

Rapport Financier Annuel 2008



Sommaire

**02_ Déclaration de la personne physique qui assume la responsabilité
du rapport financier annuel**

03_ Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2008

96_ Comptes consolidés

135_ Comptes sociaux

156_ Rapports des Commissaires aux comptes

163_ Honoraires des Commissaires aux comptes



ATTESTATION

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 29 avril 2009

Yve MANSION,

Président - Directeur Général

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2008

04_1. Activité et faits marquants

05_2. Résultat des activités

10_3. Gouvernement d'entreprise

22_4. Perspectives et gestion des risques

31_5. SFL et ses actionnaires

44_6. Développement durable

47_7. Annexes

47_7.1. Rapport spécial sur les options de souscription et d'achat d'actions

48_7.2. Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions

49_7.3. Tableau des résultats des 5 derniers exercices

50_7.4. Tableau récapitulatif des délégations

51_7.5. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

73_7.6. Ordre du jour et projets de résolutions ordinaires et extraordinaires

87_7.7. Rapport du Conseil d'administration à l'AGE

Assemblée Générale du 15 juin 2009

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Activité et faits marquants

1.1. Évolution de la valeur du patrimoine

En baisse de 11% sur un an, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 3,477 milliards d'euros Hors Droits (3,672 milliards d'euros droits inclus) au 31.12.08. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 72% (soit 2,5 milliards d'euros Hors Droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (79%) entièrement rénovés et de commerces (17%). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1% des actifs immobiliers de SFL, est majoritairement située dans des immeubles mixtes avec une composante commerciale importante. Les parkings représentent 3% du patrimoine.

La valeur moyenne au m² s'établit à 8 184 € hors droits. Le taux de rendement spot⁽¹⁾ atteint 5,8%.

Le portefeuille d'actifs de SFL est composé de grands ensembles tels que le Centre d'Affaires Le Louvre, Edouard VII, Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré... Ils accueillent des locataires de premier rang, essentiellement des entreprises, évoluant dans des secteurs d'activité diversifiés. Le taux d'occupation du parc immobilier en exploitation se maintient à un niveau exceptionnellement élevé de 98,3%, reflétant le bon positionnement du patrimoine de la Société dans les quartiers d'affaires de Paris.

Activité de commercialisation locative

L'activité de commercialisation locative a été particulièrement significative cette année, puisqu'elle a porté sur 43 384 m² :

- dont bureaux : 40 179 m² (soit 572 €/m²/an), loyer total: 23 M€ (part du Groupe: 22,4 M€);
- dont commerces : 2 002 m² (soit 769 €/m²/an), loyer total: 1,1 M€ (part du Groupe : 0,8 M€).

Le loyer moyen des bureaux SFL au 31 décembre 2008 atteint 559 €/m²/an. La maturité moyenne des baux est portée à 3,5 ans. En effet, des baux importants et de longue durée ont été signés ou

renouvelés, notamment avec Natixis sur Rives de Seine, le Ministère de la Culture au 62 Beaubourg, Proparco et le Musée du Louvre sur le LDE, W Finance sur Léna, Servcorp et Lyonnaise des Eaux sur Edouard VII et Powéo sur Washington Plaza.

Le potentiel de réversion, sur la base des estimations de nos experts⁽²⁾, est de 27,4%, et se répartit comme suit :

- 16% sur les bureaux
- 101,2% sur les commerces

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

SFL bénéficie de sa réorientation vers l'immobilier commercial et de bureaux, qui génère aujourd'hui 96,4% des loyers.

¹ Loyers en cours + loyers des vacants/valeur d'expertise hors droits + capex actualisés.

² Experts : CBRE, JLL et AtisReal.

1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

Au cours de l'année 2008 le Groupe SFL a acquis en VEFA un ensemble immobilier situé 108-112, avenue de Wagram et 66-72, rue de Prony à Paris 17^e. L'ensemble sera entièrement restructuré pour une livraison prévue en mars 2011 à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée occupés par la Poste.

Cet immeuble développera alors environ 5 500 m² de surface utile (soit 6 000 m² SHON) majoritairement à usage de bureaux. Le montant de la transaction s'élève à environ 56 M€ (acte en mains). Une seule cession a été réalisée le 5 novembre 2008 par le Groupe SFL, à savoir le 19 bd Malesherbes à Paris 8^e pour un montant de 25,5 M€ hors droits.

Cet immeuble détenu à 50/50 par le groupe SFL et IDF développe environ 2 300 m² de bureaux et 650 m² d'habitations.

- Vente de l'immeuble 19, bd Malesherbes (quote part SFL) 12,75 M€ HD

La valeur globale des actifs cédés représente **0,33 % environ** de la valeur totale d'expertise du patrimoine SFL au 31 décembre

2007 (3 909 M€ HD).

Le taux de rendement brut "spot" des immeubles cédés s'élève à **5,35 %** (rapport entre le CA spot et le prix de vente droits inclus). Par rapport aux valeurs d'expertises au **30/06/2008**, la cession a été réalisée à une **valeur d'actif supérieure de 278 K€**, quote part SFL, (prix de vente HD- Expertise HD), soit : + 2,2 %.

Compte tenu du mode de calcul en juste valeur des immeubles de placement, cette cession n'a pas permis de générer une plus-value significative.

1.3. Investissements en cours de réalisation

Acquisition des droits à construire T8 :

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

Conçu par l'architecte **Rudy RICCIOTTI**, l'ensemble sera composé de bureaux, commerces et logements sur une surface de **36 800 m²** SHON. Le groupe NEXITY s'est vu confier un contrat de promotion immobilière par SFL, le 16 juillet 2008. Le permis de construire a été déposé le 24 octobre 2008, la CDAC le 3 mars 2009.

Planning prévisionnel :

2009 :

- Obtention du PC au 2^e trimestre 2009
- Fin du délai de purge du PC au 4^e trimestre 2009

2010 :

- Livraison de la dalle en Avril 2010
- Acquisition des droits à construire en Mai 2010
- Début des travaux en Mai 2010

2012 :

- Livraison de l'immeuble au 2^e trimestre 2012

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

Concernant les investissements des deux derniers exercices, voir le Rapport annuel 2006 (page 13) et le Cahier juridique et financier 2007 (page 4).

2. Résultat des activités

2.1. Résultats consolidés de SFL

Préambule : méthode comptable

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

aux modalités prévues par l'IAS 16.

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

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

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

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite à la note 2-3 de l'annexe consolidée, fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % correspondant aux frais et droits de mutation au 31 décembre 2008.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne "Variation de valeur des immeubles de placement" et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent – Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables obligatoirement aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers.
- IAS 23 révisée : Coûts d'emprunt.
- IFRS 2 révisée : Paiement fondé sur des actions.
- IFRS 8 : Segments opérationnels (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009).
- IFRIC 11 : Options accordées au sein d'un groupe et actions propres acquises en couverture de plans d'options (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} mars 2007 ; et selon le Règlement 611/2007 au plus tard à la date d'ouverture de l'exercice 2009).
- IAS40 révisée : A compter du 1^{er} janvier 2009 et sous réserve de l'approbation de l'Union Européenne, les immobilisations en cours de construction seront comptabilisées à la juste valeur.

Analyse de la croissance

Les revenus locatifs s'élèvent à 181,5 millions d'euros, en augmentation de 6,5% par rapport à l'exercice précédent. Les honoraires de gestion atteignent 380 K€. En conséquence, le chiffre d'affaires de la SFL s'élève à 181,9 millions d'euros en 2008 contre 171,2 millions d'euros en 2007, soit une progression de 6,2%.

Analyse de la rentabilité

En 2008, le résultat net consolidé (part du groupe) de SFL est de –393 millions d'euros, en baisse par rapport à 2007 où il s'élevait

à 416,5 millions d'euros. Cette évolution du résultat net provient pour l'essentiel de la baisse des valeurs d'expertise du Patrimoine en 2008 qui a dégagé une variation de valeur négative de 529 millions d'euros dans le résultat de l'exercice contre une hausse de 365,1 millions d'euros en 2007.

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

- Les loyers au 31 décembre 2008 s'élèvent à 181,5 M€ contre 170,4 M€ au 31 décembre 2007, en progression de 6,5 %. A périmètre constant, les loyers progressent de 3,6 % et de 8,5% en excluant l'immeuble du Louvre en restructuration partielle depuis le 1^{er} janvier 2008.
- Le résultat opérationnel hors impact de la valorisation du patrimoine est de 152,3 M€ au 31 décembre 2008, soit une hausse de 3,4% par rapport au 31 décembre 2007 où il atteignait 147,3 M€.
- Le cash flow part du Groupe (hors cession) s'élève à 100 M€ au 31 décembre 2008 contre 97,2 M€ au 31 décembre 2007, en progression de 2,8 % principalement sous l'effet de la hausse des loyers. Rapporté au nombre moyen d'actions, le cash flow progresse de 0,9 % en 2008 à 2,15 € par action contre 2,13 € par action en 2007.

Analyse de la structure financière et de l'ANR

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 477 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2008, en baisse de 11,05 % par rapport au 31 décembre 2007 (3 909 M€) et à 3 672 M€ en valeur de remplacement droits inclus. La dégradation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de 11 % en 2008.

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

L'endettement net de la Société s'élève à 1 159 M€ au 31 décembre 2008, soit 31,5 % de la valeur du patrimoine, avec un coût moyen au 31 décembre 2007 de 4,4 % et une maturité moyenne de 2,6 années.

Sur ces bases et après dilution complète, l'Actif Net Réévalué en valeur de reconstitution droits inclus s'élève à 2 386 millions d'euros au 31 décembre 2008 en baisse de 19,3% par rapport au 31 décembre 2007 et l'Actif Net Réévalué de liquidation hors droit atteint 2 191 millions d'euros en baisse de 19,9% en un an.

Rapporté à une action, l'Actif Net Réévalué droits inclus est de 51,3 € par action au 31 décembre 2008 en baisse de 19,3 % par rapport au 31 décembre 2007 (63,6 €). L'Actif Net Réévalué hors droits est de 47,1 € par action contre 58,8 € au 31 décembre 2007.

2.2. Résultats sociaux de SFL

Évolution des principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation

prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables, d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

- le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 128.851.441,73 euros contre 123.879.443,87 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 4,01 % ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 153.358.994,65 euros contre 152.683.298,01 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 0,44 % ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 118.520.210,26 euros contre 104.112.827,75 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 13,84 % ;

Le résultat d'exploitation ressort à 34.838.784,39 euros contre 48.570.470,29 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 28,27% ;

Le montant des traitements et salaires s'élève à 6.443.873,05 euros contre 7.669.244,20 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -15,98 % ;

Le montant des charges sociales s'élève en 2008 à 3.304.789,91 € ;

L'effectif salarié moyen de la Société SFL s'élève en 2008 à 74,04 contre 74,72 au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -0,91% ;

Compte tenu d'un résultat financier de -14.662.117,21 euros (32.409.153,45 euros au titre de l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 20.176.667,18 euros contre 80.979.623,74 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -75% ;

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de -13.962.440,72 euros, de la participation des salariés aux résultats de 105.848,69 euros et de l'impôt sur les bénéfices ajusté de 9.249.487 euros, le résultat de l'exercice se solde par une perte de -3.141.109,23 euros contre un bénéfice de 100.843.567,16 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2008, le total du bilan de la Société s'élevait à 2.420.758.553,89 euros contre 2.308.604.168,78 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 4,86 %.

Voir les facteurs de risque sur les conditions macro-économiques et le marché immobilier, en page 19 du présent document.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

Affectation du résultat de l'exercice

La perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2008, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 3.141.109,23 euros.

Nous vous proposons :

(i) D'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

- Prioritairement sur le compte "Report à nouveau" qui serait ainsi ramené de 1.431.460,40 euros à zéro,
- Le solde, soit - 1.709.648,83 euros, sur le compte "Réserve générale" qui serait ainsi ramené de 87.961.109,76 euros à 86.251.460,93 euros.

(ii) De procéder à la distribution d'un dividende de 1,90 euro par action, soit un dividende total de 88.354.371,90 euros, par prélèvement :

- sur le compte "Réserve générale" qui serait ainsi ramené de 86.251.460,93 euros à zéro,
- le solde, soit 2.102.910,97 euros, sur le compte "Primes d'émission, de fusion, d'apport" qui serait ainsi ramené de 1.182.915.646,20 euros à 1.180.812.735,23 euros.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 22 juin 2009 et, les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, le montant correspondant serait affecté au compte "Report à nouveau".

Il est précisé que :

- le dividende à distribuer ouvrirait droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposa-

bles à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, et n'ouvrirait pas droit à cet abattement dans les autres cas ;

- ne seraient pas considérés comme revenus distribués les répartitions présentant pour les actionnaires le caractère de remboursements d'apports ou de primes d'émission, conformément à l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal. Les documents comptables requis par l'article L 2323-8 du Code du travail relatifs à l'année 2008 ont été communiqués au Comité d'Entreprise dans le cadre de sa réunion mensuelle du mois d'avril 2009.

2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2008, les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon la méthode de la juste valeur. Le périmètre de consolidation du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% Intérêt	% Contrôle
Société mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale :			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 5 de Vigny	327 469 607	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SNC FLY Tolbiac	507 436 921	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parsherbes	413 175 639	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50

Les sociétés SAS léna, SNC léna 1 et SNC léna 2 faisant partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2007 ont été absorbées par SFL avec effet rétroactif au 1er janvier 2008. LA SNC FLY Tolbiac a été créée le 28 juillet 2008. L'objet de cette société est l'achat-vente et la location de biens immobiliers résidentiels du programme T8.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 76,72% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA du 31 décembre 2008.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2008

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
A - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1% DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE :											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	116 693 166	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	18 750 716	14 790 569	-	-
SCI 5 DE VIGNY	1 926 448	110 021	100,00 %	20 111 069	20 111 069	6 606 475	-	1 256 710	104 330	-	-
SEGPIM SA	1 292 500	2 086 693	100,00 %	2 987 373	2 987 373	-	-	-	396 452	2 241 201	-
SCI 103 GRENELLE	150	-21 520 644	100,00 %	1 169 740	1 169 740	192 499 206	-	71 143	-16 969 897	-	-
SNC FLY TOLBIAC	150	-28 483	90,00 %	135	135	1 556 853	-	-	-28 483	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	16 359 483	66,00 %	79 788 878	79 788 878	104 989 027	-	29 225 063	14 716 423	-	-
Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	2 552 583	50,00 %	18 400 300	18 400 300	28 177 761	-	-	-304 923	7 364 850	-
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES PARTICIPATIONS NON REPRISES DANS LE PARAGRAPHE A :											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)				121 500	121 500	-	-	-	-	-	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)				2 286 735	1 114 127	-	-	-	-	-	-

Les transactions effectuées sur l'exercice avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et proportionnelle. Mouvements entre les filiales et participations au 31 décembre 2008 :

MOUVEMENTS ENTRE LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2008

	Entre les sociétés en intégration globale	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
Bilan			
Clients	6 205	1 453	-
Comptes courants actifs	335 276	28 178	78 673
Autres créances	58	-	2 578
Fournisseurs	-6 205	-1 453	-
Comptes courants passifs	-335 276	-28 178	-78 673
Autres dettes	-58	-	-2 578
Compte de résultat			
Revenus locatifs	1 398	-	-
Prestations de service	4 582	1 471	-
Autres produits	201	-	-
Revenus des prêts et créances	15 928	9	419
Autres produits financiers	6	-	-
Locations	-1 398	-	-
Honoraires	-4 582	-1 471	-
Frais de personnel externe	-201	-	-
Intérêts des comptes courants	-15 934	-9	-419

3. Gouvernement d'entreprise

3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2008

Membres du Conseil d'administration :

Yves MANSION : Président-Directeur Général
 Jean ARVIS : Administrateur
 Juan José BRUGERA CLAVERO : Administrateur
 Jacques CALVET : Administrateur
 Yves DEFLINE : Administrateur
 Jean-Jacques DUCHAMP : Administrateur
 Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ : Administrateur
 Pedro RUIZ LABOURDETTE : Administrateur
 Julian ZAMORA SAIZ : Administrateur
 Pere VIÑOLAS SERRA : Administrateur
 Tony WYAND : Administrateur
 Francisco José ZAMORANO GOMEZ : Administrateur
 Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA : Administrateur
 José Maria SAGARDOY LLONIS : Administrateur
 REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG : Administrateur (représenté par José CAIRETA RIERA)

En raison de la cessation du mandat social de Philippe DEPOUX comme Directeur Général Délégué, le Conseil a, le 25 septembre 2008, pourvu à son remplacement en nommant Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué, à compter du 24 octobre 2008.

Membres du Comité de Direction :

Yves MANSION : Président-Directeur Général
 Nicolas REYNAUD : Directeur Général Délégué, Directeur Financier et Secrétaire du Conseil
 François SEBILLOTTE : Secrétaire Général
 Franck DATTEE : Directeur Technique
 Olivier ROCHEFORT : Directeur de l'Asset Management
 Jean-Luc POTIER : Directeur du Développement
 Marc STRAVOPODIS : Directeur Commercial

Yves Mansion (58 ans) a rejoint SFL en 2002 en tant que Président-Directeur Général. Il dispose d'une expérience de plus de trente ans dans le domaine de la gestion financière et immobilière. Il a débuté sa carrière en tant qu'inspecteur des finances (1977-81), avant de devenir assistant au Ministère du Budget (1981-84), responsable du budget des transports, de l'industrie et du commerce extérieur, puis Adjoint du responsable de l'Inspection générale des Finances. Il a ensuite rejoint le Cabinet de Pierre Bérégovoy, Ministre de l'Economie, des Finances et du Budget en tant que Conseiller technique en charge du budget et des lois de finances (1984-86), puis Directeur adjoint du Cabinet du Ministre (1988-89). Il a été Directeur Général adjoint des Assurances Générales de France (1989) puis Directeur Général des AGF entre 1990 et 2001. Il est membre du Collège de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis 2003.

Nicolas Reynaud (47 ans) est Directeur Général Délégué de SFL et Chief Financial Officer. Il a commencé sa carrière à Sophia (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur Général adjoint et Directeur Financier. Puis il a rejoint SFL en tant que membre du Comité de direction et Directeur Financier, Secrétaire du Conseil et Directeur Général adjoint.

François Sebillotte (53 ans) est Secrétaire Général de SFL depuis 2001. Il a débuté sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint Liaisons comme Directeur juridique (1987-92), Unigrains comme Directeur juridique et membre du Comité de direction.

Franck Dattée (41 ans) occupe le poste de Directeur Technique. Il a rejoint le groupe en 2003. Il a un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Supérieure des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP).

Olivier Rochefort (41 ans) occupe le poste de Directeur de l'Asset Management. Il a rejoint le groupe en 2002. Il a un diplôme de l'Ecole Supérieure Libre des Sciences Commerciales Appliquées (ESLSCA), de l'Institut des études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH) et un EXECUTIVE MBA HEC (CPA).

Jean-Luc Potier (52 ans) occupe le poste de Directeur du Développement depuis 2002. Il a rejoint le groupe en 1997 en tant que gestionnaire de l'arbitrage. Il a un diplôme d'ingénieur (ENSTIMD), un certificat en administration des affaires (DESS - CAAE - IAE de Nantes) et un diplôme en évaluation immobilière (Université de Paris 1 Panthéon - Sorbonne).

Marc Stravopodis (47 ans) occupe le poste de Directeur Commercial. Il a rejoint le groupe en 2005 et a obtenu un diplôme en économie.

3.2. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

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

3.3. Mandats exercés par les dirigeants au 31 décembre 2008

Monsieur Yves MANSION - Fonction : Président-Directeur Général
 - Date du 1^{er} mandat : 2002 - Prochain renouvellement : 2011

Mandats au 31 décembre 2008 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Président-Directeur Général,
- SCI PAUL CEZANNE, Gérant*
- SCI WASHINGTON, Gérant*
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant*
- AMF (Autorité des Marchés Financiers)*, Membre du Collège, Président de la Commission consultative "Émetteurs"

- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- MANSIONS SAS, Président*
- AVIVA France, Membre du Conseil d'administration et du Comité d'Audit

Monsieur Nicolas REYNAUD - Fonction : Directeur Général Délégué
Date du 1^{er} mandat : 2008.

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Directeur Général Délégué
- SEGPIM (SA), Président-Directeur Général et Administrateur*.

* Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (art. L225-1 et L. 225-77 du Code de commerce).

Administrateurs au 31 décembre 2008	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs ⁽¹⁾ au 31 décembre 2008
Yves MANSION	15 000
Jean ARVIS	500
Yves DEFLINE	362
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Tony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA	2 038 955
Jacques CALVET	825
Pedro RUIZ LABOURDETTE ⁽²⁾	25
Julian ZAMORA SAIZ ⁽²⁾	50
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ ⁽³⁾	25
Francisco José ZAMORANO GOMEZ ⁽³⁾	25
José Maria SAGARDOY LLONIS ⁽³⁾	25
Juan José BRUGERA CLAVERO ⁽⁴⁾	25
Pere VIÑOLAS SERRA ⁽⁴⁾	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA ⁽⁴⁾	50
TOTAL	2.056.017

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce. Par ailleurs, l'article 17 des statuts fait obligation à chaque Administrateur de détenir au moins 25 actions.

(2) Depuis le 5 février 2008.

(3) Depuis 23 mai 2008.

(4) Depuis 23 juillet 2008.

Les jetons de présence versés aux Administrateurs en 2007 et 2008 sont détaillés dans le paragraphe 3.5 du présent Rapport (cf. pages 14 et 15).

Leur répartition, depuis le 1^{er} janvier 2005, était la suivante :

- Administrateur et Censeur : 12 000 € par an,
- Membre de Comité : 18 000 € par an,
- Président du Conseil ou de Comité : 24 000 € par an.

Les modalités d'attribution sont les suivantes : pas de réduction pour absence et au prorata temporis par mois.

Nous vous proposons de fixer à 400.000 euros le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2009 et les exercices suivants (contre 300.000 euros à compter de l'exercice 2004), compte tenu des nouvelles modalités de répartition, décidées par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 (à effet du 1^{er} janvier 2009) :

- Administrateur et Censeur : 18 000 € par an
- Membre de Comité : 24 000 € par an
- Président du Conseil ou de Comité : 36 000 € par an.

Évolution des mandats sociaux

Le mandat d'administrateur de :

Francisco José ZAMORANO GOMEZ arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée tenue dans l'année 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Les mandats d'administrateurs de :

Jean ARVIS, Jacques CALVET et Yves DEFLINE arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période d'une année, soit jusqu'à l'Assemblée tenue dans l'année 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

Nous vous proposons également de ratifier les nominations de Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA et Pere VIÑOLAS SERRA, en qualité d'administrateurs, lors du Conseil du 23 juillet 2008.

3.4. Comités spécialisés

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

3.5. Rémunérations

Rémunérations des mandataires sociaux

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément aux recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 et aux recommandations de l'AMF de décembre 2008. Les montants figurant dans chacun des tableaux suivants sont exprimés en euros.

TABLEAU 1 - SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Yves MANSION Président Directeur Général	Exercice 2007	Exercice 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (1)	1.829.474,00	883.158,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (2)	87.717,00	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
TOTAL	1.917.191,00	883.158,00

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice N-1 = total des rémunérations dues au cours de l'exercice N-1 (tableau 2) – rémunération variable due au cours de l'exercice N-1 + rémunération variable due au cours de l'exercice N en tenant compte des jetons de présence dus au titre de chacun des exercices soit : - au titre de l'exercice 2007 : 9.000,00 versés en juillet 2007 et 9.000,00 versés en janvier 2008
- au titre de l'exercice 2008 : 9.000,00 versés en juillet 2008 et 12.000,00 versés en janvier 2009

(2) Calcul effectué sur la base d'une valeur unitaire de 9,90 € appliquée aux 44.000 options attribuées à Monsieur Yves MANSION dans le cadre du plan adopté par le Conseil d'administration du 13 mars 2007.

Philippe DEPOUX Directeur Général Délégué	Exercice 2007	Exercice 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (1)	386.101,00	471.132,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (2)	69.775,00	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
TOTAL	455.876,00	471.132,00

Le mandat de Monsieur Philippe DEPOUX n'étant pas rémunéré, les rémunérations susvisées correspondent aux sommes qui lui ont été versées dans le cadre de son contrat de travail au titre des exercices 2007 et 2008 durant les périodes d'exercice de son mandat soit du 9 mai 2007 au 31 décembre 2007 d'une part et du 1^{er} janvier 2008 au 24 octobre 2008 d'autre part.

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice N-1 = total des rémunérations dues au cours de l'exercice N-1 (tableau 2) – rémunération variable due au cours de l'exercice N-1 + rémunération variable due au cours de l'exercice N.

(2) Calcul effectué sur la base d'une valeur unitaire de 9,90 € appliquée aux 35.000 options attribuées à Monsieur Philippe DEPOUX dans le cadre du plan adopté par le Conseil d'administration du 13 mars 2007.

Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué	Exercice 2007	Exercice 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	208.038,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	49.839,00	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
TOTAL	49.839,00	208.038,00

Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les rémunérations susvisées correspondent aux sommes qui lui ont été versées dans le cadre de son contrat de travail au titre de l'exercice 2008 durant les périodes d'exercice de son mandat du 24 octobre 2008 au 31 décembre 2008.

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice N-1 = total des rémunérations dues au cours de l'exercice N-1 (tableau 2) – rémunération variable due au cours de l'exercice N-1 + rémunération variable due au cours de l'exercice N

(2) Calcul effectué sur la base d'une valeur unitaire de 9,90 € appliquée aux 25.000 options attribuées à Monsieur Nicolas REYNAUD dans le cadre du plan adopté par le Conseil d'administration du 13 mars 2007.

TABLEAU 2 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Yves MANSION Président Directeur Général	Exercice 2007		Exercice 2008	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	400.000,00	400.000,00	440.000,00	440.000,00
Rémunération variable (1)	343.200,00	343.200,00	405.035,00	405.035,00
Rémunération exceptionnelle (2)	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00
Jetons de présence (3)	20.000,00	20.000,00	18.000,00	18.000,00
Avantages en nature (4)	4.039,00	4.039,00	4.039,00	4.039,00
Autres (5)	2.400,00	2.400,00	2.880,00	2.880,00
TOTAL	1.769.639,00	1.769.639,00	869.954,00	869.954,00

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Yves MANSION ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 2 mars 2006 (au titre de l'exercice 2006 versée en 2007) et du 13 mars 2007 (au titre de l'exercice 2007 versée en 2008). Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2008 versée en 2009, dont les modalités de calcul avaient été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2008, s'est établie à un montant de 415.239 €.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 19 du présent document.

