m ²	–	–	–	5 705 m ²	–	–	58 K€
2 ^e 6, rue de Hanovre	4 761 m ²	3 003 m ²	–	–	–	61 m ²	1 697 m ²	–	–	1 295 K€
3 ^e 62, rue Beaubourg	3 810 m ²	2 844 m ²	597 m ²	–	–	–	119 m ²	250 m ²	18	1 422 K€
7 ^e 103, rue de Grenelle	18 403 m ²	16 627 m ²	253 m ²	–	–	–	1 523 m ²	–	–	49 K€
8 ^e Washington Plaza (66 %)	31 084 m ²	26 275 m ²	303 m ²	–	–	–	2 979 m ²	1 527 m ²	433	23 869 K€
8 ^e 6, avenue Vélasquez	1 496 m ²	1 323 m ²	–	–	–	–	173 m ²	–	3	357 K€
8 ^e 63, boulevard Haussmann	2 998 m ²	2 660 m ²	168 m ²	–	–	–	170 m ²	–	–	260 K€
8 ^e 104-110, boulevard Haussmann (50 %)	5 949 m ²	4 678 m ²	908 m ²	–	–	–	364 m ²	–	–	57 K€
8 ^e 19, boulevard Malesherbes (50 %)	1 484 m ²	1 086 m ²	–	–	–	331 m ²	68 m ²	–	23	597 K€
8 ^e Galerie des Champs-Élysées (50 %)	2 831 m ²	–	2 831 m ²	–	–	–	–	–	130	3 096 K€
8 ^e 90, avenue des Champs-Élysées (50 %)	3 018 m ²	3 018 m ²	–	–	–	–	–	–	–	1 037 K€
8 ^e 92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m ²	4 209 m ²	1 949 m ²	–	1 447 m ²	–	–	36 m ²	–	3 784 K€
8 ^e 1 à 6, rue Paul Cézanne (50 %)	14 511 m ²	12 223 m ²	908 m ²	–	–	–	628 m ²	752 m ²	63	7 723 K€
8 ^e 5, rue Alfred de Vigny	2 698 m ²	2 698 m ²	–	–	–	–	–	–	12	–
9 ^e Édouard VII	54 119 m ²	28 112 m ²	7 331 m ²	3 125 m ²	8 019 m ²	4 509 m ²	3 023 m ²	–	509	25 338 K€
9 ^e 12, boulevard des Capucines	2 243 m ²	–	2 243 m ²	–	–	–	–	–	–	2 054 K€
16 ^e 38-44, avenue Bugeaud	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–
16 ^e 46, avenue Kléber (50 %)	1 677 m ²	1 560 m ²	–	–	–	–	117 m ²	–	3	1 044 K€
17 ^e 11, rue de Prony	2 661 m ²	2 521 m ²	–	–	–	–	41 m ²	99 m ²	24	1 313 K€
Neuilly - 176, avenue Charles de Gaulle	7 381 m ²	5 621 m ²	492 m ²	–	–	–	426 m ²	842 m ²	145	3 003 K€
Puteaux - 12, cours Michelet - Tour Coface	28 418 m ²	26 716 m ²	–	–	–	–	1 702 m ²	–	235	12 065 K€
La Défense - 18, avenue d'Alsace - Les Miroirs	19 874 m ²	19 432 m ²	–	–	–	–	442 m ²	–	220	8 756 K€
Issy-les-Moulineaux - 39-51, rue Pierre Poli	6 332 m ²	6 026 m ²	–	–	–	–	306 m ²	–	–	760 K€
Saint-Germain - 21, rue Thiers Pavillon Henri IV (hôtel)	4 596 m ²	–	–	4 469 m ²	–	–	–	127 m ²	–	466 K€
TOTAL	336 015 m²	223 241 m²	41 391 m²	7 594 m²	9 466 m²	4 901 m²	28 507 m²	20 915 m²	2 104	130 776 K€

Immeubles en crédit-bail

	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 infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2006 (Part totale)
12 ^e Quai de la Rapée	22 670 m ²	19 362 m ²	–	–	–	–	3 118 m ²	190 m ²	366	12 467 K€
17 ^e 131, avenue de Wagram	9 186 m ²	7 100 m ²	–	–	–	–	1 100 m ²	986 m ²	124	3 702 K€
Boulogne - 46, quai Le Gallo	33 417 m ²	28 420 m ²	–	–	–	–	1 292 m ²	3 705 m ²	426	6 558 K€
TOTAL	65 273 m²	54 883 m²	–	–	–	–	5 509 m²	4 881 m²	916	22 727 K€

Immeubles en cours de vente (surfaces restantes au 31/12/06)

8 ^e îlot Saint-Augustin	–	–	–	–	–	–	–	–	10	20 K€
8 ^e 1, rue de Stockholm	–	–	–	–	–	–	–	–	15	–
TOTAL	–	–	–	–	–	–	–	–	25	20 K€

Pour mémoire :

Immeubles en équivalence

	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 infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)	Loyers 2006 (Part totale)
16 ^e 96, avenue d'Iéna (25 %)	2 214 m ²	1 824 m ²	–	–	–	–	105 m ²	285 m ²	78	–
La Défense - Tour Aréva (25 %)	2 583 m ²	2 465 m ²	–	–	–	–	118 m ²	–	9	–
La Défense - Tour Aréva (15 %)	8 220 m ²	7 387 m ²	–	–	–	–	722 m ²	112 m ²	34	–
La Défense - Cumul Tour Aréva	10 803 m ²	9 852 m ²	–	–	–	–	839 m ²	112 m ²	43	–
TOTAL	13 017 m²	11 676 m²	–	–	–	–	945 m²	396 m²	121	–

Pour mémoire :

Immeubles vendus en cours d'année 2006

2 ^e 91-93-95, boulevard de Sébastopol	2 441 K€
3 ^e 82, rue Beaubourg	382 K€
7 ^e Vauban	8 K€
8 ^e 3, rue La Boétie	1 958 K€
8 ^e 39-41, rue de Rome - 10, rue de Stockholm	79 K€
8 ^e 118, avenue des Champs-Élysées (50 %)	1 430 K€
16 ^e 87-89, rue de la Faisanderie	77 K€
17 ^e 12-14, avenue de la Grande-Armée	1 639 K€
TOTAL	8 015 K€

Marché de cotation

Les actions de Société Foncière Lyonnaise sont cotées à la Bourse de Paris :
code ISIN : 0000033409
Reuters : FLYP.PA
Bloomberg : FLY.FP

Site Internet

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 :	9 mai 2007
Paiement du dividende :	15 mai 2007

**Crédits photos**

Luc Boegly – Michel Labelle – Blaise Lavigne – Sergio Talayssat – X
Copyright Cartothèque IGN

Conception et réalisation

W PRINTEL



ADMINISTRATION
DES TÉLÉGRAPHES

POSTE CENTRAL DES TÉLÉGRAPHES



Société anonyme au capital de 93 002 602 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
552 040 982 Registre du commerce et des sociétés Paris