(2) Indemnité de dommages et intérêts versée à Monsieur Yves MANSION à raison de la cessation de son mandat de Président intervenue le 26 octobre 2006 selon les modalités arrêtées lors des Conseils d'administration des 31 janvier 2002, 3 février 2004 et 26 octobre 2006.

(3) Exercice 2007 : jetons de présence versés en janvier 2007 (11.000,00) et juillet 2007 (9.000,00)

Exercice 2008 : jetons de présence versés en janvier 2008 (9.000,00) et juillet 2008 (9.000,00)

(4) Avantage en nature véhicule.

(5) Abondement résultant des versements volontaires au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005.

Philippe DEPOUX Directeur Général Délégué (du 09/05/2007 au 24/10/2008)	Exercice 2007		Exercice 2008	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	155.769,00	155.769,00	205.667,00	205.667,00
Rémunération variable (1)	0,00	0,00	207.858,00	207.858,00
Rémunération exceptionnelle	0,00	0,00	0,00	0,00
Jetons de présence	0,00	0,00	0,00	0,00
Avantages en nature (2)	1.802,00	1.802,00	2.252,00	2.252,00
Autres (3)	20.672,00	20.672,00	66.604,00	66.604,00
TOTAL	178.243,00	178.243,00	482.381,00	482.381,00

Le mandat de Monsieur Philippe DEPOUX n'étant pas rémunéré, les rémunérations susvisées correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail au cours de la période d'exercice de son mandat soit du 9 mai 2007 au 24 octobre 2008.

Préalablement à la prise d'effet de son mandat, Monsieur Philippe DEPOUX a perçu les sommes suivantes en 2007 en rémunération des fonctions techniques prévues à son contrat de travail :

Rémunération fixe : 69.231,00

Rémunération variable : 127.500,00 (au titre de 2006)

Avantages en nature 901,00

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Philippe DEPOUX ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 13 mars 2007 (au titre de l'exercice 2007 versée en 2008). Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2008 versée en 2009, dont les modalités de calcul avaient été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2008, s'est établie à un montant de 196.609 €.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 19 du présent document.

(2) Avantage en nature véhicule

(3) Abondement résultant des versements volontaires au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif dus au titre des exercices 2006 et 2007, indemnités légales et conventionnelles versées à raison de la rupture du contrat de travail

Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué (à compter du 24/10/2008)	Exercice 2007		Exercice 2008	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	0,00	0,00	51.923,00	51.923,00
Rémunération variable ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunération exceptionnelle	0,00	0,00	0,00	0,00
Jetons de présence	0,00	0,00	0,00	0,00
Avantages en nature ⁽²⁾	0,00	0,00	599,00	599,00
Autres ⁽³⁾	0,00	0,00	2.160,00	2.160,00
TOTAL	0,00	0,00	54.682,00	54.682,00

Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les rémunérations susvisées correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail au cours de la période d'exercice de son mandat soit du 24 octobre 2008

au 31 décembre 2008.

Préalablement à la prise d'effet de son mandat, Monsieur Nicolas REYNAUD a perçu les sommes suivantes en rémunération des fonctions techniques prévues à son contrat de travail :

	Exercice 2007	Exercice 2008
Rémunération fixe :	180.324,00	153.846,00
Rémunération variable (1) :	47.472,00 (au titre de 2006)	136.699,00 (au titre de 2007)
Avantages en nature :	3.591,00	2.993,00
Autres	13.851,00	20.213,00

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 13 mars 2007 (au titre de l'exercice 2007 versée en 2008). Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2008 versée en 2009, dont les modalités de calcul avaient été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2008, s'est établie à un montant de 153.356 €.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en pages 19 et 20 du présent document.

(2) Avantage en nature véhicule

(3) Abonnement résultant des versements volontaires au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005

TABLEAU 3 – JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Mandataires sociaux non dirigeants (1)	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
Yves DEFLINE		
Jetons de présence	18.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Tony WYAND		
Jetons de présence	18.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jean ARVIS		
Jetons de présence	18.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	18.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jacques CALVET		
Jetons de présence	18.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
REIG Capital Group Luxembourg (2)		
Jetons de présence	2.000,00	12.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Juan José BRUGERA CLAVERO		
Jetons de présence	8.000,00	0,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Pere VIÑOLAS		
Jetons de présence	0,00	0,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Carlos FERNANDEZ LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	0,00	0,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Pedro RUIZ LABOURDETTE		
Jetons de présence	0,00	7.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Julian ZAMORA SAIZ		
Jetons de présence	0,00	5.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Francisco ZAMORANO GOMEZ		
Jetons de présence	0,00	1.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
José Maria SAGARDOY LLONIS		
Jetons de présence	0,00	1.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Manuel MENENDEZ LOPEZ		
Jetons de présence	0,00	1.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00

Mandataires sociaux non dirigeants (1)	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
Mariano MIGUEL VELASCO		
Jetons de présence	18.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA		
Jetons de présence	4.000,00	8.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Antonio LOPEZ CORRAL		
Jetons de présence	0,00	5.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Francisco MOLINA CALLE		
Jetons de présence	18.000,00	20.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Juan RAMIREZ BALTUILLE		
Jetons de présence	0,00	3.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Enrique MONTERO GOMEZ		
Jetons de présence	0,00	3.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
José Ramon CARABANTE DE LA PLAZA		
Jetons de présence	2.000,00	7.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Domingo DIAZ DE MERA		
Jetons de présence	2.000,00	7.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Aurelio GONZALEZ VILLAREJO		
Jetons de présence	2.000,00	7.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Luis Emilio NOZALEDA ARENAS		
Jetons de présence	13.500,00	10.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Luis PORTILLO MUNOZ		
Jetons de présence	18.000,00	14.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Diego PRADO PEREZ-SEOANE		
Jetons de présence	13.500,00	10.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Maria Jesus VALERO PEREZ		
Jetons de présence	9.000,00	7.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
TOTAL	182.000,00	226.000,00

(1) Titulaires d'un mandat d'administrateur au cours de l'exercice de référence (2008)

(2) Représenté par Monsieur José CAIRETA RIERA

TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Yves MANSION			Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice			
Philippe DEPOUX			Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice			
Nicolas REYNAUD			Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice			

TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Yves MANSION		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Philippe DEPOUX		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Actions de performance attribuées par l'Assemblée Générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Yves MANSION			Aucune action de performance attribuée durant l'exercice			
Philippe DEPOUX			Aucune action de performance attribuée durant l'exercice			
Nicolas REYNAUD			Aucune action de performance attribuée durant l'exercice			
Administrateurs			Aucune action de performance attribuée durant l'exercice			

TABLEAU 7 – ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Yves MANSION			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Philippe DEPOUX			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Nicolas REYNAUD			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Administrateurs			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice

TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	280.952	309.000	346.000	273.000
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :				
les mandataires sociaux à la date d'attribution des options	85.340	165.000	165.000	79.000
les mandataires sociaux au 31/12/2008	0	100.000	100.000	69.000
Yves MANSION	0	100.000	100.000	44.000
Nicolas REYNAUD	0	0	0	25.000
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription ou d'achat	27,59	27,78	26,41	62,60
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-	-	-	-
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2008	227.131	306.000	311.000	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	27.148	0	0	15.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2008	26.673	3.000	35.000	258.000

TABLEAU 9 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX 10 PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES PAR CES DERNIERS

	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et par toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	aucune	-	-
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	aucune	-	-

TABLEAU 10 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES À RAISON DE LA CESSATION/ DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Yves MANSION Président du 21/03/2002 au 26/10/2006 et depuis le 23/07/2008 Directeur Général depuis le 21/03/2002		X		X	X ⁽¹⁾			X
Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué depuis le 24 octobre 2008	X ⁽²⁾			X		X ⁽³⁾		X

(1) Monsieur Yves MANSION

Indemnité dont les modalités et conditions de versement (détaillées en page 19) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 4 avril 2008 et approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 23 mai 2008.

(2) Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 15 mai 2006 en qualité de Directeur financier.

Le mandat de Directeur Général Délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 n'est pas visé par les recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008 prévoyant le non cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président Directeur Général ou de Directeur Général avec un contrat de travail.

(3) Il n'est prévu aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur Général Délégué exercé par Monsieur Nicolas REYNAUD

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société. Ces clauses ont par la suite fait l'objet de mises à jour décidées lors des Conseils d'administration du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008 et dont bénéficie Monsieur Nicolas REYNAUD dans le cadre de son contrat de travail.

A ce titre, en cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilité intervient dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas REYNAUD percevra, en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales au titre de l'exercice clos précédant le licenciement ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de la Société.

Modalités de fixation de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux au titre des exercices 2007 et 2008

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

Celle-ci se compose d'une partie fixe et d'une partie variable, exprimée en pourcentage du fixe et fonction de la réalisation d'un objectif annuel. Pour l'année 2007, l'objectif retenu a été celui du résultat d'exploitation arrêté par le Conseil d'administration de la Société dans le budget de l'année 2007, soit 102,2 millions d'euros (résultat opérationnel hors variation de valeur).

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

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

En dessous de 80 % : 0

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

Si 100 % : point central du variable au taux B

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

Au dessus de 115 % : taux A

Le Comité de Rémunérations et de Sélection du Conseil d'administration de la Société réuni le 14 février 2008 a renouvelé ces modalités et ces conditions en matière de détermination de la rémunération des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2008 en précisant que l'objectif annuel – le résultat opérationnel hors variation de valeur arrêté par le Conseil d'administration pour le budget de l'année 2008 – s'établissait à un montant de 145,5 millions d'euros.

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

Convention conclue avec Monsieur Yves MANSION, Directeur Général (article L 225-42-1 du Code de Commerce)

Date du Conseil l'ayant autorisée : 4 avril 2008 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2008.

Nature de la convention :

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

nité à sa demande durant une période de 18 mois à compter de la modification directe ou indirecte dans la structure du capital.

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

L'indemnité ne sera versée que si la moyenne des résultats opérationnels hors variation de valeur des trois derniers exercices clos avant la cessation des fonctions est supérieure au résultat opérationnel hors variation de valeur du quatrième exercice clos précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats opérationnels sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées.

Le versement de l'indemnité interviendra une fois que le Conseil d'administration aura constaté, dans un délai maximum de deux mois à compter de la demande, le respect de la performance prévue. A défaut de refus motivé du Conseil dans ce délai, la constatation de la réalisation de la condition sera acquise.

Convention conclue avec Monsieur Philippe DEPOUX, Directeur Général Délégué (article L 225-42-1 du Code de Commerce)

Date du Conseil l'ayant autorisée : 4 avril 2008 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2008.

Nature de la convention :

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

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

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

Cette convention a pris fin au jour de la démission de M. Depoux, le 24 octobre 2008.

Modification des contrats de travail (article L 225-38 du Code de Commerce)

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causée par des modifications sensibles de responsabilité consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux ⁽²⁾ années de la rémunération de 2006. Monsieur Nicolas REYNAUD, en tant que membre du Comité de direction, bénéficie de cette clause dans son contrat de travail.

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à 18 mois.

RÉMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES ORGANES DE DIRECTION HORS MANDATAIRES SOCIAUX

Les membres du Comité Exécutif (dans sa composition au 31 décembre 2008 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2008 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2008
Rémunération fixe au titre de 2008	577.710,00
Rémunération variable au titre de 2008	268.962,00
Avantages en nature	12.775,00
Participation/intéressement au titre de 2008	98.460,00
Abondement versements volontaires au PERCO	7.920,00

4. Perspectives et gestion des risques

4.1. Événements postérieurs à la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

L'actionnariat de SFL a évolué significativement au cours du mois de janvier 2009, dans le contexte de désengagement partiel annoncé en septembre 2008 par l'actionnaire de contrôle COLONIAL.

À la suite de l'exercice des options d'achat consenties par COLONIAL à ses banques créancières portant sur une partie du capital de SFL, la répartition du capital et des droits de vote est, au 17 février 2009, la suivante (sans changement des Administrateurs) :

	Répartition du Capital	Droits de vote
COLONIAL	53,41%	53,99%
GROUPE CRÉDIT AGRICOLE	13,89%	14,04%
dont: - PREDICA	5,09%	5,15%
- CALYON	8,80%	8,89%
ORION	7,25%	7,33%
EUROHYPO AG	7,25%	7,33%
ROYAL BANK OF SCOTLAND	7,25%	7,33%
REIG CAPITAL GROUP	4,38%	4,43%
Autres	6,57%	5,55%

La participation de Colonial est ainsi ramenée en dessous du seuil de 60% permettant le maintien durable du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

4.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Pour l'année 2009, la Société entend poursuivre son activité d'exploitation et de valorisation de son patrimoine immobilier selon les mêmes principes que ceux suivis au cours des exercices précédents ; cependant, les développements immobiliers de la crise financière mondiale, ainsi que les incertitudes sur l'actionnaire de contrôle, imposent à SFL une démarche de réduction des risques et une prudence encore plus grande dans sa gestion. Dans un marché marqué par la baisse des valeurs patrimoniales, la baisse consécutive des valeurs locatives et la raréfaction des concours bancaires, la priorité sera donnée à la protection des cashs-flows opérationnels plutôt qu'au développement, du moins tant que les conditions d'un redressement du marché ne seront pas réunies.

4.3. Facteurs de risque et assurances

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Les facteurs de risque sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur SFL, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous

n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur SFL, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

Dans un contexte global difficile, SFL conserve plus que jamais une gestion prudentielle de ses divers risques financiers.

1- LE RISQUE DE LIQUIDITÉ :

SFL a su depuis plusieurs années, échelonner dans le temps ses besoins de financement et conserver une enveloppe de crédit disponible pour pouvoir faire face à des périodes difficiles où les financements se font de manière plus chère ou plus rare. Malgré la forte hausse des marges de financement, SFL garde une marge moyenne de refinancement basse de 57 points de base sur l'ensemble de sa dette. Pour 2009, nous avons deux échéances de dette, notre crédit-bail 131, Wagram en juin 2009 pour 45 767 milliers d'euros et notre dette en joint-venture Parholding en toute fin d'année pour 66 647 milliers d'euros. Malgré notre disponible en lignes de crédits, nous travaillons dès à présent sur ces deux échéances dans l'objectif d'une prorogation des dettes existantes.

Notre risque de liquidité reste aussi sous contrôle du fait de notre faible ratio d'endettement de 31,5% très appréciable dans le contexte actuel. Au 31 décembre 2008, SFL garde un disponible de 60 000 milliers

d'euros en lignes de crédits utilisables dont 30 000 milliers d'euros en lignes de crédits confirmées.

2- LE RISQUE DE CONTREPARTIE :

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

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

Les cautions locataires encaissées nous protègent contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est non significatif.

3- LE RISQUE DE MARCHÉ :

Le risque de change de la Société est maintenant inexistant suite au remboursement le 6 mars 2007 de notre emprunt privé en dollars et de la clôture de sa couverture jointe. Le cas échéant, l'objectif de SFL serait de couvrir à 100 % son risque de change. Contrairement au risque de taux et compte tenu de notre activité, le risque de change peut être couvert complètement sans interactions négatives.

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

a. Objectifs et stratégie :

Nos objectifs et notre stratégie sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux qui sont qualifiés comptablement d'instruments de couvertures comme des swaps vanilles, des CAP voire des collars. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments soit plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractères spéculatifs. Nous évitons des couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient mettre en danger notre Société en cas de dérèglement des marchés.
- de couvrir une majeure partie de notre dette par le biais de swaps vanilles ou de CAP. Au 31 décembre 2008, notre dette était couverte à 79%. Notre portefeuille de couvertures était composé à 56% de swaps vanilles et à 44% de CAP. Cette couverture par CAP nous permet, en plus de la partie non couverte de la dette, de bénéficier totalement de la forte baisse des taux du moment. La baisse actuelle des taux va nous permettre de figer des taux très bas soit en augmentant notre ratio de couverture de la dette soit en transformant notre CAP en swap vanille. Nous souhaitons garder le contrôle de nos charges financières et la réalisation de nos budgets tout en bénéficiant des opportunités de marchés pour gérer notre risque de taux de manière prudentielle et dynamique.

b. Mesure des risques :

- le coût moyen spot de notre dette (avec couvertures) ressort à 4,39% au 31 décembre 2008 (contre 5,29% au 31 décembre 2007).
- une hausse ou une baisse linéaire de la courbe des taux de 1% ferait passer notre coût de la dette à 4,87% ou 3,91% (contre 5,66% ou 4,67% au 31 décembre 2007).
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2008, une hausse des taux de 1% améliorerait la valorisation de 15 955 milliers d'euros (contre 20 643 milliers d'euros au 31 décembre 2007). A l'opposé, une baisse des taux de 1% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 16 273 milliers d'euros (contre 15 547 milliers d'euros au 31 décembre 2007).

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

Taux fixes	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap Calyon-HSBC à 3,85%	42 780	0	0	0	0	0	42 780
Swap Calyon-HSBC à 3,56%	3 800	0	0	0	0	0	3 800
Swap Calyon-HSBC à 3,125%	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Swap Calyon à 3,785%	0	0	100 000	0	0	0	100 000
Swap JPMorgan avec CAP	0	0	0	0	0	400 000	400 000
Swap RBS à 3,89%	0	0	0	0	12 200	0	12 200
Swap RBS à 3,89%	0	0	0	0	28 600	0	28 600
Swap Natixis à 4,4325%	0	200 000	0	0	0	0	200 000
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Total	61 580	300 000	100 000	0	40 800	400 000	902 380

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt syndiqué Natixis	0	200 000	200 000	200 000	0	0	600 000
Emprunt revolving BECM	0	0	0	140 000	0	0	140 000
Emprunt RBS	0	0	0	0	12 200	0	12 200
Emprunt RBS	0	0	0	0	28 600	0	28 600
Emprunt Deutsche Hypo	0	0	0	30 000	0	0	30 000
Emprunt BancoSabadell	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	68 447	0	0	0	0	0	68 447
Comptes courants passifs	0	0	54 090	0	0	0	54 090
Engagements sur contrats de location financement	59 623	14 207	14 821	65 874	53 668	0	208 193
Total	128 070	214 207	268 911	485 874	94 468	0	1 191 530

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

POSITION NETTE NON COUVERTE

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31/12/2008 au 31/12/2012.

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Emprunt syndiqué Natixis	600 000	600 000	400 000	200 000	0
Emprunt revolving BECM	140 000	140 000	140 000	140 000	0
Emprunt RBS	12 200	12 200	12 200	12 200	12 200
Emprunt RBS	28 600	28 600	28 600	28 600	28 600
Emprunt Deutsche Hypo	30 000	30 000	30 000	30 000	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	68 447	0	0	0	0
Comptes courants passifs	54 090	54 090	54 090	0	0
Engagements sur contrats de location financement	208 193	148 570	134 363	119 542	53 668
Total dette	1 191 530	1 063 460	849 253	580 342	94 468
Swap Calyon-HSBC à 3,85%	42 780	0	0	0	0
Swap Calyon-HSBC à 3,56%	3 800	0	0	0	0
Swap Calyon-HSBC à 3,125%	15 000	0	0	0	0
Swap Calyon à 3,785%	100 000	100 000	100 000	0	0
Swap JPMorgan avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap RBS à 3,89%	12 200	12 200	12 200	12 200	12 200
Swap RBS à 3,89%	28 600	28 600	28 600	28 600	28 600
Swap Natixis à 4,4325%	200 000	200 000	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	50 000	50 000			
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	50 000	50 000			
Total couvertures	902 380	840 800	540 800	440 800	440 800
TOTAL EXPOSITION NETTE	289 150	222 660	308 453	139 542	-346 332

Le Groupe SFL a une exposition au taux variable de 289 millions d'euros au 31 décembre 2008.

La Société est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier

L'activité de notre Société dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- la bonne tenue de nos revenus locatifs et donc de la santé de ses locataires. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers... peut détériorer leur situation et être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL si ces derniers ne parviennent plus à honorer leurs loyers.

D'autre part, la forte augmentation de l'indice du coût de la Construction des dernières années met en risque une partie de notre chiffre d'affaires, pour les locataires dont le loyer viendrait à dépasser le seuil des 25% par rapport au montant initial du bail et qui pourraient ainsi se prévaloir de l'article L145-39 du Code de Commerce, c'est-à-dire d'une révision à la baisse de leur loyer actuel sur la base de la Valeur Locative de Marché de leurs locaux.

Il est également à mentionner la création de nouveaux indices, validés par les différentes fédérations ou représentants de corporations, permettant la substitution de l'ICC à l'ILC pour les commerces et de l'ICC à l'ILAT pour les bureaux.

- les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale voire mondiale.

Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. La crise qui sévit aujourd'hui en est la preuve en France : la contagion d'une crise financière à une crise économique et enfin immobilière où l'on observe, depuis quelques mois, une baisse des volumes de transactions, un ralentissement de la croissance des VLM et une hausse des taux de vacance.

Cela a conduit SFL, comme bon nombre des acteurs immobiliers français et internationaux, à acter des remontées de taux, des conditions locatives plus tendues, des accompagnements locatifs plus nombreux et, in fine, des valeurs d'expertises en baisse.

- L'accès difficile aux financements bancaires dans un marché restrictif.

Ce contexte difficile, qui devrait se poursuivre en 2009, peut avoir un impact significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de son programme de développement de certains de ses actifs.

La Société doit faire face à un environnement fortement concurrentiel dans le cadre de ses activités

L'environnement concurrentiel du marché de l'investissement français a connu des changements en 2008. Le recours à l'endettement, et à un effet de levier permettant d'augmenter la rentabilité et d'écraser les primes de risque, est devenu très compliqué et rare. Aussi, les principaux concurrents de SFL sont ceux :

- possédant des fonds propres tels que certains fonds souverains, certains fonds de Private Equity et certains fonds opportunistes (type Hedge Funds),

- dont la collecte reste satisfaisante tels que les fonds ouverts allemands et les SCPI/OPCI, à contrario des compagnies d'assurance-vie dont le phénomène de décollecte a fait son apparition, pour la première fois depuis 20 ans, fin 2008.

Risques liés aux locataires

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2008, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 52% environ des loyers totaux et les deux locataires les plus importants pour respectivement 9,3% et 8,1% environ. Environ 36% des locataires de la Société sont des sociétés qui exercent leur activité dans les secteurs de la banque ou de l'assurance qui sont actuellement au cœur de la crise.

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en faisant des concessions afin d'aligner le paiement des loyers sur la situation financière des locataires.

Risques liés à la disponibilité et au coût du financement

La Société doit recourir à l'emprunt afin de financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie, verser des dividendes supérieurs à ses capacités d'autofinancement et refinancer sa dette existante qui arrive à échéance.

Toutefois, il est possible que la Société ne parvienne pas ou rencontre des difficultés à emprunter ou à obtenir un financement par apport de fonds propres à des conditions attractives. Cette situation peut se présenter en raison des conditions de marché, telles que la crise actuelle sur les marchés financiers mondiaux (ce qui a compromis le financement de la dette et réduit de manière significative les valeurs des fonds propres), les variations du marché de l'immobilier, ou tout autre changement dans l'activité de la Société, sa situation financière ou la situation financière de son actionnaire majoritaire qui pourraient modifier la perception des investisseurs sur la solvabilité ou l'appel de fonds de la Société.

La cession d'actifs est cependant susceptible de procurer des fonds à la Société, mais cette source de financement est soumise au risque de marché. La diminution des cessions ou les marchés en difficultés pourraient entraîner des pertes économiques et les cessions d'actifs avant leur échéance pourraient occasionner des coûts stratégiques et d'opportunités. En outre, la capacité de la Société à céder ses actifs peut être réduite si le marché destiné à la cession de ses propriétés devient non-liquide.

Par conséquent, l'impossibilité pour SFL d'emprunter ou d'obtenir un financement en raison des conditions de marché défavorables, la dégradation de l'environnement économique en général ou d'autres facteurs qui sont propres à la Société pourraient limiter sa capacité à acquérir de nouveaux actifs, financer la rénovation de ses actifs ou refinancer sa dette existante.

Les besoins de financement de SFL pourraient s'intensifier en cas d'exigibilité anticipée de sa dette. Certaines des conventions de crédit prévoient des ratios financiers et d'autres engagements de la Société entraînant, notamment en cas de changement de contrôle, leur exigibilité anticipée. Un changement de contrôle est

défini, dans certaines lignes de crédit, comme l'acquisition par un tiers du contrôle à la place de l'actuel actionnaire majoritaire, ou, dans d'autres lignes de crédit représentant un montant de 200 millions d'euros, comme la perte par l'actionnaire majoritaire actuel de la majorité des actions de SFL.

Risques liés à la perte de personnes clés

Le départ de tout membre de notre direction ou de tout personnel cadre pourrait entraîner une perte de savoir-faire critique et pourrait, dans certains cas, permettre à nos concurrents et locataires d'avoir accès à des informations sensibles. Notre réussite repose, en partie, sur la fidélisation des membres du comité exécutif et de nos salariés clés, et sur notre capacité à continuer à attirer, motiver et conserver des personnes hautement qualifiées. Si nous ne parvenons pas à conserver nos personnes clés, notre activité, notre situation financière, nos résultats ou notre croissance future pourraient être affectés.

Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services

Nous faisons appel à des entreprises et des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l'entretien quotidien de nos propriétés. Il y a un nombre limité d'entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais de ces projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser, des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Au 31 décembre 2008, quatre de nos propriétés, soit 22% de la valeur de nos actifs (à l'exclusion des frais de mutation) à cette date et 22% de la surface totale, faisaient l'objet d'importants travaux de rénovation ou de réaménagement. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d'indisponibilité de nos propriétés, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L'insolvabilité d'un sous-traitant et/ou d'un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

Risques relatifs à l'environnement réglementaire

Dans le cadre de notre activité de propriétaire de bureaux et d'immeubles à usage commercial, outre le fait que nous devons nous conformer à la réglementation fiscale SIIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de réglementations notamment liées à la construction, la santé publique, l'environnement, la sécurité, les baux commerciaux, et les autorisations administratives. Le

non-respect desdites réglementations, ou de tout changement de ces réglementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

Le respect des réglementations applicables et de notre politique de gestion des risques peut engendrer des coûts supplémentaires significatifs et pourrait avoir un impact négatif sur notre rentabilité. Dans certaines circonstances, notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de dangers pour la santé publique ou de mise en danger délibérée d'autrui, nous pourrions également voir notre responsabilité civile et potentiellement pénale engagée, ce qui aurait un impact négatif sur notre réputation.

En outre, comme c'est généralement le cas pour les propriétaires, nous ne pouvons garantir que tous nos locataires respectent strictement toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence des substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante. Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos propriétés pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

Risques liés à l'actionnaire majoritaire

Colonial, détient la majorité du capital et des droits de vote de SFL. Colonial peut exercer une grande influence sur SFL et peut contrô-

ler les décisions du Conseil d'administration, de l'Assemblée Générale annuelle ou des assemblées générales extraordinaires. Colonial peut ainsi prendre des décisions sur des questions importantes pour SFL, notamment la nomination des administrateurs, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes et les modifications du capital social ou autres documents d'organisation. Ces derniers mois, la situation financière de Colonial a beaucoup souffert de la détérioration du marché immobilier espagnol, et Colonial a été contraint de restructurer ses contrats de prêt et d'assumer certaines obligations supplémentaires vis-à-vis de ses prêteurs.

La priorité de Colonial est d'avoir accès à des liquidités, ce qui pourrait rester une priorité à l'avenir. Les besoins en liquidité de Colonial pourraient le conduire à gérer son activité d'une manière qui entrerait en conflit avec les intérêts des autres actionnaires de SFL. Cette situation pourrait avoir un effet préjudiciable pour l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de croissance de SFL.

Risques fiscaux liés au statut des SIIC

Conditions d'application du régime des SIIC

SFL a opté le 29 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1er janvier 2003 pour le régime fiscal des SIIC lui permettant d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de certaines conditions de fond et à une obligation de distribution.

Conditions de fond

L'éligibilité de SFL au régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ;
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 60% du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC, le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert.

Conditions de distribution

Le bénéfice du régime des SIIC est en outre subordonné au respect des conditions de distribution suivantes:

- 85% des profits provenant de la location de biens immobiliers et

réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts ;

- 50% des plus-values dégagées à l'occasion de (i) la cession de biens immobiliers, réalisée directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts et (ii) la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières ;
- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC.

Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

Non-respect des conditions de fond

Non-respect des conditions autres que celles du seuil de détention de 60%

Le non-respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie et pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values de cession imposées au taux de 16,5% de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5% payé lors de la cession ;
- quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5% lors de l'option pour le régime des SIIC ;
- quelle que soit la date de la sortie, les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option continueraient d'ouvrir droit au régime des sociétés mères et filiales.

Non-respect du plafond de 60%

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60% venait à être franchi, la Société serait réputée ne pas respecter cette condition pendant toute la durée de cet exercice et la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de cet exercice.

Des mesures de tolérance s'appliquent toutefois lorsque le seuil de 60% est franchi en cours d'exercice notamment du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition est réputée respectée si le seuil de 60% est franchi à la baisse au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice consi-

déré (soit, pour les SIIC clôturant au 31 décembre, au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle du franchissement du seuil).

NB. Une grande incertitude existe concernant l'interprétation de ces règles du fait d'une rédaction imprécise des textes et de l'absence d'instruction administrative afférente à ceux-ci. Il semble, néanmoins, admis que l'inobservation du plafond de 60% devrait affecter la Société elle-même, mais également, ses filiales ayant opté pour le régime des SIIC.

Non-respect des conditions de distribution

A défaut du respect de son obligation de distribution au cours d'un exercice, la Société verrait l'ensemble de ses résultats de l'exercice concernés imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Si la Société a respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, mais son résultat des activités exonérées de cet exercice fait l'objet de rehaussements, seule la quote-part de résultat rehaussé non distribuée serait soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire éventuelle déjà mise en paiement.

Le prélèvement de 20% du régime fiscal SIIC est récent et son interprétation fiscale et comptable reste incertaine

Dans l'hypothèse où un actionnaire (autre qu'une personne physique) détient, directement ou indirectement, 10% au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit sont exonérés d'impôt ou soumis à l'impôt français sur les sociétés ou un impôt équivalent dans un pays étranger à un taux inférieur de plus des deux-tiers au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés français (un "Actionnaire à Prélèvement"), la Société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20% du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées (le "Prélèvement de 20%").

La Société, et non l'Actionnaire à Prélèvement, sera redevable du Prélèvement de 20%. Les statuts de la Société prévoient que le Prélèvement de 20% sera déduit de tout versement de dividendes par SFL à l'Actionnaire à Prélèvement, ce qui devrait permettre à SFL ainsi qu'aux autres actionnaires de la Société de ne pas avoir à supporter ce coût.

En 2007 et 2008, aucun prélèvement de 20% n'a été effectué en raison d'une attestation de Colonial selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par SFL au titre des bénéficiaires générés par le régime SIIC seraient taxés au titre de l'impôt espagnol sur les sociétés à un taux supérieur à 11,11 %.

Etant donné que le Prélèvement de 20% a été introduit récemment, nous ne pouvons être certains de l'interprétation qui lui est donnée par les autorités fiscales françaises. Enfin, le fait que le Prélèvement de 20% doit être remboursé par l'Actionnaire à Prélèvement, peut dissuader certains fonds et autres investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale d'acquiescer une participation significative dans notre société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

Modifications éventuelles du régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au régime des SIIC et l'exonération d'imposition qui en résulte sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date de la présente actualisation.

Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

4.4. Assurances

Préambule

2008 a été une année de consolidation des plans d'assurance dans l'objectif de rechercher auprès des assureurs une pérennité des garanties et des conditions et de continuer à bénéficier des avantages financiers liés au contrat de durée mis en place au 1er janvier 2007, ceci dans un contexte du marché de l'assurance beaucoup plus tendu qu'au cours des exercices précédents.

A. Assurances du patrimoine

I. CONTRAT TOUS RISQUES SAUF

La garantie est sous forme TOUS RISQUES SAUF et s'exerce en Valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf.

La limite maximum d'indemnité est de 300 M€, comprenant une garantie PERTE DE LOYERS de 36 mois portée à 48 mois pour les immeubles ci-dessous :

Washington Plaza
Paul Cézanne
46, Quai Le Gallo
Square EDOUARD VII
90, Avenue des Champs Elysées
104/110, Boulevard Haussmann
12, Cours Michelet
81/83, rue de Richelieu
62/76, Quai de la Rapée
91/95, Boulevard Sébastopol
151, rue St Honoré
18, avenue d'Alsace (Tour Les Miroirs)

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

Enfin, à compter du 1^{er} JANVIER 2007, les garanties ont été étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 M€, en cours de réalisation dans les immeubles du patrimoine couvert par la police MULTIRISQUES IMMEUBLES. Il s'agit d'une couverture par chantier, à l'initiative de la SFL, venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion des travaux, pour lesquels une police TOUS RISQUES CHANTIER spécifique n'est pas souscrite.

II. CONTRAT RESPONSABILITÉ CIVILE PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Ce contrat a été renouvelé pour 2 ans à effet du 1er janvier 2009, avec une réduction tarifaire de 25 %.

Cette police a pour objet de couvrir la responsabilité qui incomberait à SFL du fait des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, subis par les tiers et imputables :

- au patrimoine immobilier de SFL et à l'ensemble des équipements

qui en dépendent ;

- à des fautes commises par le personnel chargé de la surveillance et de l'entretien des immeubles.

Dans ce cadre, la garantie est acquise à hauteur de 20 M€ par année d'assurance, avec notamment :

- les dommages immatériels non consécutifs couverts à hauteur de 3,5 M€ par sinistre et par année d'assurance ;
- les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés par la légionnelle à hauteur de 6 M€ par sinistre et par année d'assurance.

B. Assurance "Corporate"

I. TOUS RISQUES BUREAUX/TOUS RISQUES INFORMATIQUES

La garantie TOUS RISQUES BUREAUX et INFORMATIQUE a pour objet de couvrir en cas de sinistre les biens mobiliers d'exploitation du GROUPE SFL et les frais et pertes divers qui en résulteraient.

Cette garantie s'accompagne, en parallèle, de la souscription d'un contrat RISQUES INFORMATIQUES, couvrant l'ensemble des frais de reconstitution des informations, frais supplémentaires informatiques suite à malveillance, y compris virus, ou à modification, perte de données consécutives à erreur, accident ou événements naturels.

II. RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE DU GROUPE SFL

Le plan d'assurance **responsabilité civile** est un contrat unique, couvrant l'ensemble des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilière, en offrant des capitaux plus importants que ceux antérieurement délivrés.

Au **1^{er} janvier 2009**, la couverture **responsabilité civile** mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la **responsabilité civile exploitation / pendant travaux** pour un montant de 15 M€, tous dommages confondus, y compris notamment 1,5 M€ pour la **responsabilité civile atteinte à l'environnement accidentelle**;

- la **responsabilité civile professionnelle du groupe SFL** à hauteur de 3 M€ par sinistre et par année d'assurance tous dommages confondus dont 1 M€ pour la **responsabilité civile professionnelle gestion et transaction immobilière** exercée par **Locaparis**.

Locaparis conserve également parallèlement une police spécifique **responsabilité civile maître d'ouvrage et promoteur** avec un capital de 3 M€ par sinistre, limité à 915.000 € pour les dommages autres que corporels.

III. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

La police a été refondue au 1^{er} janvier 2009 avec des capitaux garantis augmentés.

Litiges

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

5. SFL et ses actionnaires

5.1. Informations relatives au capital

TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Du 1 ^{er} janvier 1992 au 1 ^{er} janvier 1995					3 714 251	185 712 550 F
Novembre 1995	Paiement du dividende en actions	86 085	4 304 250 F	42 009 480 F	3 800 336	190 016 800 F
Décembre 1995 ⁽¹⁾	Apports d'actifs immobiliers par la Société Abeille Assurances	421 607	21 080 350 F	320 421 320 F	4 221 943	211 097 150 F
Décembre 1995 ⁽¹⁾	Apports de 100 % des parts de FIPARIM par le POSSF Paris Nominees Limited et SCIPAR-Montparnasse	1 333 294	66 664 700 F	1 013 303 440 F	5 555 237	277 761 850 F
Août 1996	Paiement du dividende en actions	105 302	5 265 100 F	51 387 376 F	5 660 539	283 026 950 F
Août 1997	Paiement du dividende en actions	25 518	1 275 900 F	16 101 858 F	5 686 057	284 302 850 F
Octobre 1997 ⁽²⁾	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 007 042	50 352 100 F	664 647 720 F	6 693 099	334 654 950 F
Juillet 1998	Conversion d'obligations en actions	1 050	52 500 F	787 500 F	6 694 149	334 707 450 F
Août 1998 ⁽³⁾	Augmentation de capital réservée à EXOR	1 575 000	78 750 000 F	1 283 625 000 F	8 269 149	413 457 450 F
Août 1998	Exercice de bons de souscription d'actions	22	1 100 F	25 300 F	8 269 171	413 458 550 F
Mai 1999	Remboursement des ORA réservées à la Société Générale	650 773	32 538 650 F	467 461 243,14 F	8 919 944	445 997 200 F
Exercice 1999	Exercice de bons de souscription d'actions	4	200 F	4 600 F	8 919 948	445 997 400 F
1 ^{er} juillet 2000	Augmentation de capital suite à la conversion du nominal de 50 F à 8 ^e	0	3 367 718,68 €	-	8 919 948	71 359 584,00 €
6 novembre 2000	Division par 4 de la valeur nominale des actions ramenée de 8 ^e à 2 ^e	0	-	-	35 679 792	71 359 584,00 €
Exercice 2000	Exercice de bons de souscription d'actions	52	104,00 €	2 274,20 €	35 679 844	71 359 688,00 €
27 décembre 2001	Émission d'actions réservée aux salariés	16 076	32 152,00 €	311 874,40 €	35 695 920	71 391 840,00 €
Exercice 2001	Exercice de bons de souscription d'actions	60	120,00 €	2 624,10 €	35 695 980	71 391 960,00 €
Décembre 2002	Levée d'options de souscription d'actions	9 164	18 328,00 €	217 461,72 €	35 705 144	71 410 288,00 €
Exercice 2002	Exercice de bons de souscription d'actions	5 092	10 184,00 €	222 697,11 €	35 710 236	71 420 472,00 €
1 ^{er} semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	66 767	133 534,00 €	1 584 380,91 €	35 777 003	71 554 006,00 €
2 nd semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	32 168	64 336,00 €	763 346,64 €	35 809 171	71 618 342,00 €
Exercice 2004	Conversion d'obligations en actions	6 927 523	13 855 046,00 €	195 273 912,64 €	42 736 694	85 473 388,00 €
Exercice 2004	Levée d'options de souscription d'actions	250 493	500 986,00 €	6 505 485,85 €	42 987 187	85 974 374,00 €
Exercice 2005	Conversion d'obligations en actions	2 278	4 556,00 €	64 229,00 €	42 989 465	85 978 930,00 €
Exercice 2005	Levée d'options de souscription d'actions	74 323	148 646,00 €	3 041 230,46 €	43 063 788	86 127 576,00 €
Exercice 2006	Levée d'options de souscription d'actions	12 164	24 328 €	312 205,90 €	43 075 952	86 151 904,00 €
30 mars 2007	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	3 425 349	6 850 698 €	191 819 544,00 €	46 501 301	93 002 602,00 €
Exercice 2007	Levée d'options de souscription d'actions	1 000	2 000 €	25 590,00 €	46 502 301	93 004 602,00 €
Exercice 2008 ⁽⁴⁾					46 502 301	93 004 602,00 €

(1) Ces opérations sont décrites dans un document enregistré par la COB en date du 20 novembre 1995 sous le n° E 95-008.

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

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

(4) Au 31 décembre 2008, aucune autre opération n'était intervenue.

5.2. Actionariat du Groupe

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2008

Principaux actionnaires		Total	Total droits de vote	Total groupe	% de détention	% droits de vote ⁽²⁾
INMOBILIARIA COLONIAL SA		35 675 525	35 675 525	35 675 525	76,72%	77,56%
EUROHYPO AG		3 372 714	3 372 714	3 372 714	7,25%	7,33%
PREDICA		2 368 509	2 368 509	2 368 509	5,09%	5,15%
REIG CAPITAL GROUP		2 038 955	2 038 955	2 038 955	4,38%	4,43%
RC PRIVATE		689 655	689 655	689 655	1,48%	1,50%
				Total principaux actionnaires	94,93%	95,97%
AUTO-DETENUES	SFL	505 297	0	505 297	1,09%	
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS		31-déc-08		46 502 301	100,00%	
		Capital constaté au 31.12.07 ⁽¹⁾				
		46 502 301				
		Actions en création du 1.1 au 31.12.08	0			
NOMBRE TOTAL DROITS DE VOTE			45 997 004			98,91%
DONT FLOTTANT		1 851 646	1 851 646	1 851 646	3,98%	4,03%

1. Selon constatation du Conseil d'administration du 14.2.08

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

Soit un capital en circulation de : 93 004 602 €

Franchissements de seuils au cours de l'exercice

Par courrier du 16 décembre 2008, Crédit Agricole SA (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales Calyon, Prédica et Crédit Agricole Cheuvreux⁽¹⁾, le 11 décembre 2008, au sens de l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce⁽²⁾, les seuils de 10% du

capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir à titre indirect, au sens des articles L. 233-7 et L. 233-9 I 4° du code de commerce, 5 742 223 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 12,35% du capital et des droits de vote de cette société⁽³⁾, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Calyon *	3 372 714	7,25
Predica **	2 368 509	5,09
Crédit Agricole Cheuvreux **	1 000	ns
Total Crédit Agricole SA	5 742 223	12,35

*Détention par assimilation des actions pouvant être acquises au titre de l'option d'achat.

**Détention effective

Ce franchissement de seuils, effectué par le déclarant en vertu des modalités d'assimilation prévues à l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, résulte de l'entrée en période d'exercice, le 11 décembre 2008, de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE consentie le 25 novembre 2008 au profit de Calyon et exerçable jusqu'au 10 janvier 2009 (cf. D&I 208C2162 du 3 décembre 2008).

Par ailleurs, Calyon a franchi individuellement, le 11 décembre 2008, au sens de l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient au sens de l'article précité, 3 372 714

actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société.

(1) Prédica est contrôlée directement à 100% par Crédit Agricole SA. Calyon est contrôlée directement à 95,28% et indirectement à 97,74% par Crédit Agricole SA. Crédit Agricole Cheuvreux est contrôlée indirectement par Crédit Agricole SA.

(2) Selon l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, s'agissant des obligations relatives aux déclarations de franchissement de seuil, une personne est réputée détenir, outre les actions qu'elle détient effectivement, les actions qu'elle est en droit d'acquérir à sa seule initiative en vertu d'un accord.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Par courrier du 16 décembre 2008, la société Eurohypo AG (Helfmann Park 5, 65760 Eschborn, Allemagne) (1) a déclaré avoir franchi en hausse, le 11 décembre 2008, au sens de l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce (2), les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir, au sens de l'article précité, 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société⁽³⁾.

Ce franchissement de seuils résulte de l'entrée en période d'exercice, le 11 décembre 2008, de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE consentie le 25 novembre 2008 au profit de Eurohypo AG et exerçable jusqu'au 10 janvier 2009 (cf. D&I 208C2164 du 3 décembre 2008).

Il est précisé que par suite de l'exercice de ladite option par Eurohypo AG le 12 décembre 2008, les 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE susvisées lui ont été transférées le 16 décembre 2008, date à laquelle elle a franchi les seuils visés ci-dessus au sens de l'article L. 233-7 du code de commerce. Eurohypo détient effectivement à ce jour 3 372 714 actions

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société.

(1) Contrôlée par Commerzbank AG.

(2) Selon l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, s'agissant des obligations relatives aux déclarations de franchissement de seuil, une personne est réputée détenir, outre les actions qu'elle détient effectivement, les actions qu'elle est en droit d'acquérir à sa seule initiative en vertu d'un accord.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2° alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Par courrier du 16 décembre 2008, The Goldman Sachs Group Inc (Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington DE 19801, Etats-Unis) a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Goldman Sachs International Bank, le 11 décembre 2008, au sens de l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce⁽¹⁾, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir directement et indirectement, au sens des articles L. 233-7 et L. 233-9 I 4° du code de commerce, 3 373 492 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société⁽²⁾, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Goldman Sachs International Bank * (3)	3 372 714	7,25
The Goldman Sachs Group Inc **	778	ns
Total Goldman Sachs Group	3 373 492	7,25

*Détention par assimilation des actions pouvant être acquises au titre de l'option d'achat.

**Détention effective

Ce franchissement de seuils, effectué par le déclarant en vertu des modalités d'assimilation prévues à l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, résulte de l'entrée en période d'exercice, le 11 décembre 2008, de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE consentie le 25 novembre 2008 au profit de Goldman Sachs International Bank et exerçable jusqu'au 10 janvier 2009 (cf. D&I 208C2165 du 3 décembre 2008).

(1) Selon l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, s'agissant des obligations relatives aux déclarations de franchissement de seuil, une personne est réputée détenir, outre les actions qu'elle détient effectivement, les actions qu'elle est en droit d'acquérir à sa seule initiative en vertu d'un accord.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2° alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(3) Goldman Sachs International Bank a franchi individuellement les seuils visés au premier paragraphe, selon les mêmes modalités qui y sont décrites.

Par courrier du 16 décembre 2008, The Royal Bank of Scotland (36 Saint Andrew Square, Edinburgh EH22YB, Royaume-Uni) a déclaré avoir franchi en hausse, le 11 décembre 2008, au sens de l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce⁽¹⁾, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir, par assimilation au sens de l'article précité, 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société⁽²⁾.

Ce franchissement de seuils, effectué par le déclarant en vertu des modalités d'assimilation prévues à l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, résulte de l'entrée en période d'exercice,

le 11 décembre 2008, de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE consentie le 25 novembre 2008 au profit de The Royal Bank of Scotland et exerçable jusqu'au 10 janvier 2009 (cf. D&I 208C2167 du 3 décembre 2008).

(1) Selon l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, s'agissant des obligations relatives aux déclarations de franchissement de seuil, une personne est réputée détenir, outre les actions qu'elle détient effectivement, les actions qu'elle est en droit d'acquérir à sa seule initiative en vertu d'un accord.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2° alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Par courrier du 17 décembre 2008, Inmobiliaria Colonial (Colonial) déclare avoir franchi le 16 décembre 2008, à la baisse, tous les seuils statutaires de 2% compris entre 82% (inclus) et 78% (inclus) du capital et des droits de vote de SFL⁽¹⁾ et détenir désormais 35 675 525 actions et droits de vote de SFL représentant 76,72% du capital et 77,55% des droits de vote émis par SFL⁽²⁾.

Ces franchissements de seuils résultent de l'exercice par Eurohypo AG de l'option d'achat conclue avec Colonial portant sur 3 372 714 actions de SFL.

(1) Sur la base d'un nombre total de 46 502 301 actions et d'un nombre de droits de vote égal à 46 502 301, en ce compris les droits de vote correspondant aux 498 512 actions auto-détenues (source : actualisation du document de référence 2007 de SFL déposée auprès de l'AMF le 15 décembre 2008).

(2) Sur la base (i) d'un nombre total de 46 502 301 actions et (ii) d'un nombre total de 46 003 789 droits de vote, déduction faite des droits de vote correspondant aux 498 512 actions auto-détenues (source : actualisation du document de référence 2007 de SFL déposée auprès de l'AMF le 15 décembre 2008).

Par courrier du 24 décembre 2008, complété par un courrier du 31 décembre, Crédit Agricole SA a effectué la déclaration d'intention suivante :

“En complément de la déclaration de franchissement de seuil [...] en date du 16 décembre 2008, conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 alinéa 7 du code de commerce et à la suite du franchissement à la hausse le 11 décembre 2008, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales et pour partie par assimilation prévue à l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce, des seuils de 10% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Crédit Agricole SA déclare les objectifs qu'il est envisagé de poursuivre vis-à-vis de cette société pour les douze mois à venir. Depuis le mois d'avril 2007, Crédit Agricole SA détenait, indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Predica, 5,09% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE. Comme indiqué dans la déclaration du 16 décembre 2008, Crédit Agricole SA détient par assimilation, indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Calyon SA, une participation supplémentaire de 7,25% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, portant sa participation globale à 12,35% du capital et des droits de vote de cette société.

Crédit Agricole SA n'agit pas de concert avec d'autres actionnaires de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, à l'exception de ses filiales légalement présumées agir de concert avec elle vis-à-vis de cette société.

L'augmentation de la participation de Crédit Agricole SA, par l'intermédiaire de ses filiales est la conséquence de la conclusion le 14 septembre 2008 entre onze banques, dont Calyon SA, et la société Colonial (laquelle détient environ 84% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE) d'un accord de restructuration de la dette de Colonial au titre des lignes de crédit d'un montant total d'environ 6,4 milliards d'euros qui lui ont été consenties par ces onze banques (cf. D&I 208C2162 du 3 décembre 2008).

Aux termes de cet accord de restructuration, Colonial a consenti le 25 novembre 2008 à dix des onze banques concernées, séparément, une option d'achat portant sur une part du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE calculée proportionnellement au montant de leurs créances respectives sur une base totale de 33% du capital de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE. Après exercice éventuel de ces options d'achat, Colonial conserverait un intérêt majoritaire dans la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à hauteur de 51% environ du capital et des droits de vote.

Dans ce cadre, Colonial a consenti le 25 novembre 2008 à Calyon SA, en qualité de bénéficiaire, une option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, cette option étant exerçable à tout moment entre le 11 décembre 2008 et le 10 janvier 2009. Le prix de cession convenu en cas de levée de l'option d'achat

par le bénéficiaire est de 35 € par action. Les sommes obtenues par le biais de ces levées d'options seront affectées principalement au remboursement de la dette long terme restructurée.

Cette augmentation de la participation de Crédit Agricole SA résulte ainsi du contexte particulier issu de la situation financière de Colonial, actionnaire majoritaire de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Ce même contexte pourra à l'avenir amener Crédit Agricole SA à envisager l'ensemble des possibilités susceptibles de lui permettre de valoriser cette participation au mieux de ses intérêts et des intérêts de ses différentes filiales, en particulier ceux de Calyon en tant que banque créancière de Colonial, et, en conséquence, Crédit Agricole SA se réserve le droit d'étudier toutes opérations, en ce compris de nouvelles acquisitions d'instruments financiers, en fonction des opportunités du marché et de ses relations avec la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, sans envisager dans l'immédiat de pouvoir en prendre le contrôle, Colonial devant à ce jour conserver environ 51% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Crédit Agricole SA et ses filiales n'envisagent pas de solliciter la désignation de nouveaux administrateurs au sein du conseil d'administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Il est rappelé que la présente déclaration est susceptible d'être modifiée dans les conditions prévues par la loi ».

Par courrier du 30 décembre 2008, Crédit Agricole SA a déclaré que, suite à la vente par ING Real Estate Finance SE E.F.C. de l'option d'achat portant sur 718 827 actions de SFL qui lui avait été consentie, en date du 25 novembre 2008, par Immobiliaria Colonial avec une période d'exercice entre le 11 décembre 2008 et le 10 janvier 2009, cession intervenue le 23 décembre 2008 au profit de CALYON, CALYON détient désormais (par assimilation conformément à l'article L 233-9 4° du Code de commerce) 4 091 541 droits de vote représentant 8,80% de l'ensemble des droits de vote de SFL et a, en conséquence, franchi le seuil de 8% du capital et des droits de vote de SFL.

Depuis le 1^{er} janvier 2009

Par courrier du 8 janvier 2009, Crédit Agricole S.A. (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a informé l'Autorité des marchés financiers que, par suite de l'exercice par sa filiale Calyon, le 5 janvier 2009, d'options d'achat portant sur 4 091 541 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE ⁽¹⁾, elle a franchi ⁽²⁾ indirectement, par l'intermédiaire de ses filiales Calyon, Predica et Crédit Agricole Cheuvreux ⁽³⁾, le 5 janvier 2009, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement par l'intermédiaire de ses filiales 6 461 050 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 13,89% du capital et des droits de vote de cette société ⁽⁴⁾, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Calyon	4 091 541	8,80
Predica	2 368 509	5,09
Crédit Agricole Cheuvreux	1 000	ns
Total Crédit Agricole S.A.	6 461 050	13,89

Par ailleurs, Calyon a franchi⁽²⁾ individuellement, le 5 janvier 2009, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient individuellement 4 091 541 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 8,80% du capital et des droits de vote de cette société⁽⁴⁾.

Crédit Agricole S.A. a précisé qu'il réitère les termes de la déclaration d'intention adressée par courrier à l'AMF en date du 24 décembre 2008, complétée par un courrier du 30 décembre 2008 (cf. D&I 208C2364 du 31 décembre 2008).

(1) Cf. D&I 208C2162 du 3 décembre 2008, 208C2265 du 16 décembre 2008 et D&I 209C0020 du 6 janvier 2009.

(2) Au sens de l'article L. 233-7 du code de commerce.

(3) Prédica est contrôlée directement à 100% par Crédit Agricole S.A. Calyon est contrôlée directement à 95,28% et indirectement à 97,74% par Crédit Agricole S.A. Crédit Agricole Cheuvreux est contrôlée indirectement par Crédit Agricole S.A.

(4) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Par courrier du 16 janvier 2009, The Royal Bank of Scotland (36 Saint Andrew Square, Edinburgh EH22YB, Royaume-Uni) a informé l'Autorité des marchés financiers que, par suite de l'exercice le 9 janvier 2009 de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE qui lui a été consentie par Immo-

biliaria Colonial SA le 25 novembre 2008⁽¹⁾, elle a franchi⁽²⁾ en hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société⁽³⁾.

(1) Cf. D&I 208C2167 du 3 décembre 2008 et 208C2269 du 16 décembre 2008.

(2) Au sens de l'article L. 233-7 du code de commerce.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Par courrier du 19 janvier 2009, The Goldman Sachs Group Inc. (Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington DE 19801, Etats-Unis) a informé l'Autorité des marchés financiers que, par suite de l'exercice le 7 janvier 2009 par sa filiale Goldman Sachs International Bank de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE qui lui a été consentie par Immobiliaria Colonial SA le 25 novembre 2008⁽¹⁾, elle a franchi⁽²⁾ indirectement en hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement, par le biais de ses filiales, 3 379 215 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,26% du capital et des droits de vote de cette société⁽³⁾, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Goldman Sachs International Bank (4)	3 372 714	7,25
Goldman Sachs International	6 501	0,01
Total Goldman Sachs Group	3 379 215	7,26

(1) Cf. D&I 208C2165 du 3 décembre 2008 et 208C2268 du 16 décembre 2008.

(2) Au sens de l'article L. 233-7 du code de commerce.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de

droits de vote, conformément au 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(4) Goldman Sachs International Bank a franchi individuellement les seuils visés au premier paragraphe, selon les mêmes modalités qui y sont décrites.

Par courrier du 20 janvier 2009, la société Immobiliaria Colonial (Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone, Espagne) a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 24 838 556 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 53,41% du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuils résulte de l'exercice par Goldman Sachs International Bank et The Royal Bank of Scotland, respectivement les 7 et 9 janvier 2009, des options d'achat qui leur avaient été octroyées par le déclarant le 25 novembre 2008, portant chacune sur 7,25% du capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE⁽²⁾.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(2) Cf. notamment D&I 209C0086 du 16 janvier 2009 et 209C0090 du 19 janvier 2009.

Par courrier du 28 janvier 2009, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois Orion III European 3 S.A.R.L.⁽¹⁾ (6, avenue Pasteur, L2310, Luxembourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 janvier 2009, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société⁽²⁾.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition d'un bloc de 3

372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

(1) Contrôlée par Orion European Real Estate Fund III (sise Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Pays-Bas), dont la gestion est assurée par Orion Capital Managers, LP.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote.

Par courrier du 30 janvier 2009, The Goldman Sachs Group Inc. (85 Broad Street, New York, NY 10004, Etats-Unis) a déclaré avoir franchi, le 23 janvier 2009, indirectement en baisse les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement, par le biais de sa filiale Goldman Sachs International, 376 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 0,001% du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuils résulte de la cession de 3 378 839 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

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

**PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ
(EXERCICES 2005, 2006 ET 2007)**

		COLONIAL ⁽¹⁾	PREDICA ⁽²⁾	REIG CAPITAL GROUP ⁽³⁾	RC PRIVATE ⁽⁴⁾	Titres Auto-détenus	Flottant	Total
31/12/2005	Nbre actions	34 180 921	4 126 400			179 567	4 576 900	43 063 788
	Nbre de droits de vote	34 180 921	4 126 400			0	4 576 900	42 884 221
	% de détention	79,37%	9,58%			0,42%	10,63%	100,00%
	% de droits de vote ⁽⁵⁾	79,71%	9,62%			0	10,67%	99,58%
31/12/2006	Nbre actions	38 624 500	2 368 509			130 067	1 952 876	43 075 952
	Nbre de droits de vote	38 624 500	2 368 509			0	1 952 876	42 945 885
	% de détention	89,67%	5,50%			0,30%	4,53%	100,00%
	% de droits de vote ⁽⁵⁾	89,94%	5,52%			0	4,55%	99,70%
31/12/2007	Nbre actions	39 321 239	2 368 509	2 038 955	689 655	461 574	1 622 369	46 502 301
	Nbre de droits de vote	39 321 239	2 368 509	2 038 955	689 655	0	1 622 369	46 040 727
	% de détention	84,56%	5,09%	4,38%	1,48%	0,99%	3,49%	100%
	% de droits de vote ⁽⁵⁾	85,41%	5,14%	4,43%	1,50%	-	3,52%	99,01%

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

(2) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole.

(3) Holding andorrane regroupant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

(4) Filiale de Reig Capital Group.

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

**5.3. Dividendes versés au titre des trois derniers
exercices**

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

Exercice	Dividende par action	Dont acompte	Dont solde
2005	2,10 €	0,70 € ⁽¹⁾	1,40 € ⁽²⁾
2006	3,20 € ⁽²⁾	0,70 €	2,50 €
2007	3,20 € ⁽²⁾	1,10 €	2,10 €

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

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

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émises dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL étant une SIIC, elle a des obligations de

distributions. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 85 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 50 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100% des dividendes reçus des

filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

5.4. Opérations afférentes aux titres de la société

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2008

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers. Situation au 31/12/ 2008

	Plan	Nombre d'op-tions attribuées	Prix €	Echéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'op-tions restantes au 31/12/2008
Yves MANSION	21/03/2002 SFL	100.000	27,78	20/03/2012	100.000	-
	25/04/2003 SFL	100.000	26,41	24/04/2013	100.000	-
	02/03/2006 SFL	22.000	51,07	02/03/2011	22.000	-
	02/03/2006 COLONIAL	22.000	58,23	02/03/2011	22.000	-
	13/03/2007 SFL	44.000	62,60	12/03/2015	-	44.000
Philippe DEPOUX (1)	02/03/2006 SFL	12.500	51,07	02/03/2011	12.500	-
	02/03/2006 COLONIAL	12.500	58,23	02/03/2011	12.500	-
	13/03/2007 SFL	35.000	62,60	12/03/2015	-	35.000
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	25.000	62,60	12/03/2015	-	25.000
TOTAL		373.000			269.000	104.000

(1) Monsieur Philippe DEPOUX a conservé le bénéfice des options qui lui ont été attribuées dans le cadre du plan du 13 mars 2007 par une décision du Conseil d'administration de la Société en date du 9 décembre 2008

L'Assemblée Générale du 23 mai 2008 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

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

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

La limite d'intervention y afférente était fixée à 65 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2008, la Société détient 505 297 actions propres, représentant 1,09 % du capital social.

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

1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 449 699 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 32 315 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée Générale du 15 juin 2009 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 50 euros à l'achat (treizième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 650 230, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2008, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

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

- allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux ;
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- mettre en place et honorer des obligations liées à des titres de créances convertibles en titres de propriété, et notamment remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières, donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ;
- conserver des actions pour remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social donnée par l'Assemblée Générale extraordinaire,
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social doit correspondre au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 325 115 actions. Cette autorisation serait valable pour une période de 18 mois.

Tableau de déclaration synthétique

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008

Pourcentage de capital auto-détenu	1,09 %
de manière directe et indirecte	
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	505 297
Valeur comptable du portefeuille	27 611 567,03 €
Valeur de marché du portefeuille	12 890 126,47 €
	(au 31 décembre 2008)

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	127 385	83 662	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne						
Cours moyen de la transaction	48,92 €	50,15 €				
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	6 231 073,52 €	4 195 350,60 €				

Les commissions sur les opérations d'achat et de vente d'actions SFL sont de 0,1% soit, pour 2008, 1.841,52 euros. Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2008.

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

Néant.

5.5. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Institué en application des dispositions de l'article L.214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise "Actions SFL" est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :

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

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 18 novembre 2008 et a procédé à l'élection de son Président et de son Secrétaire.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Echange (OPE) sur les actions de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et conformément aux dispositions de l'article L.214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

Six salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE ou de la société qui la contrôle.

Au 31 décembre 2008, le montant global de cette protection s'établit à 2.250 K€. Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection ont été approuvées par les Conseils d'administration du 3 février 2004, 25 juillet 2006 et 4 avril 2008.

Par ailleurs, l'ensemble du personnel dont le contrat de travail est régi par la Convention Collective de l'Immobilier bénéficie des dispositions de l'avenant n° 6 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999 prévoyant une majoration de l'indemnité de licenciement en cas de licenciement pour motif économique. Dans une telle hypothèse, l'indemnité serait ainsi calculée, sur la base du salaire brut mensuel acquis à la date de cessation du contrat de travail :

Ancienneté	Indemnité de licenciement
à partir d'un an	4 mois
à partir de deux ans	5 mois
à partir de cinq ans	6 mois
à partir de sept ans	7 mois
à partir de onze ans	8 mois
à partir de quinze ans	9 mois
à partir de dix neuf ans	10 mois
à partir de vingt deux ans	10 mois + ½ mois par année d'ancienneté au delà de la 21 ^e année

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée Générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès verbal de l'Assemblée Générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

Par courrier du 1er décembre 2004 reçu le jour même, il a été transmis à l'Autorité des marchés financiers une convention d'actionnaires signée le 24 novembre 2004 entre Colonial et Predica à l'occasion de la cession par Colonial à Predica d'une participation représentant 9,63% du capital et 9,90% des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Les parties précisent en préambule de leur accord qu'elles n'entendent pas agir de concert à l'égard de la Société ; le pacte a en effet seulement pour objet de permettre à Predica d'être représentée au sein du Conseil d'administration tout en conservant une entière liberté quant à son vote au sein des Assemblées et du Conseil d'administration et en laissant à Colonial, actionnaire contrôlant la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, sa propre liberté d'action quant à la détermination de la politique de la Société. Les principales dispositions de ce pacte sont les suivantes :

Représentation de Predica au sein du Conseil d'administration et de certains comités

Predica pourra disposer d'un siège au Conseil d'administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, pour autant que Colonial détienne le contrôle de cette Société et que Predica conserve une participation d'au moins 5% du capital de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ce pourcentage étant conforté par un mécanisme anti-dilutif pouvant être mis en jeu, sous certaines conditions, en cas d'augmentation de capital non approuvée par Predica et à laquelle cette dernière n'aurait pas eu la faculté de souscrire, et lui faisant franchir à la baisse ce seuil de détention minimum (à l'exclu-

sion des actions nouvelles à créer sur exercice des options de souscription d'actions et conversion des obligations convertibles existantes).

L'Administrateur désigné sur proposition de Predica siègera au comité d'audit de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et, au cas où il en serait créé, au comité d'investissement.

Promesse d'achat

Colonial s'engage à acquérir auprès de Predica l'intégralité des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE acquises par cette dernière auprès de Colonial et des actions souscrites ou acquises en application de la clause anti-dilution, à un prix fixé sur la base de la valeur d'actif net réévalué de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, au cas où :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE prendrait la décision de mettre fin à son option pour le régime fiscal de SIIC;
- Colonial prendrait la décision de faire radier les actions de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris;
- Colonial prendrait la décision de réorienter l'activité de la société par rapport aux orientations stratégiques annoncées à l'occasion de la prise de contrôle de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et rappelées dans la convention d'actionnaires;
- Colonial ne respecterait pas les dispositions de la convention d'actionnaires concernant la représentation de Predica au sein du Conseil d'administration pendant une période de plus de 4 mois; ou
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et Colonial prendraient la décision de fusionner entre elles.

Cet engagement d'achat de Colonial est soumis à la condition que Colonial détienne, au moment de la survenance de l'une des hypothèses visées ci-dessus (ou dans le cas du projet de fusion, préalablement à la fusion) plus de 50% du capital et des droits de vote de la société. Cet engagement est également limité à un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE tel que leur acquisition par Colonial n'entraîne pas pour cette dernière une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique obligatoire visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Enfin, si Colonial prend la décision de faire radier les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris, et que Predica n'a pas exercé son option de cession, cette dernière disposera d'un droit de sortie conjointe en cas de cession par Colonial du contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à un tiers.

Droit de préemption

Colonial bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession directe ou indirecte par Predica de ses actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à un tiers, sous réserve d'exceptions usuelles (cessions intra-groupe par Predica et cessions aux administrateurs) et de la possibilité pour Predica de céder sur le marché, au cours d'une période de douze mois consécutifs, un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant moins de 2% du capital de cette dernière.

Droit de sortie conjointe

Predica bénéficie d'un droit de sortie conjointe en cas de cession de gré à gré par Colonial à un tiers d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE dans des proportions telles que Colonial viendrait à détenir moins de 50% du capital de cette société, sans pour autant que cette cession d'actions ne fasse perdre à Colonial le contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ni ne permette au tiers de détenir une participation supérieure à un tiers du capital de cette dernière, ou n'ait pour conséquence de créer pour ce tiers une obligation de déposer une offre publique visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Plafonnement de la participation de Predica

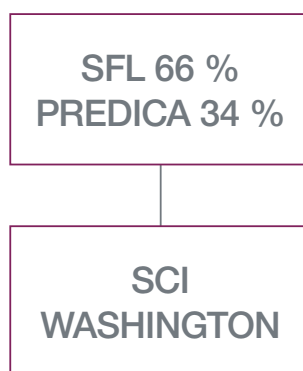
En contrepartie des engagements de Colonial et en vue de favoriser la liquidité du marché des titres SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Predica s'engage à ce que sa participation dans le capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (en ce compris les participations des entités de son groupe) n'augmente pas (en pourcentage du capital) par rapport au niveau de la participation qu'elle détient à la date de la signature de la convention d'actionnaires, sauf si ses acquisitions d'actions préservent un certain niveau de liquidité (au moins 10% du capital ou tout autre seuil supérieur qui serait légalement requis).

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

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA ⁽¹⁾	- SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté: - soit d'agréer le changement de contrôle ⁽²⁾ ; - soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé; - soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole.

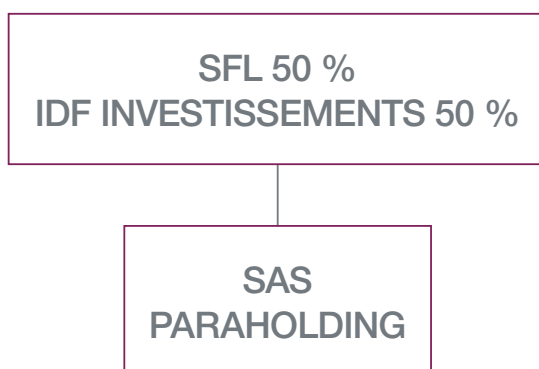
(2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Ile-de-France Investissements ⁽¹⁾	- SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté: - soit d'agréer le changement de contrôle ⁽²⁾ ; - soit de racheter la totalité des actions de l'autre associé; - soit de céder à l'autre associé la totalité de ses actions, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Holding du groupe Latsis.

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



Par courrier du 1^{er} décembre 2008, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire de clauses visées à l'article L. 233-11 du code de commerce concernant les actions de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE. Ces clauses sont issues d'accords (« call option agreements ») conclus entre la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial, S.A. (ci-après « Colonial ») et un certain nombre de banques.

1. La société Colonial bénéficie de lignes de crédit d'un montant total d'environ 6,4 milliards d'euros consenties par onze banques à savoir :

- Goldman Sachs International Bank,
- The Royal Bank of Scotland plc,
- Calyon, Sucursal en España,
- Eurohypo AG, Sucursal en España,
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellon y Alicante,
- Banco Popular Español, S.A.,
- Banco de Valencia, S.A.,
- Caixa d'Estalvis de Catalunya,
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid,
- ING Real Estate Finance SE E.F.C., S.A. et
- Deutsche Postbank AG.

Colonial et les banques précitées ont conclu le 14 septembre 2008 un accord de restructuration de la dette de Colonial aux termes duquel Colonial a consenti à céder à tout tiers jusqu'à 33% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (soit un maximum de 15 345 429 actions), le produit de la cession devant rembourser à due proportion les créances respectives des banques. Après la réalisation de la cession, Colonial conserverait un intérêt majoritaire dans le capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à hauteur de 51% environ des droits de vote.

Dans le cadre de cette cession et aux termes de l'accord de restructuration, Colonial a consenti ⁽¹⁾ le 25 novembre 2008 à dix des banques précitées ⁽²⁾, séparément, une option d'achat portant sur une part du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE calculée proportionnellement au montant de leurs créances respectives sur une base totale de 33% du capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

2. Conformément aux termes de l'option d'achat conclue le 25 novembre 2008 entre Colonial, en qualité de promettant, et Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid en qualité de bénéficiaire, Colonial a promis irrévocablement de céder 431 296 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE soit 0,93% du capital et des droits de vote de la société au profit du bénéficiaire (ci-après les "actions sous option"). Ce nombre d'actions pourra être réduit de sorte à tenir compte des actions sous option cédées avant l'exercice de l'option d'achat. L'option d'achat a été acceptée par le bénéficiaire comme une simple option sans obligation de la lever. Le bénéficiaire peut lever l'option d'achat uniquement sur la totalité des actions sous option, en une seule fois et à n'importe quel moment entre le 11 décembre 2008 et le 10 janvier 2009. Le transfert des actions sous option doit avoir lieu au maximum 10 jours calendaires après le jour où l'option d'achat a été levée et notifiée à Colonial (c'est à dire au plus tard le 20 janvier 2009).

Le prix de cession convenu en cas de levée de l'option d'achat par le bénéficiaire est de 35 € par action. Les sommes obtenues par le

biais de ces levées d'options seront affectées principalement au remboursement de la dette long terme restructurée.

L'attribution de ces options d'achats n'entraîne pas l'arrêt du processus de vente desdites participations déjà mis en place par Colonial. Dans l'hypothèse où l'une des banques concernées viendrait à lever son option d'achat, il a été acté dans l'accord de restructuration qu'elle deviendrait actionnaire individuel de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, sa seule intention étant de sécuriser sa créance et non d'agir de concert avec un tiers. Dans l'hypothèse où le bénéficiaire ne leverait pas l'option d'achat pendant la période d'exercice, celle-ci deviendra caduque de plein droit. Colonial pourra, en ce qui concerne les actions non acquises par exercice des options d'achat, prendre toute décision qu'elle pourra estimer opportune au sujet du processus de vente de ces actions.

(1) Contre paiement de 1 € par chaque banque concernée.

(2) Il est précisé que pour trois d'entre elles, l'option d'achat porte sur moins de 0,5% du capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et ne fait donc pas, à ce titre, l'objet d'une déclaration conformément à l'article L. 233-11 du code de commerce.

Par courrier du 24 décembre 2008, l'Autorité des marchés financiers a été informée que ING Real Estate Finance SE E.F.C. a cédé, le 23 décembre 2008, au profit de Calyon S.A., l'option d'achat que lui a consentie la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial S.A., le 25 novembre 2008, portant sur 718 827 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, soit 1,55% du capital et des droits de vote de cette société ⁽¹⁾.

En conséquence, Calyon s'est substituée à ING Real Estate Finance SE E.F.C. dans tous les droits et obligations de cette dernière au titre de l'option d'achat dont ING Real Estate Finance SE E.F.C. était initialement bénéficiaire.

(1) Cf. D&I 208C2166 et D&I 208C2162 du 3 décembre 2008.

Par courrier du 31 décembre 2008, l'Autorité des marchés financiers a été informée par la société Crédit Agricole SA que sa filiale Calyon SA a acquis auprès de ING Real Estate Finance SE E.F.C., le 23 décembre 2008, l'option d'achat qu'avait consentie à cette dernière la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial S.A. le 25 novembre 2008, portant sur 718 827 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE ⁽¹⁾ soit 1,55% du capital et des droits de vote de cette société ⁽²⁾.

Cette acquisition a été réalisée contre versement de 1 000 000 € par Calyon SA à ING Real Estate Finance SE E.F.C.

Calyon s'est substituée à ING Real Estate Finance SE E.F.C. dans tous les droits et obligations de cette dernière au titre de l'option d'achat dont ING Real Estate Finance SE E.F.C. était initialement bénéficiaire. En particulier, il est précisé que l'option d'achat portant sur 718 827 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE est exerçable du 11 décembre 2008 au 10 janvier 2009 au prix de 35 € par action.

Il est rappelé que Calyon SA détient par ailleurs une option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE ⁽³⁾.

(1) Cf. D&I 208C2166 du 3 décembre 2008 et D&I 208C2335 du 24 décembre 2008.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(3) Cf. D&I 208C2162 du 3 décembre 2008, D&I 208C2265 du 16 décembre 2008, et D&I 208C2364 du 31 décembre 2008.

5.6. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier mar-

ché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)
2007	Juillet	64,80	58,01	331 086	20,764
	Août	62,50	52,53	86 896	4,874
	Septembre	60,00	52,55	24 302	1,327
	Octobre	54,97	50,40	38 852	2,028
	Novembre	52,70	45,10	122 275	6,005
	Décembre	51,99	48,00	104 696	5,287
2008	Janvier	50,99	47,00	82 992	4,076
	Février	58,50	49,02	164 332	8,768
	Mars	55,00	52,00	33 403	1,808
	Avril	59,49	54,10	105 902	5,996
	Mai	58,80	54,00	23 600	1,334
	Juin	56,47	51,99	16 432	0,893
	Juillet	52,00	46,52	19 563	0,960
	Août	48,50	46,20	10 305	0,486
	Septembre	49,79	38,75	41 983	1,843
	Octobre	43,50	28,60	43 691	1,659
	Novembre	30,00	25,47	26 064	0,754
	Décembre	28,00	25,50	23 394	0,638
2009	Janvier	29,66	24,60	122 438	3,351
	Février	26,48	21,50	44 872	1,083
	Mars	23,00	20,70	45 635	0,988

Source : Euronext

6. Développement durable

6.1. Informations sociales

6.1.1 Effectif

Au 31 décembre 2008, l'effectif des sociétés du Groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE s'établit à 90 salariés dont la répartition par catégorie et par contrat est la suivante :

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	28	26	54
Agents de maîtrise	4	14	18
Employés administratifs		15	15
Total Personnel administratif	32	55	87
Gardiens, concierges	1	2	3
Employés d'immeubles	-	-	-
Total Personnel d'immeuble	1	2	3
Effectif total	33	57	90
dont :			
Contrats à durée déterminée	-	-	-
Contrats à durée indéterminée	33	57	90

Au cours de l'année 2008, il a été procédé à une seule embauche :

Contrats	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Contrats à durée déterminée	-	-	-
Contrats à durée indéterminée	1	-	1
Total	1	-	1

7 départs ont été enregistrés au cours de la même période :

Motif départ	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Démission	5	-	5
Fin de CDD	-	-	-
Licenciement pour motif personnel	-	-	-
Licenciement pour motif économique	-	-	-
Départ ou mise en retraite	1	1	2
Total	6	1	7

Aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein du Groupe SFL au cours de l'année 2008.

Compte tenu des mouvements d'effectifs enregistrés au cours de l'exercice 2008, l'effectif du Groupe SFL qui était de 96 salariés au

31 décembre 2007 s'établit au 31 décembre 2008 à 90 salariés, tous employés sous contrat à durée indéterminée.

La Société a par ailleurs recours aux services de 3 salariés extérieurs dans le cadre de l'externalisation des prestations d'accueil/standard téléphonique et de maintenance de son parc informatique.

6.1.2 Organisation-durée du temps de travail et absentéisme

L'organisation du temps de travail au sein du groupe SFL s'inscrit, pour les salariés relevant de la Convention Collective Nationale (CCN) de l'Immobilier, dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation sous la forme de jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels, conformément aux dispositions de l'accord d'entreprise du 1^{er}

juillet 1999 et de ses avenants successifs.

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

La répartition de l'effectif administratif par type d'horaire (temps complet/temps partiel) est la suivante au 31/12/2008 :

Type d'horaire	Femmes	Hommes	Total
Temps complet	46	31	77
Temps partiel	9	1	10

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2008 peut être apprécié sur la base des données figurant dans le tableau reproduit ci-dessous :

Motif absence	Durée (en jours ouvrés)
Absence maladie	809,00
Absence maternité	161,00
Absence accident travail/trajet	33,00
Absence congé enfant malade	34,00
Absence autres évènements familiaux	11,00

6.1.3 Rémunération, charges sociales et égalité professionnelle entre les hommes et les femmes

La politique de rémunération du Groupe SFL s'inscrit dans le cadre du processus budgétaire annuel et de la négociation annuelle sur les salaires.

La rémunération de chacun des collaborateurs du Groupe est composée d'un salaire fixe mensuel et d'une prime variable annuelle dont le montant est fonction du niveau de réalisation d'objectifs individuels.

A ce titre, l'accord sur les salaires effectifs, la durée effective et l'organisation du temps de travail conclu le 12 décembre 2007 a fixé respectivement à 1,80% et à 2,20% l'augmentation générale et l'augmentation individuelle des salaires fixes mensuels à compter du 1er janvier 2008.

Le même accord a porté de 2.400 € à 2.880 € le montant maximal de l'abondement offert par l'entreprise aux collaborateurs effectuant un versement volontaire au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de l'entreprise. En 2008, le total des versements volontaires affectés à ce dispositif d'épargne retraite s'est établi à 196.320 € soit une progression de 25% par rapport aux versements enregistrés l'année précédente.

Par ailleurs, les sommes issues de l'intéressement et de la participation versées en 2008 à l'ensemble des salariés se sont respec-

tivement établies à 1.019.427 € et 167.705 € soit près de 14% de la masse salariale de l'exercice de référence au titre duquel ces sommes ont été attribuées.

Versements volontaires, intéressement et participation peuvent être investis au choix du collaborateur sur l'un des 5 fonds communs de placement d'entreprise proposés au sein du PEE et/ou du PERCO : 2 fonds actions, 1 fond investi en titres de l'entreprise, 1 fond diversifié et 1 fond monétaire.

En complément du dispositif d'épargne salariale en vigueur (PEE, PERCO, intéressement, participation), les salariés du Groupe SFL ont bénéficié en 2008 de la distribution gratuite de Chèques Emploi Service Universel dont le financement a été conjointement assuré par l'entreprise et par le comité d'entreprise.

La masse salariale du Groupe SFL telle que mentionnée sur la DADS de l'année 2008 s'est établie à un montant de 6.752.359 euros.

Le montant des charges sociales salariales et patronales prélevées sur les salaires en 2008 se décompose ainsi par caisse :

– URSSAF	2.843.752 €
– ASSEDIC	340.299 €
– Retraite complémentaire	1.179.043 €
– Mutuelle et Prévoyance	294.886 €

Le groupe SFL veille à respecter le principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

Les responsables opérationnels sont en particulier sensibilisés chaque année à la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations telles que convenues dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire.

A ce titre, les parties signataires de l'accord conclu le 12 décembre 2007 ont constaté le respect du principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes en matière de conditions d'accès à l'emploi, de formation professionnelle et de promotion.

6.1.4 Bilan des accords collectifs

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

- accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999 – catégorie administratifs CCN Immobilier,
- avenant n° 1 du 17 décembre 1999 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- avenant n° 2 du 16 octobre 2000 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- avenant n° 3 du 15 décembre 2003 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- avenant n° 4 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- avenant n° 5 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- avenant n° 6 du 26 septembre 2006 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- avenant n° 7 du 26 juin 2008 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999,
- accord de Participation Groupe SFL du 20 juin 2002 et ses avenants du 5 avril 2003, du 13 avril 2005, du 27 septembre 2005 et du 2 avril 2007
- contrat d'Intéressement Groupe SFL du 26 juin 2008,
- Plan d'Épargne Entreprise (PEE) Groupe SFL du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004, du 29 novembre 2004 et du 2 avril 2007,
- Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) Groupe SFL du 31 janvier 2005 et ses avenants du 21 décembre 2006, du 2 avril 2007 et du 12 décembre 2007,
- procès-verbal de désaccord à l'issue de la négociation annuelle sur les salaires effectifs, la durée effective et l'organisation du temps de travail du 19 décembre 2008.

6.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) du Groupe SFL est composé de 2 représentants du personnel dont la mission est de contribuer à la protection de la santé et de la sécurité des salariés ainsi qu'à l'amélioration des conditions de travail.

Dans le cadre de ses missions, le CHSCT a participé en 2008 à la mise en œuvre d'une étude sur l'analyse de l'air dans les locaux de l'entreprise dont les résultats se sont révélés satisfaisants.

Des formations spécifiques en matière de sécurité sont par ailleurs mises en œuvre chaque année au profit du personnel (sécurité incendie, exercices évacuation...) en coordination avec l'APAVE.

6.1.6 Formation

En 2008, la Société a poursuivi une politique active de développement des compétences en consacrant plus de 4% de sa masse salariale à la formation professionnelle.

Ainsi, près de 3 400 heures de formation ont été dispensées au profit de 82 collaborateurs dans le cadre de stages essentiellement orientés dans les domaines de la gestion immobilière et de la comptabilité mais également de l'informatique, du management et des langues.

6.1.7 Emploi et insertion de travailleurs handicapés

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, le Groupe SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2008, le montant de ce versement s'est établi à 8.073 euros.

La contribution versée par le Groupe SFL en 2008 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 13.233 euros.

6.1.8 Œuvres sociales

En complément de la subvention légale de fonctionnement versée au Comité d'Entreprise, le Groupe SFL consacre chaque année 1,20% de sa masse salariale au financement des activités sociales et culturelles destinées aux collaborateurs de l'entreprise. En 2008, la subvention versée dans ce cadre au Comité d'Entreprise s'est élevée à 118.933 euros.

6.2. Informations environnementales

Dépenses liées à l'environnement

Cf. tableau en page 27 du Cahier Institutionnel.

7. Annexes

Annexe 7.1 Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2009 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

Au 31 décembre 2008, il existe 4 plans d'options exerçables consentis dans le cadre de la délégation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 octobre 1997 (Plans du 6 avril 2000 et du 21 mars 2002), par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mai 2002 (Plan du 25 avril 2003) et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2005 (Plan du 13 mars 2007).

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	280.952	309.000	346.000	273.000
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :				
- les mandataires sociaux à la date d'attribution des options	85.340	165.000	165.000	79.000
- les mandataires sociaux au 31/12/2008	0	100 000	100 000	69 000
Yves MANSION	0	100 000	100 000	44 000
Nicolas REYNAUD	0	0	0	25 000
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription ou d'achat	27,59	27,78	26,41	62,60
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-	-	-	-
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2008	227.131	306.000	311.000	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	27.148	0	0	15.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2008	26.673	3.000	35.000	258.000

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

	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et par toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	aucune		
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	aucune		

Annexe 7.2

Rapport spécial du conseil concernant l'attribution d'actions gratuites

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à vote connaissance, en application des dispositions de l'article L 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

Attribution d'actions nouvelles créées par voie d'augmentation de capital : Néant.

Rachat d'actions existantes en vue de leur attribution gratuite : Néant.

Attribution à des dirigeants : Néant.

Attributions aux 10 salariés des Sociétés que la Société contrôle : Néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.3

RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)

Nature des indications	2008	2007	2006	2005	2004
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	93 004 602	93 004 602	86 151 904	86 127 576	85 974 374
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 502 301	46 502 301	43 075 952	43 063 788	42 987 187
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. par conversion d'obligations	-	-	-	-	7 935
. par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	128 851 442	123 879 444	118 470 330	121 799 332	135 487 018
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	70 160 958	121 840 846	120 515 903	92 700 375	47 531 707
Impôts sur les bénéfices	9 249 487	263 017	-1 427 250	6 665 204	186 173
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-3 141 109	100 843 567	87 499 459	49 960 563	62 097 458
Résultat distribué	88 354 372	148 807 363	148 804 163	90 433 955	88 123 733
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,31	2,61	2,83	2,00	1,10
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-0,07	2,17	2,03	1,16	1,44
Dividende net attribué à chaque action	1,90	3,20	3,20	2,10	2,05
IV. Personnel					
Effectif des salariés à la fin de l'exercice	73	76	76	65	49
Dont employés d'immeubles	3	4	4	11	5
Masse salariale de l'exercice	6 443 873	7 669 244	7 941 466	5 178 661	5 563 184
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 304 790	3 149 109	3 927 593	2 191 720	1 563 631

Annexe 7.4

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée

Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L 225-129-1 et L 225-129-2. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2008	Durée de la délégation
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	NON	26 mois
9 mai 2007	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise	NON	26 mois
23 mai 2008	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	NON	18 mois

Annexe 7.5

Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Conformément aux dispositions des articles L.225-37 et L.225-68 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par votre Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général. Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration du 20 avril 2009.

1. Le gouvernement d'entreprise

1.1. Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.1.1 Organisation du Conseil d'administration

LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de SFL est composé de 15 membres, dont huit sont élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial, dont deux (Monsieur Jean-Jacques Duchamp (Prédica) et REIG CAPITAL GROUP Luxembourg représenté par Monsieur José Caireta Riera) sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs, dont quatre (Messieurs Yves Defline, Anthony Wyand, Jean Arvis et Jacques Calvet) sont des administrateurs indépendants et dont le dernier membre est le Président-Directeur Général (Monsieur Yves Mansion).

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

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Les fonctions de Président cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 65 ans.

Au cours de l'année 2008 la représentation de l'actionnaire majoritaire Colonial a eu plusieurs représentations successives.

Membres du Conseil d'administration du 1 janvier 2008 au 5 février 2008	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Luis Manuel PORTILLO MUÑOZ Président du Conseil d'administration	2008
Yves MANSION Administrateur - Directeur Général	2007
Jean ARVIS Administrateur	2007
Jacques CALVET Censeur	Conseil suivant l'AGO tenue en 2008
Yves DEFLINE Administrateur	2007
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Mariano MIGUEL VELASCO Administrateur	2009
Francisco José MOLINA CALLE Administrateur	2007
Luis Emilio NOZALEDA ARENAS Administrateur	2007
Diego PRADO PEREZ-SEOANE Administrateur	2007
Maria Jesús VALERO PEREZ Administrateur	2007
Anthony WYAND Administrateur	2009
José Ramon CARABANTE DE LA PLAZA Administrateur	2009
Domingo DIAZ DE MERA Administrateur	2009
Aurelio GONZALEZ VILLAREJO Administrateur	2009
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2009

Membres du Conseil d'administration du 5 février 2008 au 23 mai 2008	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Mariano MIGUEL VELASCO ⁽¹⁾ Président du Conseil d'administration	2009
Yves MANSION Administrateur - Directeur Général	2007
Jean ARVIS Administrateur	2007
Jacques CALVET Censeur	Conseil suivant l'AGO tenue en 2008
Yves DEFLINE Administrateur	2007
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Francisco José MOLINA CALLE Administrateur	2007
Pedro RUIZ LABOURDETTE ⁽²⁾ Administrateur	2007
Julian ZAMORA SAIZ ⁽³⁾ Administrateur	2007
Antonio LOPEZ CORRAL ⁽⁴⁾ Administrateur	2009
Anthony WYAND Administrateur	2009
Enrique MONTERO GOMEZ ⁽⁵⁾ Administrateur	2008
Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA ⁽⁶⁾ Administrateur	2009
Juan RAMIREZ BALTUILLE ⁽⁷⁾ Administrateur	2007
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2009

1 Nommé en remplacement de M. Luis Manuel PORTILLO MUNOZ

2 Désigné par cooptation en remplacement de M. Diego PRADO PEREZ-SEOANE

3 Désigné par cooptation en remplacement de M. Luis Emilio NOZALEDA ARENAS

4 Désigné par cooptation en remplacement de M. Domingo DIAZ DE MERA

5 Désigné par cooptation en remplacement de M. Luis Manuel PORTILLO MUNOZ

6 Désigné par cooptation en remplacement de M. José Ramon CARABANTE DE LA PLAZA

7 Désigné par cooptation en remplacement de Mme María Jesús VALERO PEREZ

Membres du Conseil d'administration du 23 mai 2008 au 23 juillet 2008	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Mariano MIGUEL VELASCO Président du Conseil d'administration	2009
Yves MANSION Administrateur - Directeur Général	2010
Jean ARVIS Administrateur	2008
Jacques CALVET Administrateur	2008
Yves DEFLINE Administrateur	2008
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ ⁽⁸⁾ Administrateur	2010
Pedro RUIZ LABOURDETTE Administrateur	2010
Julian ZAMORA SAIZ Administrateur	2010
Antonio LOPEZ CORRAL Administrateur	2009
Anthony WYAND Administrateur	2009
Francisco José ZAMORANO GOMEZ ⁽⁹⁾ Administrateur	2008
Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA Administrateur	2009
José Maria SAGARDOY LLONIS ⁽¹⁰⁾ Administrateur	2010
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2009

8 Désigné par cooptation en remplacement de M. Francisco José MOLINA CALLE

9 Désigné par cooptation en remplacement de M. Enrique MONTERO GOMEZ

10 Désigné par cooptation en remplacement de M. Juan RAMIREZ BALTUILLE

Membres du Conseil d'administration du 23 juillet 2008 au 31 décembre 2008	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Yves MANSION ⁽¹¹⁾ Président-Directeur Général	2010
Jean ARVIS Administrateur	2008
Juan José BRUGERA CLAVERO ⁽¹²⁾ Administrateur	2009
Jacques CALVET Administrateur	2008
Yves DEFLINE Administrateur	2008
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ Administrateur	2010
Pedro RUIZ LABOURDETTE Administrateur	2010
Julian ZAMORA SAIZ Administrateur	2010
Pere VIÑOLAS SERRA ⁽¹³⁾ Administrateur	2009
Anthony WYAND Administrateur	2009
Francisco José ZAMORANO GOMEZ Administrateur	2008
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA ⁽¹⁴⁾ Administrateur	2009
José Maria SAGARDOY LLONIS Administrateur	2010
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2009

11 Réunion des fonctions de Président et Directeur Général

12 Désigné par cooptation en remplacement de M. Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA

13 Désigné par cooptation en remplacement de M. Mariano MIGUEL VELASCO

14 Désigné par cooptation en remplacement de M. Antonio LOPEZ CORRAL

Informations générales sur les Administrateurs

Yves Mansion (58 ans) a rejoint SFL en 2002 en tant que Président-Directeur Général. Il dispose d'une expérience de plus de trente ans dans le domaine de la gestion financière et immobilière. Il a débuté sa carrière en tant qu'inspecteur des finances (1977-81), avant de devenir assistant au Ministère du Budget (1981-84), responsable du budget des transports, de l'industrie et du commerce extérieur, puis Adjoint du responsable de l'Inspection générale des Finances. Il a ensuite rejoint le Cabinet de Pierre Bérégovoy, Ministre de l'Economie, des Finances et du Budget en tant que Conseiller technique en charge du budget et des lois de finances (1984-86), puis Directeur adjoint du Cabinet du Ministre (1988-89). Il a été Directeur Général adjoint des Assurances Générales de France (1989) puis Directeur général des AGF entre 1990 et 2001. Il est membre du Collège de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis 2003.

Jean Arvis (73 ans) est un administrateur indépendant de SFL. Il a une expérience de plus de quarante ans dans le domaine de l'assurance. Il a débuté sa carrière au sein du groupe Soleil Aigle Assurance, d'abord en tant qu'inspecteur, puis comme Secrétaire Général (1963-68). Il a ensuite rejoint le groupe GAN en tant que Secrétaire Général puis Directeur Général (1968-86). En 1986, il a rejoint le groupe Victoire en tant que Directeur Général puis Président Directeur Général (1989-92). Il a ensuite rejoint la Compagnie de Suez en tant que conseiller du Président (1992-95), puis AIG en tant que conseiller spécial (1993-97) puis le groupe Monceau dont il a été Président du Conseil d'administration (1993-2000). Il a ensuite rejoint la Fédération Française des sociétés d'Assurance en tant que Vice-Président puis Président (1991-98). Il a également été administrateur de plusieurs sociétés française et étrangères.

Juan José Brugera Clavero (62 ans) a débuté sa carrière comme professeur à l'Ecole Industrielle de Terrassa et l'Ecole des Télécommunications de La Salle (1967-68). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-70) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-75). En 1972, il a collaboré avec l'Ecole Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-75) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-88). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-99) ; puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur Général (1987-94) puis exercé les fonctions de Directeur Général de Colonial (1994-2006), administrateur de SFL (2004-2006) et Directeur Général du groupe Mutua Madrilená (2006-07). Il occupe la fonction de Président de Panrico depuis 2007 et Président de Colonial depuis 2008.

Jacques Calvet (77 ans) est un administrateur indépendant de SFL. Il a commencé sa carrière en tant qu'auditeur à la Cour des Comptes (1957-59), avant de rejoindre le Cabinet Ministériel de Valéry Giscard d'Estaing, à l'époque Secrétaire des Finances, d'abord comme chargé de mission (1959-62), puis conseiller tech-

nique et enfin Directeur Adjoint (1962-1966). A la même période, il a travaillé à l'Administration Centrale du Ministère des Finances, d'abord comme Vice-Directeur (1964) puis comme Chef de service (1967). En 1969 il a rejoint le Cabinet de Valéry Giscard d'Estaing, alors Ministre de l'Economie et des Finances, d'abord comme Directeur adjoint (1969) puis comme Directeur de cabinet (1970-74). Il a ensuite rejoint la BNP en tant que Directeur Général Adjoint (1974-76), puis Directeur Général (1976-79) et enfin Président (1979-82). Il est Président honoraire de BNP Paribas depuis 1997. Il a également occupé plusieurs fonctions de direction au sein du groupe Peugeot, notamment en qualité de Président de Peugeot SA (1982-84), Président du Conseil de surveillance de Peugeot SA (1984-97), Président de Automobiles Peugeot (1990-97) et Président de Automobiles Citroën (1983-97).

Yves Defline (73 ans) est un administrateur indépendant de SFL. Il a plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Il a commencé sa carrière à la Banque de la Construction et des Travaux Publics en tant que Directeur de Branche (1965-71) et a travaillé comme cadre dans plusieurs sociétés : la Compagnie des Investissements pour le Développement de la Construction (1971-76), la Société d'économie mixte de Gien, Biarritz, Saint Jean de Luz et du District de Montargis (1976-82) et Immobilière construction de Paris (1976-86). Il a également été Président Directeur Général de la Société d'économie mixte de la ville du Mans (1976-90). Il a rejoint SFL en 1987, d'abord comme Directeur Général (1987-97) puis comme Président Directeur Général (1997-2000). Il est Président honoraire de SFL depuis 2002.

Jean-Jacques Duchamp (54 ans) a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur Financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Predica depuis 2004.

Carlos Fernandez-Lerga Garralda (59 ans) est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il est également Secrétaire Général de la Sociedad General de Autores y Editores. Il a débuté sa carrière comme conseiller du Ministre et du Secrétaire d'Etat espagnols en charge des relations avec l'Union Européenne (1978-83), puis il a rejoint le groupe bancaire américano-espagnol Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur Général. Il est administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés.

Manuel Fernando Menendez Lopez (55 ans) a commencé sa carrière chez Arthur Andersen comme auditeur (1975-86). Il a ensuite rejoint le groupe Asesores Bursátiles en tant que Directeur Général (1986-91) puis le groupe Deutsche Bank (1991-97) au sein duquel il a occupé plusieurs fonctions de direction et notamment Président et Directeur Général de DB Securities SVB et membre du Comité Exécutif de Deutsche Bank SAE et Deutsche Morgan Grenfell Europe (1991-97). En 1997 il a rejoint le groupe Invercaixa en tant que Président de Invercaixa Valores SV et Président de Invercaixa Holding (1997-2005). Il était également membre du

Conseil d'administration de la Bourse de Madrid (2005-2008). Il est Directeur Général adjoint de la division banque d'affaires de la Banque La Caixa depuis 2005. Il est administrateur de Colonial.

Pedro Ruiz Labourdette (36 ans) a commencé sa carrière comme responsable du département financier et administratif de la société Estudio Labourdette SL (1994-97) avant de rejoindre AH Auditores comme auditeur (1998-2000). Depuis 2000 il a travaillé pour le groupe Nozar, d'abord en tant que directeur du département du Trésor (2000-2002) puis Directeur administratif et financier de Nozar SA. Il est Directeur administratif et financier du groupe Nozar depuis mai 2005 et également administrateur de Colonial.

José Maria Sagardoy Llonis (40 ans) a commencé sa carrière chez Arthur Andersen comme conseiller fiscal (1993-95). Il a ensuite rejoint la Deutsche Bank comme analyste sur les marchés de capitaux (1995-98) puis la Banque Bilbao Vizcaya en tant que Directeur des prêts syndiqués globaux (1998-2007). Il exerce des fonctions de cadre à la Banque Mayorista et de Directeur Général à la Popular de Participaciones Financieras depuis 2007. Il est également administrateur de Colonial.

Pere Viñolas Serra (46 ans) a plus de 20 années d'expérience dans les marchés financiers. Il a commencé sa carrière à la Bourse de Barcelone, d'abord comme Directeur du service des études, puis Directeur financier, et enfin Directeur Général adjoint. Il a également été membre du Conseil de surveillance du Marché des dérivés espagnols. Il est aujourd'hui professeur à l'Ecole Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises et également Directeur Général de Colonial.

Anthony Wyand (65 ans) est Président honoraire et administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-98), Directeur Général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-03).

Julian Zamora Saiz (41 ans) a occupé des fonctions de direction au sein des départements financiers de sociétés immobilières pendant plus de 16 ans. En outre, il était Directeur administratif et financier de Promociones Gonzales. Il est administrateur de Colonial.

Francisco José Zamorano Gomez (43 ans) a commencé sa carrière à la Banque d'Espagne, d'abord comme technicien superviseur (1989-90), puis comme Inspecteur (1991-96). Il a ensuite rejoint la Savings Bank of Galicia, en tant que Directeur technique (1996-2003) puis Directeur de la division financière (2003-06). Il est Directeur adjoint des Risques à la Savings Bank of Galicia depuis 2006 et administrateur de Colonial.

REIG Capital Group Luxembourg SARL est représentée par **José Caireta Riera** (37 ans). José Caireta Riera a commencé sa carrière chez Warburg Dillon Read comme Directeur adjoint (1998-2000). Il est ensuite devenu Vice Président de JP Morgan Securities Ltd (2000-2005). Il est le Directeur Général de REIG Capital Group.

Administrateurs indépendants

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

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

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

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

Critères non retenus :

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

Les quatre Administrateurs indépendants sont :

- Yves DEFLINE,
- Tony WYAND,
- Jacques CALVET,
- Jean ARVIS.

Cumul des mandats

* Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (art. L225-1 et L. 225-77 du Code de commerce)

Monsieur Yves MANSION

Fonction : Président-Directeur Général

Date du 1^{er} mandat : 2002

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : 151, rue Saint-Honoré, 75001 Paris (France)

Mandats au 31 décembre 2008 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Président-Directeur Général
- SCI PAUL CEZANNE, Gérant*
- SCI WASHINGTON, Gérant*
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant*
- AMF (Autorité des Marchés Financiers)*, Membre du Collège, Président de la Commission consultative “Emetteurs”
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- MANSIONS SAS, Président*
- AVIVA France, Membre du Conseil d'administration et du Comité d'Audit

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents:

2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur-Directeur Général
- SCI PAUL CEZANNE, Gérant
- SCI WASHINGTON, Gérant
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant
- AMF (Autorité des Marchés Financiers), Membre du Collège
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- MANSIONS SAS, Président

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Directeur Général
- SCI PAUL CEZANNE, Gérant
- SCI WASHINGTON, Gérant
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant
- AMF (Autorité des Marchés Financiers), Membre du Collège
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- ALCAN (Canada), Administrateur et Membre du Comité d'Audit

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Président-Directeur Général
- SCI PAUL CEZANNE, Gérant
- SCI WASHINGTON, Gérant
- SCI DE LA SORBONNE, Gérant
- AMF (Autorité des Marchés Financiers), Membre du Collège
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- ALCAN (Canada), Administrateur et Membre du Comité d'Audit

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Président-Directeur Général
- AMF (Autorité des Marchés Financiers), Membre du Collège
- EULER HERMES (SA), Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- ALCAN (Canada), Administrateur et Membre du Comité d'Audit

Monsieur Jean ARVIS

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1987

Prochain renouvellement : 2009

Adresse professionnelle : 151, rue Saint-Honoré, 75001 Paris (France)

Mandats au 31 décembre 2008 :**Mandats en France**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- ADYAL, Administrateur
- IMI, Administrateur
- Compagnie Financière Saint-Honoré (CFSH Rothschild), Censeur*
- GFC (Groupement Français de Cautions), Président (non exécutif)*

Mandats à l'étranger*

- Administrateur de SCOR US, SCOR CANADA, WAFA (Maroc)
- Président de ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc), de MASSI-NISSA (Maroc) et de ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg)
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK), Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents:**2007**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- ADYAL, Administrateur
- IMI, Administrateur
- ALMA CAPITAL EUROPE, Administrateur
- Compagnie Financière Saint-Honoré (CFSH Rothschild), Censeur
- ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc), Président
- WAFA (Maroc), Administrateur
- SCOR US, Administrateur,
- SCOR Canada, Administrateur,
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK), Administrateur
- ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg), Président
- AZBENAR (Maroc), Gérant

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- IMI, Administrateur
- ADYAL, Administrateur
- CFSH (Rothschild), Censeur
- GIMAR, Censeur
- ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc), Président
- WAFA (Maroc), Administrateur
- SCOR US, Administrateur,
- SCOR Canada, Administrateur,
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK), Administrateur
- ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg), Président
- AZBENAR (Maroc), Gérant

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- ADYAL, Administrateur
- GROUPE VENDÔME ROME, Président du Conseil de Surveillance
- ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc), Président
- WAFA (Maroc), Administrateur
- SCOR US, Administrateur,
- SCOR Canada, Administrateur,
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK), Administrateur
- ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg), Président
- AZBENAR (Maroc), Gérant

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- ADYAL, Administrateur
- GROUPE VENDÔME ROME, Président du Conseil de Surveillance
- ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc), Président
- Wafa (Maroc), Administrateur
- SCOR US, Administrateur,
- SCOR Canada, Administrateur,
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK), Administrateur
- ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg), Président
- AZBENAR (Maroc), Gérant

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : C. Montseny 4. Bellaterra à Cerdanyola del Vallès, Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :**Mandat en France:**

- SFL, (S.A.), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur et Président
- PANRICO, Président
- CREAPOLIS, S.L., Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: 2007

- MUTUA MADRILENA (Espagne), Directeur Général du Groupe
- PANRICO (Espagne), Président
- CREAPOLIS S.L. (Espagne), Administrateur

2006

- COLONIAL (Espagne), Administrateur Délégué
- MUTUA MADRILENA (Espagne), Directeur Général du Groupe

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- COLONIAL (Espagne), Administrateur Délégué
- MAPFRE (Espagne), Administrateur

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- COLONIAL (Espagne), Administrateur Délégué
- ESADE (Espagne), Président
- Conseil Régional MAPFRE (Espagne), Administrateur

Monsieur Jacques CALVET

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2009

Adresse professionnelle : 151, rue Saint-Honoré, 75001 Paris (France)

Mandats au 31 décembre 2008 :**Mandats en France:**

- SFL, (S.A.), Administrateur
- BAZAR DE L'HOTEL DE VILLE - BHV, Président du Comité de Surveillance*
- GALERIES LAFAYETTE, (S.A.), Vice Président du Conseil de Surveillance
- EPI - Société Européenne de Participations Industrielles, Censeur*
- COTTIN FRERES, Administrateur
- AGENCE H (ex. SCHERLAFARGE), Censeur*
- BANQUE NATIONALE DE PARIS (BNP), Président d'Honneur*
- ICADE, Administrateur
- BANQUE DE FRANCE, Conseiller Consultatif*
- COUR DES COMPTES, Conseiller Référendaire Honoraire*

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: 2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Censeur
- BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE - BHV, Président du Comité de Surveillance
- GALERIES LAFAYETTE (SA), Vice-Président du Conseil de Surveillance
- ICADE SA (ex SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES PIMONTS ICADE SA), Administrateur
- BNP, Président d'Honneur
- BANQUE DE FRANCE, Conseiller Consultatif
- COUR DES COMPTES, Conseiller Référendaire Honoraire
- EPI, Censeur
- COTTIN FRÈRES, Censeur
- Agence H (ex. SCHERLAFARGE), Censeur

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Censeur
- EPI, Censeur
- COTTIN FRERES, Censeur
- SCHERLAFARGE, Censeur
- BHV, Président du Comité de Surveillance
- GALERIES LAFAYETTE SA, Vice Président du Conseil de Surveillance
- NOVARTE, SAS, Administrateur
- SOCIÉTÉ FINANCIÈRE DES PIMONTS-ICADE, SA, Administrateur
- BNP, Président d'Honneur
- BANQUE DE FRANCE, Conseiller Consultatif

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Censeur
- EPI, Censeur
- COTTIN FRERES, Censeur
- ENJOY, Censeur
- BHV, Président du Comité de Surveillance
- GALERIES LAFAYETTE SA, Vice Président du Conseil de Surveillance
- NOVARTE, SAS, Administrateur
- SOCIÉTÉ FINANCIÈRE DES PIMONTS-ICADE, SA, Administrateur
- BNP, Président d'Honneur
- BANQUE DE FRANCE, Conseiller Consultatif

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- BHV, Président du Comité de Surveillance
- GALERIES LAFAYETTE SA, Vice Président du Conseil de Surveillance
- NOVARTE, SAS, Administrateur
- AXA, Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur Yves DEFLINE

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1994

Prochain renouvellement : 2009

Adresse professionnelle : 151, rue Saint-Honoré, 75001 Paris (France)

Mandats au 31 décembre 2008 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: 2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : 50/56, rue de la Procession - 75015 Paris (France)

Mandats au 31 décembre 2008 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif, Responsable du Pôle Finances et Entreprises*
- SANEF, Administrateur
- CAIM (Crédit Agricole Immobilier), Administrateur
- PREVISEO OBSÈQUES (SA), Administrateur
- UNIMO (SA), Administrateur
- Groupe BATIPART : KORIAN (Groupe de résidences Médicalisées), Membre du Conseil de Surveillance
- GECINA, Administrateur
- CPR - Asset Management (SA), Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: 2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif - Responsable Pôle Finances et Entreprises
- SANEF, Administrateur
- CAIM (Crédit Agricole Immobilier), Administrateur
- GROUPE BATIPART : SUREN (Groupe de Résidences Médicalisées), MEDIDEP - FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif - Responsable Pôle Finances et Entreprises
- SANEF, Administrateur
- CAIM (Crédit Agricole Immobilier), Administrateur
- GROUPE BATIPART : SUREN (Groupe de Résidences Médicalisées), MEDIDEP - FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- GEFER, Administrateur
- SUREN, Administrateur
- B. IMMOBILIER, S.A., Président
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif - Responsable Pôle Finances et Entreprises
- HOLDING GONDOMAR 2, S.A.S., Président
- UNIPIERRE ASSURANCE, SCPI, Vice-Président du Conseil de Surveillance
- Représentant de PRÉDICA aux Assemblées Générales de SCI SEGUR et SCI SEGUR 2

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- GEFER, Administrateur
- SUREN, Administrateur
- B. IMMOBILIER, S.A., Président
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif - Responsable Pôle Finances et Entreprises
- HOLDING GONDOMAR 2, S.A.S., Président
- UNIPIERRE ASSURANCE, SCPI, Vice-Président du Conseil de Surveillance

Monsieur Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Paseo de la Castellana 51 P3, 28046 Madrid (Espagne).

Mandats au 31 décembre 2008 :**Mandat en France:**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur

- FCC, Administrateur
- LA CAIXA, Sous-Directeur Général

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: **2007**

- DIRECTION DE LA BOURSE DE MADRID (Espagne), Membre du Conseil d'administration
- La CAIXA (Espagne), Sous Directeur Général

2006

- DIRECTION DE LA BOURSE DE MADRID (Espagne), Membre du Conseil d'administration
- La CAIXA (Espagne), Sous Directeur Général

2005

- DIRECTION DE LA BOURSE DE MADRID (Espagne), Membre du Conseil d'administration
- La CAIXA (Espagne), Sous Directeur Général
- INVERCAIXA VALORES, S.V. (Espagne), Président
- INVERCAIXA HOLDING (Espagne), Président

2004

- INVERCAIXA VALORES, S.V. (Espagne), Président
- INVERCAIXA HOLDING (Espagne), Président

Monsieur Pedro RUIZ LABOURDETTE

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Paseo Reina Cristina 19, 28046 Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :

Mandat en France:

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur

Mandat à l'étranger (Espagne) *:

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- DESARROLLOS URBANISTICOS RIBARROJA S.A., Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: **2007**

- DESSARROLLOS URBANISTICOS RIBARROJA S.A., (Espagne) Administrateur

2006

- DESSARROLLOS URBANISTICOS RIBARROJA S.A., (Espagne) Administrateur

Monsieur Julian ZAMORA SAIZ

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Calle Fermin Caballero 233 A, Cuenca (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :

Mandat en France:

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A., Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne) *:

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- JACOBRIZ, S.L., Administrateur
- ENERGIAS RENOVABLES AG, S.A., Administrateur
- JUZASA INVERSIONES SL, Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: **2007**

- JUZASA INVERSIONES S.L., (Espagne) Administrateur
- ENERGIAS RENOVABLES A.G., S.A., (Espagne), Administrateur
- JACOBRIZ, S.L., (Espagne) Administrateur

2006

- JUZASA INVERSIONES S.L., (Espagne) Administrateur
- ENERGIAS RENOVABLES A.G., S.A., (Espagne), Administrateur
- JACOBRIZ, S.L., (Espagne) Administrateur

2005

- JUZASA INVERSIONES S.L., (Espagne) Administrateur
- ENERGIAS RENOVABLES A.G., S.A., (Espagne), Administrateur

Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : Crer Johann Sebastian Bach, 7 bis – 2B, Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :

Mandat en France:

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A., Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)*:

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur Délégué
- RIVA Y GARCIA, Administrateur
- MECANOTUBO, Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: **2007**

- MECANOTUBO, (Espagne) Administrateur
- RIVA Y GARCIA, (Espagne) Administrateur

2006

- MECANOTUBO, (Espagne) Administrateur
- RIVA Y GARCIA, (Espagne) Administrateur

2005

- MECANOTUBO, (Espagne) Administrateur
- RIVA Y GARCIA, (Espagne) Administrateur

2004

- MECANOTUBO, (Espagne) Administrateur

- RIVA Y GARCIA, (Espagne) Administrateur

Monsieur Anthony WYAND

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1995

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : 151, rue Saint-Honoré, 75001 Paris (France)

Mandats au 31 décembre 2008 :

Mandats en France:

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur-Président d'Honneur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance
- AVIVA PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur
- GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE (SAS), Administrateur

Mandat à l'étranger* :

- UNICREDITO (IT), Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: 2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur-Président d'Honneur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance
- AVIVA PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur
- GROSVENOR (UK), Administrateur
- UNICREDITO (IT), Administrateur

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur-Président d'Honneur
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance
- AVIVA PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance
- GROSVENOR (UK), Administrateur
- UNICREDITO (IT), Administrateur

2005

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance
- AVIVA PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance
- GROSVENOR (UK), Administrateur
- UNICREDITO (IT), Administrateur

2004

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance
- AVIVA PARTICIPATIONS, Membre du Conseil de Surveillance
- VENDÔME ROME (ATIS REAL), Représentant permanent

Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2009

Adresse professionnelle: Serrano 41, Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :

Mandat en France:

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- BANQUE ETCHEVERRIA, Administrateur
- CAIXA GALICIA PREFERENTES, SAU, Administrateur
- TASAGALICIA, Président du Conseil d'administration
- CREDITO FAMILIAR CORPORACION CAIXA GALICIA, SA, CXG (Espagne), Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents: 2007

- BANQUE ETCHEVERRIA (Espagne), Administrateur
- CAIXA GALICIA PREFERENTES (Espagne), Administrateur
- TASAGALICIA (Espagne), Président du Conseil d'administration
- CXG CREDITO FAMILIAR CORPORACION CAIXA GALICIA, SA, (Espagne), Administrateur

2006

- BANQUE ETCHEVERRIA (Espagne), Administrateur
- CAIXA GALICIA PREFERENTES (Espagne), Administrateur
- CXG CREDITO FAMILIAR CORPORACION CAIXA GALICIA, SA, (Espagne), Administrateur

2005

- BANQUE ETCHEVERRIA (Espagne), Administrateur
- CAIXA GALICIA PREFERENTES (Espagne), Administrateur

2004

- BANQUE ETCHEVERRIA (Espagne), Administrateur
- CAIXA GALICIA PREFERENTES (Espagne), Administrateur

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : Calle Monte Esquinza, 14-7D 28010 Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :

Mandat en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne) *:

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- ABANTIA EMPRESARIAL, S.L., Administrateur
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA SA, Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents:
2007

- ABANTIA EMPRESARIAL, S.L., (Espagne), Administrateur

2006

- ABANTIA EMPRESARIAL, S.L., (Espagne), Administrateur
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA, SA (Espagne), Administrateur

2005

- ABANTIA EMPRESARIAL, S.L., (Espagne), Administrateur
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA, SA (Espagne), Administrateur

Monsieur José Maria SAGARDOY LLONIS

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Velazquez 34, 28001 Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :**Mandat en France:**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- GLOBALIA CORPORACION EMPRESARIA, Administrateur, en qualité de représentant permanent de POPULAR DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS, S.C.R.
- FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (FCC), Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents**2007**

- POPULAR DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS, S.C.R, SA (Espagne), Directeur Général
- BANCO MAYORISTA (Grupo Banco Popular) (Espagne), Directeur

2006

- PRESTAMOS SINDICADOS (BBVA) (Espagne), Directeur

2005

- PRESTAMOS SINDICADOS (BBVA) (Espagne), Directeur

2004

- PRESTAMOS SINDICADOS (BBVA) (Espagne), Directeur

REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par Monsieur José CAIRETA RIERA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2007

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : Diagonal, 477 – 8 a Planta – 08036 Barcelona (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2008 :**Mandats en France:**

- Représentant permanent de Reig Capital Group Luxembourg, Administrateur de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
- LORIS AZZARO S.A., Membre du Conseil de Surveillance

Mandats à l'étranger (Espagne) * :

- MIURA PRIVATE EQUITY, S.A, (Espagne), Membre du Conseil d'administration et Membre du Comité d'Investissements
- MONOCLE (UK), Membre du Conseil d'administration
- REIG CAPITAL GROUP (Espagne), Directeur Général

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents**2007**

- Représentant permanent de Reig Capital Group Luxembourg, Administrateur de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
- REIG CAPITAL GROUP (Espagne), Directeur Général
- MONOCLE (UK), Membre du Conseil d'administration
- LORIS AZZARO S.A., Membre du Conseil de Surveillance

2006

- LORIS AZZARO S.A., Membre du Conseil de Surveillance
- REIG CAPITAL GROUP (Espagne), Directeur Général
- MONOCLE (UK), Membre du Conseil d'administration

2005

- J.P. MORGAN SECURITIES Ltd (UK), Vice Président
- REIG CAPITAL GROUP (Espagne), Directeur Général

2004

- J.P. MORGAN SECURITIES Ltd (UK), Vice Président

1.1.2 Le rôle du conseil

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

En outre, l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 2 milliards d'euros.

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

- En cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires ;
- Pour procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée ;
- Pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée ;
- Pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 milliards d'euros ;
- Pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 millions d'euros ;
- Pour procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d'actions à souscrire en numéraire, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500.000 euros, et, le cas échéant, par attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d'un montant nominal d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes de 500.000 euros ;

Le renouvellement de ces autorisations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2008.

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2008 a autorisé le Conseil d'administration :

- À consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce dans la limite, à la date d'attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois) ;
- À attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

Elle a également délégué, pour une durée de dix-huit mois, sa compétence au Conseil d'administration pour 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 ; le montant nominal des OBSAAR pouvant être émises en vertu de cette délégation étant limité à 200.000.000 d'euros et le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre de l'exercice des BSAAR étant de 3.000.000 d'euros.

Le renouvellement de ces délégations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2008.

1.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

LA TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2008, le taux de présence atteignant 95 % en moyenne.

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

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 5 février 2008 (ODJ) :

1. Démissions et cooptations d'Administrateurs et organisation du Conseil d'administration et des Comités du Conseil
2. Information du Conseil d'administration sur la situation de Colonial et confirmation des Conseils de la Société
3. Demande d'accès à une data room SFL par Investment Corporation of Dubai (ICD)

Réunion du 14 février 2008 (ODJ) :

1. Point d'avancement de la data-room ; création d'un Comité d'Administrateurs indépendants
2. Examen des comptes de l'exercice 2007, Rapport du Comité des Comptes, Rapport des Commissaires aux Comptes ;
3. Constatation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des options de souscription
4. Activité
5. Renouvellement de l'autorisation de cautionner les engagements souscrits par Locaparis

Réunion du 4 avril 2008 (ODJ) :

1. Point sur la situation actionnariale de Colonial
2. Décisions sur proposition du comité des rémunérations
3. Préparation de l'assemblée générale
4. Examen et approbation du projet de fusion par absorption par la Société Foncière Lyonnaise de sa filiale SAS Iena
5. Activité

Réunion du 23 mai 2008 (10h15 - ODJ) :

1. Démissions, cooptation et nominations d'Administrateurs ;
2. Amendements aux projets de résolutions ordinaires de l'assemblée générale en conséquence des démissions, cooptation et nominations d'Administrateurs.

Réunion du 23 mai 2008 (13h - ODJ) :

1. Point sur la situation actionnariale de Colonial et le processus de cession de SFL
2. Résultats du 1^{er} trimestre 2008 et actualisation budgétaire

Réunion du 3 juin 2008 (ODJ) :

Autorisations d'accès à la data-room SFL

Réunion du 23 juillet 2008 (ODJ) :

1. Démission / cooptation d'administrateurs - organisation du conseil, des comités et regroupement des fonctions de président du Conseil d'administration et de directeur général
2. Point sur la situation actionnariale
3. Comptes au 30 juin 2008 et activité du semestre, rapport du comité des comptes, rapport des commissaires aux comptes
4. État du patrimoine – ANR
5. Révision budget 2008

Réunion du 25 septembre 2008 (ODJ) :

1. Point sur la situation de Colonial
2. Activité
3. Adoption du code de déontologie des SIIC
4. Autorisation de cautionner les engagements de la SNC T8

Réunion du 9 décembre 2008 (ODJ) :

1. Situation actionnariale
2. Résultat au 30 septembre 2008 - activité- résultat prévisionnel au 31 décembre 2008
3. Budget 2009 et business plan 2010-2013
4. Adhésion de SFL aux recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des dirigeants

1.1.4 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général

La décision a été prise lors du Conseil d'administration du 23 juillet 2008 de réunir la fonction de Président du Conseil d'administration et celle de Directeur Général conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et à l'article 21 des statuts de SFL. Par conséquent, en raison de la démission de Monsieur Mariano MIGUEL VELASCO, Monsieur Yves MANSION a été nommé Président-Directeur Général de SFL.

Le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 a aussi décidé de nommer Monsieur Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué à compter du 24 octobre 2008 en remplacement de Monsieur Philippe DEPOUX qui a quitté ses fonctions le 24 octobre 2008.

Yves MANSION

Président-Directeur Général

Nicolas REYNAUD⁽¹⁾

Directeur Général Délégué

Directeur Financier, Secrétaire du Conseil

(1) Nommé par le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 Directeur Général Délégué à compter du 24 octobre 2008 en remplacement de Monsieur Philippe DEPOUX

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et sous la réserve d'obtenir l'autorisation du Comité exécutif et stratégique préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros. Ce seuil d'intervention a été remonté à 50 millions d'euros par le Conseil du 23 juillet 2008.*

*ramené à 20 millions d'euros par le Conseil du 17 février 2009.

LES MESURES PRISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR ÉVALUER SES PERFORMANCES :

Les mouvements très importants qui ont affecté la composition du Conseil d'administration (la moitié des administrateurs a été nommée au cours de l'exercice) ont évidemment retardé les réflexions du Conseil d'administration sur ce point.

Néanmoins, le Conseil d'administration a renforcé la position des administrateurs indépendants en son sein, par la nomination d'un nouvel administrateur indépendant (M. Jacques CALVET élu par l'Assemblée générale du 23 mai 2008), ainsi que par la constitution d'un Comité des Administrateurs indépendants. Ce renforcement de la position des administrateurs indépendants est de nature à améliorer la qualité des travaux du Conseil par le regard expert et autonome de ce Comité.

ADOPTION DU CODE DE DEONTOLOGIE DES SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

SFL ADHÈRE AUX RECOMMANDATIONS AFEP/MEDEF SUR LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX DE SOCIÉTÉS COTÉES

Le Conseil d'administration de SFL, qui s'est réuni le 9 décembre 2008, a examiné les recommandations de l'AFEP et du MEDEF du 6 octobre 2008 concernant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Le Conseil a constaté que SFL était en conformité avec ces recommandations et a décidé que SFL appliquerait à l'avenir ces recommandations qui s'inscrivent dans la démarche du meilleur gouvernement d'entreprise suivie par SFL. Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux sont décrits dans le Rapport de gestion (page 11 et suivantes).

LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le résumé du Règlement Intérieur (page XXX du Cahier Institutionnel), ainsi que les règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise, sont mis en ligne sur le site internet de la Société (www.foncière-lyonnaise.com)

Au-delà d'un rappel des droits et obligations statutaires, ce règlement propose un cadre déontologique précisant les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité. Ainsi, chaque Administrateur ou Censeur, qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de la Société inscrites en compte sous la forme nominative. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toutes les opérations de souscription, d'achat ou de vente effectuées sur le titre de la Société. Par ailleurs, chaque Administrateur doit informer le

Président de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) pendant l'exercice écoulé et faire part de toute modification en la matière. Il doit également agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, être présent aux Assemblées Générales, et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles. Lors de l'entrée en fonction d'un nouvel Administrateur ou Censeur, le Président du Conseil lui remet les statuts du Groupe et le Règlement Intérieur du Conseil.

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

L'OBLIGATION DE DÉCLARATION À L'AMF DES OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES DIRIGEANTS, LES PERSONNES ASSIMILÉES ET LEURS PROCHES (ARTICLE L. 621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) / L'OBLIGATION D'ÉTABLISSEMENT DE LISTES D'INITIÉS (ARTICLE L. 621-18-4 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

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

L'AMF publie ces déclarations sur son site Internet.

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

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

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

DÉCLARATIONS LIÉES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet.

AUTRES INFORMATIONS

Les principales dispositions des conventions d'actionnaires sont décrites en page XXX du Rapport de gestion.

OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées se trouve en page XXX du Cahier Juridique et Financier.

LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

Comité des comptes (réuni les 14 février et 23 juillet 2008 ; taux de présence 89%)

Le Comité des comptes est composé au 14 février de :

Président : M. Francisco José MOLINA CALLE

Membres : M. Jacques CALVET

M. Yves DEFLINE

M. Jean-Jacques DUCHAMP

M. Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA

Le Comité des comptes est composé au 23 juillet (avant le Conseil du même jour) de :

Président : M. Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA

Membres : M. Jacques CALVET

M. Yves DEFLINE

M. Jean-Jacques DUCHAMP

Le Comité des comptes est composé depuis le 23 juillet (après le Conseil du même jour) de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : M. Jean ARVIS

M. Jacques CALVET

M. Yves DEFLINE

M. Jean-Jacques DUCHAMP

Rôle :

- Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.
- Examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil.
- Examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.
- Examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes.
- À chaque arrêté des comptes, le Comité a auditionné à huis clos les Commissaires aux comptes.

Comité de rémunérations et de sélection (réuni les 14 février, 4 avril et 21 octobre 2008; taux de présence 100%)

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 14 février et au 4 avril de :

Président : M. Mariano MIGUEL VELASCO

Membres : M. Jean ARVIS

M. Yves MANSION (sauf pour les décisions le concernant)

M. Anthony WYAND

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé depuis le 23 juillet 2008 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Membres : M. Jean ARVIS

M. Yves MANSION (sauf pour les décisions le concernant)

M. Anthony WYAND.

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 (pas de réunion en 2008)

Le Comité exécutif et stratégique est depuis le 23 juillet 2008 composé de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

M. Yves MANSION

M. Francisco José ZAMORANO GOMEZ

M. Pedro RUIZ LABOURDETTE

Et M. Père VIÑOLAS SERRA (depuis le 17 février 2009)

Rôle :

- apporter son concours au conseil et à la direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la société et de tous ses actionnaires,

- assurer une interface entre le conseil et la direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives,

- examiner les plans et prévisions de la société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes,

- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au conseil,

- autoriser la direction générale préalablement à toute acquisition, cession, ou engagement financier supérieur à un seuil fixé par le Conseil (20 millions d'euros à ce jour),

- rendre compte au conseil de l'accomplissement de sa mission.

Les réflexions sur l'évolution de l'actionnariat de SFL ont conduit à la création d'un comité des administrateurs indépendants.

À la suite de la décision du Conseil du 5 février 2008 d'ouvrir une data-room au bénéfice de Investment Corporation of Dubai (ICD), le Conseil a décidé, le 14 février 2008, la création d'un **Comité des Administrateurs Indépendants constitué de :**

Membres : M. Jean ARVIS

M. Jacques CALVET

M. Yves DEFLINE

M. Anthony WYAND

Après l'abandon du projet d'acquisition d'ICD et compte tenu du projet de cession de 33% du capital de SFL annoncé par Colonial, le comité a continué de se réunir séparément du Conseil d'administration.

Ce comité temporaire a pour mission de donner son avis au Conseil d'administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société. Le comité s'est réuni deux fois en 2008 (les 3 avril et 3 juin 2008 ;

taux de présence 100%).

1.3 Assemblées Générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

I - Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées Générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,

- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées Générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une Assemblée Générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale. Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée. Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action. Il n'existe pas de droits de vote double.

2. Les procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

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

Risques identifiables

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

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page XXX du cahier juridique et financier.

2.1. Dispositif de contrôle interne comptable

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la consolidation est assurée par le responsable consolidation rattaché au directeur financier.

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

2.2. Description des procédures

2.2.1 Organisation générale

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation. En outre, la mise en place d'un nouvel outil informatique a été assorti de la mise à jour des procédures y afférentes.

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

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

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

2.2.2 Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

Le Groupe a mis en place un processus de production mensuelle des comptes dans le cadre des procédures de reporting requises par l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés à l'actionnaire majoritaire à J+6 chaque mois, les consolidations des premier et troisième trimestres sont, en outre,

présentées au Conseil d'administration. Ces comptes complets mensuels et trimestriels ne sont en revanche ni audités, ni publiés. Des procédures d'élaboration de ces comptes mensuels ont été définies avec un cabinet extérieur afin de produire les éléments dans le délais requis. Elles impliquent l'ensemble des services du groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises.

Les consolidations semestrielle et annuelle restent la base d'une communication financière étendue et doivent être produites dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées. En outre, l'ancienneté de la cotation de la société (1879) a permis d'installer des réflexes et une sensibilité particulière quant à l'information publiée.

2.2.3 Procédure de reporting

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

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

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

2.2.4 Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe est assurée par une expertise trimestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un comptable est plus spécifiquement en charge de ces aspects pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction Technique et garantir l'homogénéité des traitements. Une attention particulière est apportée par l'audit interne sur la mise en place d'une cartographie des risques associés aux grands projets de restructurations immobilières envisagées par la Société. Ces travaux doivent permettre de lister les risques associés à une opération et de les quantifier. Ils constituent à la fois un outil d'aide à la décision pour la Direction Générale et, le cas échéant, une méthodologie de suivi des risques dans le déroulement des opérations de restructuration.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs est, par ailleurs, assurée à plusieurs niveaux :

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

a) Le contrôle de la liquidité

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

b) La gestion des risques de marché

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

c) Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.

Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit revolving, sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

2.2.5 Procédure de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

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

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière sur des experts externes qui alimentent la société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société. La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

Parallèlement aux procédures comptables d'arrêtés, le contrôle de gestion élabore annuellement un business plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Ces travaux sont le résultat de l'agrégation et le contrôle par le service contrôle de gestion d'informations détaillées produites par l'ensemble des services. Ainsi, les services de gestion communiquent-ils bail par bail, les revenus et les charges prévisionnelles afférents à chaque bail. Le budget est, en outre, réalisé sur une base mensuelle.

Le business plan comprend :

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

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

Le budget fait l'objet de trois réestimations annuelles.

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

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production de l'information comptable et financière, tout comme les procédures de contrôle interne conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont adéquates pour fournir des informations comptables et financières fiables.

2.3. Les autres procédures de contrôle

2.3.1 La gestion des délégations de signatures et le contrôle

Les délégations de signature ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnancement et du décaissement les délégataires devant agir deux à deux.

2.3.2 Appels d'offre

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

2.3.3 Les polices d'Assurance

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie "tous risques sauf" et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 300 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 36 mois (portée à 48 mois pour les principaux actifs). A compter du 1er janvier 2007 les garanties ont été étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police "tous risques chantier" spécifique n'est pas souscrite.

2.4. Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers

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

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

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

2.5. Risques informatiques

SFL a opéré la refonte de son système d'information en 2004, en conformité au Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise. SFL dispose d'une Direction des Systèmes d'Information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :

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

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

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

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

Une revue des systèmes d'information est menée par les Commissaires aux comptes. La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, les a accompa-

gnés dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées. SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables récemment installés.

2.6. Évolution et suivi des procédures internes

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

La Société a mis en place, à l'automne 2007, un groupe de travail chargé de conduire une réflexion sur les procédures de comptabilisation et de paiement des factures. Ce groupe de travail, composé de représentants des services de la Société, a élaboré des préconisations qui ont été soumises à la direction générale et à son auditeur interne. Les objectifs assignés traitaient spécifiquement les risques de :

1. Contrôle des échéances de paiement
2. Sécurisation des moyens de paiement

L'étude menée a démontré l'efficacité des procédures actuelles, Elle préconise d'en améliorer encore la gestion de risques par le renforcement des contrôles indépendants d'application de ces procédures.

2.7. Règles internes de déontologie

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

Le Président du Conseil d'administration

Annexe 7.6**Ordre du jour de l'Assemblée Générale mixte du 15 juin 2009****À caractère ordinaire**

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport joint du Président du Conseil d'administration (article L. 225-37 du Code de commerce) ;
- Rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les options de souscription et d'achat d'actions ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions ;
- Rapport sur le contrôle interne des Commissaires aux comptes ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Yves DEFLINE, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur ;
- Fixation des jetons de présence ;
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

À caractère extraordinaire

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- 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 ;
- Délégation au Conseil d'administration d'émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires ;
- Détermination des catégories de Bénéficiaires des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables détachés des OBSAAR ;
- Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues ;
- Avis du Comité d'entreprise ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Assemblée Générale mixte du 15 juin 2009

Projet de résolutions ordinaires

Première résolution ordinaire (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du président du Conseil d'administration relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008, lesquels font apparaître une perte de 3.141.109,23 euros. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution ordinaire (Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- constate que la perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2008, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 3.141.109,23 euros,

- décide sur proposition du Conseil d'administration :

1. D'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

- Prioritairement sur le compte "Report à nouveau" qui sera ainsi ramené de 1.431.460,40 euros à zéro,

- Le solde, soit -1.709.648,83 euros, sur le compte "Réserve générale" qui sera ainsi ramené de 87.961.109,76 euros à 86.251.460,93 euros.

2. De procéder à la distribution d'un dividende de 1,90 euro par action, soit un dividende total de 88.354.371,90 euros, par prélèvement :

a. sur le compte "Réserve générale" qui sera ainsi ramené de

86.251.460,93 euros à zéro,

b. le solde, soit 2.102.910,97 euros, sur le compte "Primes d'émission, de fusion, d'apport" qui sera ainsi ramené de 1.182.915.646,20 euros à 1.180.812.735,23 euros."

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'administration à prélever les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription ou d'achat d'actions qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende.

L'Assemblée Générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte "Report à nouveau".

Le dividende sera mis en paiement à compter du 22 juin 2009. L'Assemblée Générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués et le montant affecté au "Report à nouveau".

Il est précisé que :

- le dividende à distribuer ouvre droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas ;

- ne sont pas considérés comme revenus distribués les répartitions présentant pour les actionnaires le caractère de remboursements d'apports ou de primes d'émission, conformément à l'article 112-1° du Code général des impôts.

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

Exercice	Dividende par action	Dont acompte	Dont solde
2005	2,10 €	0,70 € ⁽¹⁾	1,40 € ⁽²⁾
2006	3,20 € ⁽²⁾	0,70 €	2,50 €
2007	3,20 € ⁽²⁾	1,10 €	2,10 €

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

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

Troisième résolution ordinaire (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés

au 31 décembre 2008 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.

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

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

Cinquième résolution ordinaire (Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 23 juillet 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, C. MONTSENY 4 BEL-LATERRA CERDANYOLA DEL VALLES BARCELONE (Espagne), en remplacement de Monsieur Josep Manuel BASANEZ VILLALUENGA, en raison de sa démission.

En conséquence :

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

Sixième résolution ordinaire (Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 23 juillet 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, CALLE MONTE ESQUINZA 14 70 D 28010 MADRID (Espagne), en remplacement de Monsieur Antonio LOPEZ CORRAL, en raison de sa démission.

En conséquence : Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Septième résolution ordinaire (Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 23 juillet 2008, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, CRER JOHANN SEBASTIAN BACH 7 BIS 2 B BARCELONA (Espagne), en remplacement de Monsieur Mariano MIGUEL VELASCO, en raison de sa démission.

En conséquence : Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Huitième résolution ordinaire (Renouvellement du mandat de Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Neuvième résolution ordinaire (Renouvellement du mandat de Monsieur Yves DEFLINE, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Yves DEFLINE vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Dixième résolution ordinaire (Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean ARVIS vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Onzième résolution ordinaire (Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques CALVET vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Douzième résolution ordinaire (Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 400.000 euros le montant global des jetons de présence à répartir

entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2009 et les exercices suivants.

Treizième résolution ordinaire (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes conformément à l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2008 par sa vingt-deuxième résolution, d'acheter des actions de la Société,

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

- le prix maximum d'achat ne devra pas excéder 50 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 232.511.500 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2008, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'assemblée générale.

Cette autorisation est valable pour une période de dix-huit mois.

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

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

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

- d'allouer des actions aux salariés du Groupe Société Foncière Lyonnaise et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les

conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux,

- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions,

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

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social donnée par l'Assemblée Générale extraordinaire,

- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

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

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

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

Quatorzième résolution ordinaire (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Projet de résolutions extraordinaires

Première résolution extraordinaire (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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, - met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007, par sa première résolution extraordinaire, - et délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société, et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Est expressément exclue l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les deuxième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la

huitième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder 50 ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement, les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il détermine les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la Société.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Deuxième 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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce, et du II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa deuxième résolution extraordinaire,
- et délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission d'actions ordinaires de la Société, et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Est expressément exclue l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence.

L'Assemblée décide que les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente résolution, pourront être réalisées soit par des offres au public, soit, dans la limite de 20% du capital social par an, par des offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de

créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la huitième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger, et/ou sur le marché international.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, étant précisé que :

- a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit,

pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa "a)" ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Troisième 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, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa troisième résolution extraordinaire,

- et autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire et dans la limite de 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par périodes de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par la deuxième résolution extraordinaire et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, selon les modalités suivantes :

- a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;
- b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être

perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa "a)" ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la deuxième résolution extraordinaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Quatrième 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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa quatrième résolution extraordinaire,

- et autorise, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première et deuxième résolutions extraordinaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Cinquième 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).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa cinquième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la deuxième résolution extraordinaire, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par la deuxième résolution extraordinaire, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en oeuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte "prime d'apport", sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite "prime d'apport" de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord

avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Sixième 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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa sixième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission, sur le fondement et dans les conditions prévues par la deuxième résolution extraordinaire, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, 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, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente résolution, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la

présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

Septième résolution extraordinaire (Limitation globale des autorisations)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et comme conséquence de l'adoption des première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires, décide de fixer à 100.000.000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Huitième 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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa huitième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'administration sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, en France, à l'étranger et/ou sur le marché international, de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement ou à terme, de titres de créance tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou non ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société.

Le montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre mentionnées ci-dessus ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en devises ou en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant nominal maximum s'appliquera globalement aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donne-

raient droit à attribution immédiatement ou à terme, mais que ce même montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu.

Cette délégation est donnée pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour :

- procéder aux dites émissions dans la limite ci-dessus fixée, en déterminer la date, la nature, les montants et monnaie d'émission ;
- arrêter les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et notamment leur valeur nominale et leur date de jouissance, leur prix d'émission, le cas échéant avec prime, leur taux d'intérêt, fixe et/ou variable, et sa date de paiement, ou en cas de titres à taux variable, les modalités de détermination de leur taux d'intérêt, ou encore les conditions de capitalisation de l'intérêt ;
- fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant, avec une prime fixe ou variable, ou même de rachat par la Société ;
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- d'une manière générale, arrêter l'ensemble des modalités de chacune des émissions, passer toutes conventions, conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes, prendre toutes dispositions et remplir toutes les formalités requises, et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Neuvième résolution extraordinaire (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa neuvième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du

nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

L'Assemblée délègue au Conseil d'administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 25.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

Dixième 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)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129-6, 225-138 I et II et L. 225-138-1 du Code de commerce et aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2007 par sa dixième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions

ordinaires existantes ou à émettre de la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes, dans les limites légales et réglementaires.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500.000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes dans les conditions et limites fixées par les articles du Code du travail susvisés et leurs textes d'application, est fixé à 500.000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte du plafond de la neuvième résolution extraordinaire.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits.

L'Assemblée Générale décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.

L'Assemblée Générale décide :

- de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;

- que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre

gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 20 % ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.

Le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment pour :

- arrêter les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
- déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;
- déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
- fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;
- fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;
- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
- déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
- déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.228-91 et suivants, L.225-129 et suivants et L.225-138 du Code de commerce :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2008 par sa troisième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation en application de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, la compétence de décider l'augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, d'obligations assorties de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les "OBSAAR"), les obligations (les "Obligations") et les bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les "BSAAR") étant détachables dès l'émission des OBSAAR.
3. Décide que le montant nominal des OBSAAR susceptibles d'être émises en vertu de la présente autorisation s'élèvera au maximum à 200.000.000 €, et que le montant nominal de l'émission s'imputera sur le plafond maximum global de 2.000.000.000 € de titres de créances susceptibles d'être émis prévu aux première, deuxième et huitième résolutions extraordinaires, sous réserve de leur adoption.
4. Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 3.000.000 €, et que le montant nominal de l'augmentation de capital s'imputera sur le plafond nominal maximum global de 100.000.000 € prévu à la septième résolution extraordinaire, sous réserve de son adoption.
5. Décide, conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux OBSAAR et de réserver le droit de les souscrire à des établissements de crédit de premier rang qui, au jour de la décision d'émission ont consenti des prêts ou autorisé des lignes de crédit à des sociétés du Groupe Société Foncière Lyonnaise, détiennent des obligations émises par des sociétés du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou bénéficient de placements financiers de la part de sociétés du Groupe Société Foncière Lyonnaise, pour un montant minimum cumulé par établissement de crédit de 1.000.000 €.
6. Prend acte que les BSAAR seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR, selon des modalités

identiques, à une ou plusieurs catégories de bénéficiaires prévues par les quatrième et/ou cinquième résolutions de la présente Assemblée Générale extraordinaire (les "Bénéficiaires"), au sein desquelles le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, fixera la liste précise des Bénéficiaires. Le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, arrêtera également le nombre de BSAAR pouvant être proposés par lesdits établissements de crédit souscripteurs aux Bénéficiaires relevant des catégories mentionnées par les quatrième et/ou cinquième résolutions de la présente Assemblée Générale extraordinaire et conviendra avec lesdits établissements de crédit du prix de cession unitaire des BSAAR par ces derniers. Prend également acte que dans l'éventualité où la totalité des BSAAR n'auraient pas été cédés par les établissements de crédit souscripteurs dans les conditions précitées, la Société devra les acquérir, pour les annuler, à un prix arrêté lors de la fixation des conditions et modalités des OBSAAR.

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

7. Décide :

- que le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil, fixera l'ensemble des caractéristiques des Obligations et des BSAAR, les modalités de l'émission ainsi que l'ensemble des termes et conditions du contrat d'émission ;

- qu'un BSAAR donnera le droit de souscrire ou d'acquérir une action de la société à un prix qui ne pourra être inférieur à 100% de la moyenne des cours de clôture de l'action Société Foncière Lyonnaise sur le marché Euronext Paris sur les vingt (20) séances de bourse qui précéderont la réunion du Conseil d'administration lors de laquelle ledit Conseil arrêtera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR ou en cas de délégation du Conseil au Directeur Général, la date à laquelle le Directeur Général arrêtera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR, cette moyenne pouvant le cas échéant être corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

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

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

10. Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ministration ou du Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, n'occupent pas de fonctions salariées au sein de la Société ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce et qui ne contrôlent pas, directement ou indirectement, une participation représentant au 3e jour ouvré zéro heure précédant la date de la présente Assemblée Générale plus de 1% du capital social et/ou des droits de vote de la Société.

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

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

Quatorzième résolution extraordinaire (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'assem-

blée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération.

2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.

3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélatrice des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur, des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Quinzième résolution extraordinaire (Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 7.7

Rapport du Conseil d'administration

partie extraordinaire

Résolutions présentées à l'assemblée générale mixte du 15 juin 2009 - partie extraordinaire

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

Il vous est proposé de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée générale pour procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, la mettant en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché. La diversité des produits financiers et l'évolution rapide des marchés nécessitent en effet de disposer de la plus grande souplesse afin de choisir les modalités d'émission les plus favorables ; c'est pourquoi, comme la loi le prévoit, ces délégations de compétence permettront à votre Conseil de décider, avec la plus grande latitude pour agir au mieux des intérêts de la Société, en toutes circonstances, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, ces délégations se substituant aux autorisations précédemment données à hauteur du solde non utilisé. Le Conseil d'administration demande à votre Assemblée, par le vote des première et deuxième résolutions extraordinaires, en utilisant le dispositif légal de la délégation globale de compétence, de lui déléguer sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 100 millions d'euros, cette limite faisant spécifiquement l'objet de la septième résolution extraordinaire.

Il est également demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration, pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires faisant l'objet de résolutions spécifiques rendues nécessaires par les dispositions légales dérogeant au principe de globalité.

La troisième résolution extraordinaire a pour objet d'autoriser le 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, conformément à la faculté ouverte par la loi, à déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et à fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale.

La quatrième résolution extraordinaire a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.

La cinquième résolution extraordinaire a pour objet de déléguer la compétence de l'Assemblée générale au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée.

La sixième résolution extraordinaire a pour objet de déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée, conformément à la faculté ouverte par la loi.

La septième résolution extraordinaire a pour objet de fixer la limitation globale, applicable aux délégations conférées par les six premières résolutions extraordinaires, à 100 millions d'euros.

La huitième résolution extraordinaire a pour objet de déléguer au Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée Générale à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 1 milliard d'euros.

La neuvième résolution extraordinaire a pour objet de déléguer au Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée Générale à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, indépendant du plafond global applicable aux émissions prévues aux première à sixième résolutions extraordinaires.

La dixième résolution extraordinaire a pour objet de déléguer au Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée Générale à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d'actions à souscrire en numéraire, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500.000 euros, indépendant du premier plafond de 100 millions d'euros, et, le cas échéant, par attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d'un montant nominal d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes de 500.000 euros, indépendant du plafond de la neuvième résolution extraordinaire.

Ainsi, la faculté que vous accorderiez à votre Conseil d'administration de réaliser les émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, aurait pour effet de permettre, le moment venu, principa-

lement dans le second cas, tous types de placements, en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. En fonction du type de valeurs mobilières émises, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devises, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

La réforme de l'appel public à l'épargne

L'article 152 de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, a habilité le gouvernement à prendre, par ordonnance, les mesures législatives nécessaires, notamment, à la réforme de l'appel public à l'épargne (Ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009 relative à l'appel public à l'épargne et portant diverses dispositions en matière financière).

Le nouveau dispositif, qui a fait l'objet d'une consultation publique, est entré en vigueur le 1er avril 2009.

À la notion d'appel public à l'épargne est substituée celle d'offre au public (article L 411-1 du Code monétaire et financier).

L'offre au public de titres financiers (article L 211-1 du Code monétaire et financier) est constituée par l'une des opérations suivantes :

- une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces titres financiers ;
- un placement de titres financiers par des intermédiaires financiers.

Jusqu'à présent, certaines opérations étaient placées "hors champ" de l'APE. Désormais, ces mêmes opérations sont placées "hors champ" de l'offre au public dès lors que la société est autorisée à faire une offre au public (articles L 411-2 et L 411-3 du Code monétaire et financier).

Parmi ces opérations figurent notamment les offres qui s'adressent à un cercle restreint d'investisseurs (moins de 100 personnes) ou à des investisseurs qualifiés (articles D 411-1 et D 411-2 du Code monétaire et financier), dès lors que ces personnes agissent pour compte propre.

Il y a disparition du statut d'émetteur faisant appel public à l'épargne ; en abandonnant le concept d'APE, une spécificité française est supprimée au profit des notions européennes d'admission sur un marché réglementé et d'offre au public d'instruments financiers. L'exigence d'un prospectus visé par l'AMF est maintenue dès lors qu'il y a :

- admission sur un marché réglementé (Euronext Paris) ; ou
- offre au public, que ce soit sur un marché tel qu'Alternext ou le Marché libre, ou en l'absence d'inscription sur un marché.

Le régime des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription est modifié (article L 225-136 du Code de commerce). L'ordonnance permet de procéder à une augmentation de capital sans DPS par placement privé, c'est-à-dire au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans la limite de 20% du capital social par an.

Dans cette hypothèse, le prix d'émission est fixé suivant les mêmes règles qu'en matière d'offre au public.

I. Délégations à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires

Par l'adoption des première et deuxième résolutions extraordinaires, votre Assemblée Générale est appelée, conformément à l'article L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 millions d'euros.

Néanmoins, votre Conseil estime opportun,

- d'une part, d'exclure l'émission d'actions de préférence ;
- d'autre part, d'exclure toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Il vous est donc demandé d'écarter expressément toute émission d'actions de préférence, de même que toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

I.1 Emissions avec droit préférentiel de souscription (première résolution extraordinaire)

a. Dans le cadre de la délégation de compétence, la première résolution extraordinaire concerne les émissions, avec maintien de votre droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès à des actions ordinaires de votre Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions ordinaires de la Société, c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société par tous moyens, votre décision emporterait ou pourrait comporter, selon le cas, renonciation par les actionnaires à la souscription des actions ordinaires susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital qu'il vous est demandé de fixer par l'adoption de la première résolution extraordinaire, est de 100 millions d'euros, et ce pour une durée de vingt-six mois.

Ce plafond d'augmentation de capital ne comprend pas les conséquences, sur le montant d'augmentation de capital, des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le montant nominal global des titres de créances -y compris ceux qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée

déterminée ou non- pouvant être créés sur le fondement de la première résolution extraordinaire (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) ne devra pas excéder 1 milliard d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission en une devise, ou encore en une unité monétaire établie par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu. Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, deuxième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée Générale, mais il est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la huitième résolution extraordinaire soumise à votre Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission pourrait être décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) ne devra pas excéder cinquante ans, sauf le cas de ceux qui seraient représentés par des titres, subordonnés ou non, à durée indéterminée. Les emprunts donnant accès à des actions ordinaires de la Société pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement anticipé, avec ou sans prime, comme d'un amortissement, les titres pouvant, en outre, faire l'objet de rachats en bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Conformément à l'article L. 228-97 du Code de commerce, il pourra être stipulé que les valeurs mobilières émises ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion ou y compris des titulaires de titres participatifs ; dans ces catégories de valeurs mobilières, il pourra être également stipulé un ordre de priorité des paiements.

b. Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action ordinaire de la Société.

c. Le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises et, dans chaque cas, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues ci-après ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) ou, en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger, et/ou sur le marché international.

d. Sur ces bases, le Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, aux mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et à effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant, pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, et, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, les modalités par lesquelles elles donneront accès aux actions ordinaires de la Société.

e. Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs Généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre assemblée au titre de cette première résolution extraordinaire.

I.2 Emissions sans droit préférentiel de souscription (deuxième résolution extraordinaire)

a. Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et e) ci-après.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées soit par des offres au public, soit, dans la limite de 20% du capital social par an, par des offres visées au II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier.

Le montant nominal global des titres de créances pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 1 milliard d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu. Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumi-

ses à la présente Assemblée Générale, mais il est indépendant du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la huitième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b. Si vous octroyez au Conseil d'administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission sera, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission sera fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. A cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra dorénavant être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5%.

En cas d'adoption de la troisième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10% du capital par périodes de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite troisième résolution extraordinaire (cf. I.3 ci-après).

c. Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, aux émissions sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire. Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés

concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra limiter le montant de l'opération dans les conditions prévues par la loi.

d. Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e. Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la deuxième résolution extraordinaire.

I.3 Emissions sans droit préférentiel de souscription : fixation par le Conseil d'administration du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale (troisième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-136 du Code de commerce, nous vous proposons dans la troisième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, (i) à déroger aux règles légales de fixation du prix telles que rappelées ci-dessus et (ii) dans la limite de 10% du capital de la Société (à la date de votre Assemblée) par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires qui seraient émises, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, sur le fondement de la délégation de compétence prévue à la deuxième résolution extraordinaire, selon la règle suivante :

i) le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise, en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa "i)" ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation donnerait la faculté au Conseil d'administration

pour des augmentations de capital par offre au public ou par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, sans droit préférentiel de souscription, d'un montant limité, de disposer d'une plus grande flexibilité dans la fixation du prix d'émission, de manière à optimiser les chances de succès de l'opération réalisée.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la deuxième résolution extraordinaire.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués.

Lorsqu'il ferait usage de l'autorisation prévue par la troisième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration établirait un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

I.4 Augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription : autorisation au Conseil d'administration d'augmenter le nombre de titres à émettre (quatrième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première et deuxième résolutions extraordinaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au Conseil d'administration la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l'émission initiale. Ceci permet l'exercice des options de sur-allocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

Les conditions de mise en œuvre notamment le délai et le nombre de titres supplémentaires susceptibles d'être émis seront les suivantes, en application de l'article R. 225-118 du Code de Commerce : le Conseil d'administration pourrait ainsi décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des première et deuxième résolutions extraordinaires qui précèdent, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15% de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

1.5 Emissions donnant droit à l'attribution de titres de créance (huitième résolution extraordinaire)

Par l'adoption de la huitième résolution extraordinaire, votre Assemblée Générale est appelée, conformément à l'article L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, en France, à l'étranger et/ou sur le marché international, de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement ou à terme, de titres de créance tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou indéterminée ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société.

Le montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre ne pourra excéder 1 milliard d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en devises ou en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant nominal maximum s'appliquera globalement aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution immédiatement ou à terme, mais que ce même montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu.

I.6 Emissions par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (neuvième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons, dans une neuvième résolution extraordinaire, de déléguer votre compétence au Conseil d'administration pour augmenter le capital de la Société par incorporation de bénéfices, réserves et primes d'émission. Cette opération, qui ne se traduit pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions ordinaires, faisant l'objet d'une disposition spécifique de l'article L. 225-130 du Code de commerce, doit être prise par votre Assemblée Générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première à sixième résolutions extraordinaires.

Il serait conféré au Conseil d'administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation, élévation du nominal des actions ordinaires préexistantes et/ou attribution d'actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d'administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

II. Autorisations spécifiques :

II-1 Emissions en rémunération d'offres publiques d'échange initiées par la Société Foncière Lyonnaise (cinquième résolution extraordinaire)

L'article L. 225-148 du Code de commerce permettrait à votre Société d'émettre des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société Foncière Lyonnaise, qui peuvent être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunération de titres apportés à une offre publique d'échange (OPE) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par votre Société sur les titres d'une autre société, qu'il s'agisse d'une OPE pure et simple, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, d'une OPA ou OPE à titre principal assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre accessoire, ou de toute autre forme d'OPE conforme à la loi applicable à ladite offre publique. Toutefois, le bénéfice du régime de cet article L. 225-148 du Code de commerce est subordonné à la condition que les actions de la société visée par l'offre soient admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat –tel la France– partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou membre de l'OCDE.

Il s'agit là d'une procédure qui autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre Société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.

Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la cinquième résolution extraordinaire, à l'exception des dispositions relatives au prix d'émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.

L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la deuxième résolution extraordinaire.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Votre Conseil d'administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ordinaires ou des

valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre ainsi que la ou les parités d'échange applicables et, le cas échéant, le montant de la soulte à verser ; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres de la société cible présentés à l'échange, compte tenu des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires émises et des parités ainsi arrêtées.

Cette délégation de compétence - pour laquelle une résolution spécifique est requise - serait donnée pour un montant nominal d'augmentation de capital de 100 millions d'euros, qui s'imputerait sur le plafond autorisé par la deuxième résolution extraordinaire, relative aux émissions sans droit préférentiel de souscription, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ; elle serait donnée pour la même durée de vingt-six mois à compter du jour de l'Assemblée.

Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la cinquième résolution extraordinaire, à l'exception des dispositions relatives aux prix d'émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.

II-2 Emissions en rémunération d'apports en nature consentis à la Société Foncière Lyonnaise et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (sixième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147 du Code de commerce, nous vous proposons, dans une sixième résolution extraordinaire, de déléguer, pour une durée de vingt-six mois, au Conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans la limite de 10 % de son capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, 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, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises serait supprimé au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Il est précisé que le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées sur le fondement de cette délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital prévu à la septième résolution pour les émissions réalisées en vertu des première à sixième résolutions.

En cas de mise en oeuvre de la sixième résolution extraordinaire, votre Conseil d'administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, et dans les mêmes conditions que si l'Assemblée s'était elle-même prononcée : il pourrait ainsi approuver seul l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers, et constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ; il pourrait aussi réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent.

Le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en oeuvre de cette délégation, et notamment pour procéder à la modification corrélative des statuts.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

II-3 Limitation globale des autorisations (septième résolution extraordinaire)

Il vous est demandé de fixer à 100 millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les six premières résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

II-4 Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise (dixième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons en outre, de déléguer la compétence de l'Assemblée Générale au Conseil d'administration pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (art. L. 225 129-6, L. 225-138 I et II et L. 225 138-1) et du Code du travail (art. L. 3332-18 et s.) relatives aux émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, réservées aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise mis en place au sein du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes.

Cette délégation serait conférée pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de 500.000 euros, fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires autorisées par les première à sixième résolutions extraordinaires qui précèdent.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital de la Société Foncière Lyonnaise, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, et attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, est fixé à 500.000 euros, ce montant étant fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte du plafond prévu à la neuvième résolution extraordinaire.

La décote offerte serait égale à 20% ou, lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 30% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur Euro-next Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription ; toutefois, l'Assemblée Générale autoriserait le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d'offre aux adhérents du plan d'épargne du groupe de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.

Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d'une éventuelle attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l'article L. 3332-26 du Code du travail.

Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

II-5 Émission d'obligations avec bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) (onzième à treizième résolutions extraordinaires)

Votre Conseil souhaite disposer des moyens lui permettant, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre Société et de son groupe. Dans ce cadre, il est proposé à l'Assemblée des actionnaires de doter la Société d'un outil de financement très spécifique lui permettant conjointement d'optimiser sa dette et d'associer ses principaux dirigeants et salariés à la performance du groupe Société Foncière Lyonnaise. Aussi, le Conseil d'administration demande à votre Assemblée de disposer d'une délégation qui lui permettrait d'émettre des obligations avec bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables ("OBSAAR").

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

- Dans une première phase, un ou plusieurs établissements de crédit souscriraient aux OBSAAR dans le cadre d'une émission réservée ;
 - Dans une deuxième phase, l'intermédiaire financier détenteur des OBSAAR, procéderait à leur démembrement. Il conserverait les obligations et revendrait la totalité des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables ("BSAAR") qu'il détiendrait aux mandataires sociaux et/ou salariés concernés.
- Une telle opération, si elle était réalisée, serait positive pour le titre Société Foncière Lyonnaise car elle présenterait un signal fort au marché :
- des dirigeants impliqués personnellement dans le développement de leur entreprise au point de prendre un risque financier ;
 - un outil motivant financièrement pour les managers et salariés détenteurs de bons, compte-tenu de l'effet démultiplicateur de ces derniers ;
 - une levée de fonds inférieure au coût d'une dette bancaire classique.

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

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

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

crédit souscripteurs des OBSAAR.

Le montant nominal des OBSAAR pouvant être émises en vertu de cette délégation serait limité à 200.000.000 d'euros, étant précisé qu'en cas d'émission le montant nominal des titres émis s'imputerait sur le plafond maximum global de 2.000.000.000 d'euros de titres de créances susceptibles d'être émis (sous réserve de leur adoption, montant prévu aux première, deuxième et huitième résolutions de l'Assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2009).

Le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre de l'exercice des BSAAR serait de 3.000.000 d'euros. En cas d'émission, le montant nominal de l'augmentation de capital s'imputerait sur le plafond maximum global d'augmentation de capital de 100.000.000 d'euros prévu par la septième résolution, sous réserve de son adoption, de l'Assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2009. La dilution correspondant à l'exercice des bons serait limitée compte-tenu du montant envisagé et serait en outre partiellement compensée pour les actionnaires par la réduction des frais financiers du fait de la cession des bons par les établissements souscripteurs des obligations.

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

En application de l'article L. 225-138 I du Code de commerce qui permet de réserver l'augmentation du capital à une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, l'émission d'OBSAAR serait réservée à des établissements de crédit de premier rang qui, à la date de décision d'émission, auront consenti des prêts ou autorisé des lignes de crédit à des sociétés du groupe Société Foncière Lyonnaise, détiendront des obligations émises par des sociétés du groupe Société Foncière Lyonnaise, ou bénéficieront de placements financiers de la part de sociétés du groupe Société Foncière Lyonnaise, pour un montant minimum cumulé par établissement de crédit de 1.000.000 d'euros. Le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil, fixerait la liste précise des établissements de crédit bénéficiaires, au sein de la catégorie des établissements de crédit ci-avant mentionnée. Cette émission entraînerait en conséquence la suppression du droit préférentiel de souscription.

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

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

Compte tenu de la position AMF du 18 mars 2008 et afin que la résolution d'émission réservée d'OBSAAR soumise au vote de l'assemblée générale corresponde aux objectifs de l'émission et permette à votre Assemblée de se prononcer en connaissance de cause, puisque les bénéficiaires finaux des BSAAR sont les princi-

paux dirigeants et salariés, la Société propose au vote de votre Assemblée :

- une résolution d'émission d'OBSAAR (onzième résolution extraordinaire), précisant que les BSAAR issus de cette émission sont réservés ab initio à des bénéficiaires autres que les souscripteurs des OBSAAR ;

- des résolutions distinctes pour l'attribution des BSAAR aux bénéficiaires salariés et mandataires sociaux salariés (douzième résolution extraordinaire) et aux bénéficiaires mandataires sociaux détenant moins de 1% du capital social (treizième résolution extraordinaire).

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

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

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

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

Autorisation d'annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées

En outre, en relation avec la treizième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatorzième résolution extraordinaire, d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la treizième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la société par périodes de vingt-quatre mois.

Rapport complémentaire en cas d'utilisation des délégations faisant l'objet des six premières et de la dixième résolutions extraordinaires

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

Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées Générales Mixtes du 9 mai 2007 et du 23 mai 2008

L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées Générales Extraordinaires du 9 mai 2007 et du 23 mai 2008 (troisième à cinquième résolutions).

Marché des affaires sociales depuis le 1^{er} janvier 2009

Conformément aux dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

* * *

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

* * *

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance des rapports établis par les commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

Comptes consolidés

97_A. Bilan consolidé

98_B. Compte de résultat consolidé

99_C. État de variation des capitaux propres consolidés

100_D. Tableau de flux de trésorerie

101_E. Notes annexes

101_I. Méthodes comptables

102_II. Méthodes d'évaluation

106_III. Information sectorielle

108_IV. Faits caractéristiques

109_V. Informations relatives au périmètre de consolidation

110_VI. Éléments détaillés

A. Bilan consolidé

ACTIF

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Immobilisations incorporelles	6-1	682	1 099	1 641
Immobilisations corporelles	6-2	365 292	281 564	289 776
Immeubles de placement	6-3	2 992 804	3 745 775	3 034 904
Participations dans les entreprises associées	6-4	-	-	25 937
Actifs financiers	6-5	2 668	5 524	28 321
Autres actifs	6-6	3 156	11 535	8 917
Total Actifs non courants		3 364 602	4 045 498	3 389 496
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	242 161	401	401
Stocks et en-cours				
Clients et autres débiteurs	6-8	52 245	52 870	37 216
Autres actifs	6-9	3 675	4 032	2 418
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	14 152	15 945	23 553
Total Actifs courants		312 234	73 248	63 588
Total Actif		3 676 835	4 118 746	3 453 084

PASSIF

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Capital		93 005	93 005	86 152
Réserves		2 460 712	2 154 183	1 543 944
Résultat de l'exercice		-392 956	416 451	606 585
Total Capitaux propres, Part du groupe		2 160 760	2 663 639	2 236 681
Intérêts minoritaires		94 696	121 879	90 721
Total Intérêts minoritaires		94 696	121 879	90 721
Total des Capitaux propres	6-11	2 255 457	2 785 518	2 327 402
Emprunts	6-12	1 104 437	1 098 942	755 343
Provisions non courantes	6-13	1 725	1 913	2 479
Impôts différés passifs	6-14	72 818	117 797	71 030
Dettes fiscales	6-15	6 285	1 197	2 345
Autres passifs	6-16	16 175	16 584	15 640
Total Passifs non courants		1 201 440	1 236 432	846 837
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	21 426	22 117	20 644
Emprunts et concours bancaires	6-12	170 188	44 825	230 849
Provisions courantes	6-13	1 070	3 195	5 303
Autres passifs	6-18	27 254	26 659	22 049
Total Passifs courants		219 938	96 796	278 845
Total Passif		3 676 835	4 118 746	3 453 084

B - Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Revenus locatifs		181 513	170 395	161 538
Charges immobilières nettes de récupération		-10 317	-8 138	-8 234
Loyers nets	6-19	171 196	162 257	153 304
Variation de valeur des immeubles de placement	6-20	-528 977	365 109	533 807
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-21	380	824	1 079
Autres produits d'exploitation	6-22	4 405	6 407	3 382
Dotations aux amortissements	6-23	-1 208	-1 208	-1 104
Variation nette des provisions et dépréciations	6-24	-17 808	710	2 627
Frais de personnel	6-25	-11 892	-13 201	-14 626
Autres frais généraux	6-26	-10 268	-8 473	-9 912
Résultat opérationnel		-394 171	512 425	668 557
Résultat de cession des immeubles de placement	6-27	-	-93	17 381
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente	6-27	29	-	31 635
Résultat de cession marchand de biens		-	-	458
Résultat de cession des autres actifs	6-28	9	3 424	-5 117
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	6-29	-	-	8
Résultat dans les entreprises associées	6-30	-	15 450	5 973
Charges financières	6-31	-68 264	-60 968	-49 711
Produits financiers	6-31	17 890	12 905	5 467
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-32	-4 228	338	-8 915
Actualisation des dettes et créances		593	-139	-1 351
Intérêts sur créances	6-33	861	2 272	2 970
Variation nette des provisions financières	6-34	-	2 221	2 033
Autres charges et produits financiers		-	-	1
Résultat net avant impôts		-447 282	487 836	669 389
Impôts	6-35	31 589	-36 442	-32 818
Résultat net		-415 693	451 394	636 571
Part du groupe		-392 956	416 451	606 585
Part des minoritaires		-22 737	34 942	29 986

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net par action	-8,45 €	8,96 €	14,08 €
Résultat dilué par action	-8,45 €	8,95 €	14,07 €

C – État de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Écart de réévaluation	Actions d'auto-contrôle	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2006	86 152	991 758	22 030	3 248	526 908	606 585	2 236 681	90 721
Dividendes versés par SFL					-115 928		-115 928	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington								-3 784
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2007 après affectation	86 152	991 758	22 030	3 248	410 980	606 585	2 120 753	86 936
Variations au cours de l'exercice :								
Affectation du résultat					606 585	-606 585		
Résultat de l'exercice						416 451	416 451	34 942
Augmentation de capital	6 853						6 853	
Augmentation des primes liées au capital		191 843			2		191 845	
Imputation des actions propres				-21 491			-21 491	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				343			343	
Impact des instruments financiers					8 275		8 275	
Impact impôts différés des instruments financiers					-839		-839	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					541		541	
Correction des impôts différés sur le groupe Parholding					-8 373		-8 373	
Autres variations			-590		604		14	
Acompte sur le dividende versé					-50 733		-50 733	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2007	93 005	1 183 601	21 440	-17 900	967 042	416 451	2 663 639	121 879
Dividendes versés par SFL					-96 643		-96 643	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington								-4 445
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2008 après affectation	93 005	1 183 601	21 440	-17 900	870 399	416 451	2 566 996	117 433
Variations au cours de l'exercice :								
Affectation du résultat		-685			417 136	-416 451		
Résultat de l'exercice						-392 956	-392 956	-22 737
Imputation des actions propres				-1 907			-1 907	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				-129			-129	
Impact des instruments financiers					-14 246		-14 246	
Impact impôts différés des instruments financiers					2 326		2 326	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					676		676	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2008	93 005	1 182 916	21 440	-19 936	1 276 291	-392 956	2 160 760	94 696

D – Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Flux de trésorerie liés à l'activité :			
Résultat de l'exercice	-392 956	416 451	606 585
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	18 526	2 477	-4 066
Dotations nettes aux provisions du passif	-2 312	-2 901	510
Variation de valeur des immeubles de placement	528 977	-365 109	-533 807
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	1 244	-6 869	-41 647
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	3 635	-199	10 267
Étalement des franchises de loyers	1 837	-1 579	-7 584
Avantage consenti aux personnels	676	541	378
Intérêts sur créances	-861	-2 272	-2 970
Coût de l'endettement financier	51 340	46 716	45 151
Charge d'impôt	-32 871	39 979	29 472
Résultat des entreprises associées	-	-15 450	-5 973
Part des intérêts minoritaires	-22 737	34 942	29 986
Autres variations	-	-1	-617
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt	154 498	146 727	125 685
Stocks et en-cours	-	-	845
Créances Clients	-2 330	6 518	7 508
Autres créances d'exploitation	-5 048	723	9 941
Dettes fournisseurs	1 718	-2 465	129
Autres dettes d'exploitation	2 280	-1 136	-12 425
Intérêts versés	-63 320	-58 491	-46 952
Intérêts reçus	4 960	3 105	3 339
Impôt versé	-2 794	-9 623	-27 840
Variation du besoin en fonds de roulement	-64 534	-61 369	-65 455
Flux net de trésorerie généré par l'activité	89 964	85 357	60 230
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	-30 237	-17 923	-86 344
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-81 481	-38 693	-113 144
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	-	-42 601	-124 605
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	11 233	-	182 754
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	-	50 619	30 903
Autres encaissements et décaissements	-1 802	11 457	8 812
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-102 287	-37 141	-101 623
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :			
Variations de capital et primes d'émission	-	2	337
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	-2 036	-21 148	860
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	-96 643	-166 661	-89 995
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-4 445	-3 784	-4 671
Dividendes reçus des entreprises associées	-	127	947
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	231 760	284 925	152 339
Remboursements d'emprunts	-126 995	-150 689	-38 105
Autres variations financières	-356	-4 604	2 160
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 285	-61 832	23 872
Variation de trésorerie	-11 038	-13 616	-17 521
Trésorerie nette à l'ouverture	-10 446	3 170	20 692
Trésorerie nette à la clôture	-21 484	-10 446	3 170
Variation de trésorerie	-11 038	-13 616	-17 521

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

E – Notes annexes

I - Méthodes comptables

1-1. Référentiel Comptable

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

- Normes et interprétations applicables

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007, à l'exception de l'amendement IAS 39/IFRS 7 (reclassement des actifs financiers) d'application obligatoire et qui n'a pas d'effet significatif sur les comptes du groupe.

- Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables obligatoirement aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers
- IAS 23 révisée : Coûts d'emprunt
- IFRS 2 révisée : Paiement fondé sur des actions
- IFRS 8 : Segments opérationnels (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009).
- IFRIC 11 : Options accordées au sein d'un groupe et actions propres acquises en couverture de plans d'options (obligatoires aux exercices ouverts à compter du 1^{er} mars 2007 ; et selon le Règlement 611/2007 au plus tard à la date d'ouverture de l'exercice 2009).
- IAS 40 révisée : A compter du 1^{er} janvier 2009 et sous réserve de l'approbation de l'Union Européenne, les immobilisations en cours de constructions seront comptabilisées à la juste valeur.

1-2. Principes de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Les comptes annuels sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Le Groupe SFL a opté au modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. § 2-3).

Changement d'estimation

La proximité de l'échéance de certains de nos contrats de location financement nous permettant de mieux appréhender les conséquences liées aux levées d'options, nous avons révisé l'estimation du montant des impôts différés y afférents. L'effet de ce changement

sur le résultat de l'exercice 2008 est de 12 252 milliers d'euros.

Les incidences sur les exercices futurs ne sont pas présentées du fait qu'elles ne peuvent être déterminées en pratique.

1-3. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la Société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le Groupe en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle SFL en avait le contrôle.

Les acquisitions d'immeubles à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3 sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

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

1-4. Participation dans les co-entreprises

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

1-5. Participation dans les entreprises associées

La participation dans une entreprise associée est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale ni une co-entreprise du Groupe.

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

1-6. Conversion en monnaie étrangère

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

étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction.

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

1-7. Impôts

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

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

II - Méthodes d'évaluation

2-1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux frais de développement des logiciels relatifs au changement des systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 3 années.

2-2. Immobilisations corporelles

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

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeur éventuelles sont déterminées par comparaison entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'expertise.

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

2-3. Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

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

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

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

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

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

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne "Variation de valeur des immeubles de placement" et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent – Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2008 par CBRE, Jones Lang Lasalle et Atisreal. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la

Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) «The Royal Institution of Chartered Surveyors».

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacances et l'évolution de l'indice du coût de la construction. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissements prévues à l'exception des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses (pour conformité avec le paragraphe 51 de la norme IAS 40).

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois «actes en main», c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,20% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

2-4. Valeur recouvrable des actifs non courants

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux actifs financiers et aux «goodwill». SFL n'a pas de «goodwill» non affecté.

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif. Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles.

2-5. Coût des emprunts

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

2-6. Immeubles de placement courant

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'Administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés.

2-7. Instruments financiers (hors instruments dérivés)

Un instrument financier est un contrat qui donne lieu à un actif financier d'une entité et à un passif financier ou à un instrument de capitaux propres d'une autre entité.

Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés à l'investissement.

Les justes valeurs de nos lignes de crédit sont proches de leur valeur comptable, compte tenu de l'indexation variable de la dette.

Tous les achats et ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, qui est la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter l'actif.

Nos valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur à la date de clôture.

2-8. Créances locataires clients

Elles sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, le cas échéant ; une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

2-9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2-10. Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement comptabilisés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

2-11. Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés. Ce poste comprend la dette fiscale liée à «l'exit-tax», qui est payable sur les 4 ans à partir de l'exercice de l'option au régime SIIC.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

2-12. Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

2-13. Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite et les médailles du travail.

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice. Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle. Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés société par société sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux

d'actualisation de 4,54% et d'un taux de revalorisation de 2%, les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les prestations de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de services.

Aucun autre avantage post emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, le Groupe n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

2-14. Actions propres

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres SFL réalisées par elle-même sont portées en diminution des capitaux propres.

2-15. Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)

Le Groupe bénéficie des dispositions transitoires d'IFRS 2 concernant les transactions réglées en instruments de capitaux propres et n'a appliqué l'IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1^{er} janvier 2005.

Les options sont valorisées au moment de leur attribution par la méthode Black and Scholes. SFL comptabilise les avantages ainsi calculés sur la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

2-16. Contrat de location-financement

Les contrats de location-financement, et notamment les contrats de crédit-bail immobilier, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

2-17. Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts (et à la fluctuation des cours des monnaies étrangères). Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché.

Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

2-18. Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est

probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'évictions sont capitalisées dans le coût des travaux de rénovation si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de réaliser des travaux de rénovation, ou sont comptabilisées en déduction des loyers et étalées sur la durée ferme du bail si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de louer dans de meilleures conditions financières.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Ventes d'actifs

Le produit des activités ordinaires est comptabilisé lorsque les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et que le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, qui est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier) pour la valeur nette comptable de l'actif financier.

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque l'actionnaire est en droit de percevoir le paiement.

2-19. Estimations et jugements comptables déterminants

SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. § 2-3).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-17)

III - Information sectorielle

Le premier niveau d'information sectorielle vise à présenter le compte de résultat et le bilan selon le secteur géographique.

Au niveau du compte de résultat :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Revenus locatifs	69 681	61 822	35 624	14 385	-	181 513
Charges immobilières nettes de récupération	-3 398	-8 196	-1 009	2 286	-	-10 317
Loyers nets	66 284	53 627	34 615	16 671	-	171 196
Variation de valeur des immeubles de placement	-247 325	-145 731	-91 944	-43 977	-	-528 977
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	380	380
Autres produits d'exploitation	1 902	1 510	-181	-	1 174	4 405
Dotations aux amortissements	-	-234	-	-	-973	-1 208
Variation nette des provisions et dépréciations	-2	-72	-576	-17 292	134	-17 808
Frais de personnel	-	-	-	-	-11 892	-11 892
Autres frais généraux	-	-	-	-	-10 268	-10 268
Résultat opérationnel	-179 142	-90 900	-58 086	-44 598	-21 445	-394 171
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente	29	-	-	-	-	29
Résultat de cession marchand de biens	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	9	9
Dividendes et résultat des sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
Résultat dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-	-68 264	-68 264
Produits financiers	-	-	-	-	17 890	17 890
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-4 228	-4 228
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	593	593
Intérêts sur créances	-	-	-	-	861	861
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-	-
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	-179 112	-90 900	-58 086	-44 598	-74 585	-447 282
Impôts	14 913	-	8 452	17 792	-9 568	31 589
Résultat net	-164 200	-90 900	-49 633	-26 806	-84 154	-415 693
Part du Groupe	-141 463	-90 900	-49 633	-26 806	-84 154	-392 956
Part des minoritaires	22 737	-	-	-	-	22 737

Au niveau du bilan :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	1 377 771	1 226 211	581 377	414 984	3 550	3 603 892
Actifs non affectés	-	-	-	-	72 944	72 944
Total des actifs	1 377 771	1 226 211	581 377	414 984	76 493	3 676 835

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs.

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

- **Triangle d'or** : marché comprenant une partie des 8^e, 16^e et 17^e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par

l'avenue de Villiers et le boulevard Maiesherbes, à l'est par la rue Tronchet, et au sud par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.

- **Cité financière** : marché comprenant une partie des 1^{er}, 2^e et 9^e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Châteaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.

- **Croissant d'or-La Défense** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier La Défense.

Le deuxième niveau d'information est lié aux activités de location immobilière et de ventes en régime Marchand de biens.

	Location immobilière	Marchand de biens	Structures	Total
Revenus locatifs	181 513	-	-	181 513
Résultat de cession marchand de biens	-	-	-	-
Résultat net	-308 802	-	-84 154	-392 956

- Les prestations liées à l'activité locative concernent les loyers.

- Les prestations liées à l'activité Marchand de biens consistent en la gestion d'un immeuble détenu en régime Marchand de biens sur

lequel est engagé un programme de cession qui s'est achevé en 2006. À ce titre il n'y a pas de résultat sur cette activité sur les exercices 2007 et 2008.

IV - Faits caractéristiques

4-1. Opérations d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, SFL a acquis un actif immobilier en 2008 et en a cédé également un. Ces opérations sont développées dans la note 6-3 du bilan.

Le 18 décembre 2008, la Société Foncière Lyonnaise a signé un acte portant sur l'acquisition en l'état futur d'achèvement de l'immeuble du 108 avenue de Wagram à Paris 17^e. Cet immeuble de 6 000 m² environ à usage de bureaux devrait être entièrement restructuré fin 2010.

4-2. Opérations

Le permis de construire de l'opération de restructuration de la Galerie des Champs-Élysées (part SFL 50%) est obtenu et purgé de tous recours depuis décembre 2008. Le début des travaux est programmé pour février 2009.

Le projet de restructuration de l'immeuble du 92 Avenue des Champs-Élysées est finalisé. La constitution du dossier de permis de construire est en cours en vue de son dépôt en début d'année 2009.

La restructuration de l'immeuble situé au 103 rue de Grenelle s'est poursuivie sur l'exercice 2008. La livraison de cet immeuble de bureaux aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale) devrait intervenir au premier trimestre 2009.

La phase de travaux de l'immeuble du 247 rue Saint-Honoré, qui accueillera le premier palace Mandarin Oriental de Paris, a été lancée en novembre 2008 pour une ouverture de l'hôtel au printemps 2011.

4-3. Notes sur les contrôles fiscaux

Nous vous présentons une synthèse des vérifications effectuées par l'administration fiscale par thème.

Provisions pour grosses réparations

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations. Les notifications en cours se montent en base d'impôts à 3 751 milliers d'euros. Le Groupe conteste la position de l'administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Suite au contrôle de TVA sur l'année 2002, les redressements relatifs à la mise à disposition à titre gratuit et aux indemnités d'éviction pour un montant de TVA de 451 milliers d'euros font l'objet d'une requête en vue d'en obtenir le remboursement. Néanmoins ce montant a été provisionné au cours de l'exercice 2006.

Suite au contrôle fiscal sur les exercices 2005, 2006 et 2007, l'administration fiscale a notifié un rappel de TVA, qui a été accepté. Un montant de TVA de 74 milliers d'euros a été constaté dans les comptes.

Répartition entre la valeur du terrain et de la construction

L'administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles. Des rehaussements en base pour un montant total de 2 611 milliers d'euros ont été notifiés au Groupe. Le Groupe conteste en partie la position de l'administration. Une provision comptabilisée au cours de l'exercice 2005 a été maintenue dans les comptes à hauteur de 680 milliers d'euros.

Valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de «l'exit-tax»

Le redressement fiscal pour un montant de 11 521 milliers d'euros, qui remettait en cause les valeurs vénales des immeubles retenues pour le calcul de «l'exit tax», a fait l'objet d'un dégrèvement en totalité le 31 octobre 2008.

4-4. Événements post-clôture

Le 13 mars 2009, nous avons accepté une offre de prorogation de notre contrat de crédit-bail avec Fortis Lease sur 7 ans concernant notre immeuble du 131, rue de Wagram. L'échéance du contrat était le 15 juin 2009. Ce refinancement fait sur une assiette nette de 45 528 milliers d'euros sera indexé sur l'Euribor 3 mois majoré d'une marge de 200 points de base.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage	
		% Intérêt	% Contrôle
Société mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale :			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 5 de Vigny	327 469 607	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SNC FLY Tolbiac	507 436 921	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parsherbes	413 175 639	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50

Les sociétés SAS léna, SNC léna 1 et SNC léna 2 faisant partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2007, ont été absorbées par SFL avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 76,72% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2008.

La SNC FLY Tolbiac a été créée le 28 juillet 2008. L'objet de cette société est l'achat-vente et la location de biens immobiliers résidentiels du programme T8.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

6-1. Immobilisations incorporelles

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Valeur brute						
Applications informatiques	3 208	76	-18	-	-	3 267
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements						
Applications informatiques	-1 567	-618	18	-	-	-2 168
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 641	-542	-	-	-	1 099

	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Valeur brute						
Applications informatiques	3 267	53	-	-	-	3 320
Autres incorporelles	-	136	-	-	-	136
Amortissements						
Applications informatiques	-2 168	-606	-	-	-	-2 774
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 099	-417	-	-	-	682

6-2. Immobilisations corporelles

	31/12/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	277 139	41 315	-1	-48 938	-	269 515
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-1 839	-234	-	-	-	-2 073
Autres corporelles	-1 557	-356	1	-	-	-1 912
Valeur nette	289 776	40 725	-	-48 938	-	281 564

	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles ⁽¹⁾	269 515	101 810	-16	-	-	371 310
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-2 073	-	-234	-	-	-2 308
Autres corporelles	-1 912	-	-17 831	-	-	-19 744
Valeur nette	281 564	101 810	-18 081	-	-	365 292

(1) Au 31 décembre 2008, la plus-value latente sur les immeubles en cours de construction s'élève à 10 116 milliers d'euros.

La valeur d'expertise relative aux immeubles d'exploitation passe de 22 786 milliers d'euros au 31 décembre 2007 à 19 690 milliers d'euros au 31 décembre 2008. Cet immeuble d'exploitation correspond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le Groupe SFL en tant que bureaux et siège social.

La part des frais financiers capitalisés au cours de l'exercice 2008 sur les immeubles en restructuration qui figurent en autres immobilisations corporelles est de 12 825 milliers d'euros.

6-3. Immeubles de placement

	31/12/2006	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 034 904	24 446	371 257	-20 490	-6 148	48 938	292 868	3 745 775
Total	3 034 904	24 446	371 257	-20 490	-6 148	48 938	292 868	3 745 775

	31/12/2007	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 745 775	27 155	10 413	-12 664	-496 291	-281 584	-	2 992 804
Total	3 745 775	27 155	10 413	-12 664	-496 291	-281 584	-	2 992 804

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 015 531	3 773 266	3 057 016
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-22 727	-27 491	-22 112
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	2 992 804	3 745 775	3 034 904

Le 5 novembre 2008, SFL et son partenaire à 50% IDF ont cédé l'immeuble du 19, boulevard Malesherbes à Paris.

Les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon trimestrielle.

Au cours de l'exercice 2008, huit immeubles de placement ont fait l'objet d'un reclassement vers les immeubles destinés à être vendus.

6-4. Participations dans les entreprises associées

Il n'y a plus de participation dans les entreprises associées depuis le 31 décembre 2007.

6-5. Actifs financiers

	31/12/2006	31/12/2007	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Reclassement	31/12/2008
Participations non consolidées	1 078	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-	-	-	-	-	-	-	-
Participations non consolidées nettes	1 078	1 071	-	-	-	-	-	1 071
JV Teachers à 25%	2 628	-	-	-	-	-	-	-
JV Teachers à 15%	8 725	-	-	-	-	-	-	-
Avance preneur à la SCI Champvernier	15 245	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	388	539	1 084	-	-66	-	-	1 557
Autres créances	257	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	-	3 914	39	-	-3 914	-	-	39
Créances rattachées aux participations	27 243	4 453	1 123	-	-3 980	-	-	1 596
Total	28 321	5 524	1 123	-	-3 980	-	-	2 668

La valorisation positive des opérations de couverture figure à l'actif du bilan. Au 31 décembre 2008, elle représente un montant de 39 milliers d'euros contre 3 914 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

Valeurs de marché positives des opérations de couvertures	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Swap BNP-PARIBAS	2,635%	31-déc-10	39	-	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc-09	-	464	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,56%	29-juin-09	-	50	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	-	371	-
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	-	1 879	-
Swap RBS	3,89%	31-oct-13	-	1 151	-
Swap Natixis	4,4325%	31-déc-10	-	-	-
Total			39	3 914	-

6-6. Autres actifs non courants

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Impôts différés actif	2 742	2 440	3 647
Autres créances	203	1 580	5 270
Paievements d'avance	210	7 515	-
Total	3 156	11 535	8 917

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note 6-35. Les paievements d'avance versés, à la clôture de l'exercice 2007, au

titre de la restructuration de l'immeuble situé au 103, rue de Grenelle à Paris 7^e sont au 31 décembre 2008 totalement amortis.

6-7. Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2006	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2007
Juste valeur								
Immeubles de placement	401	-	-	-	-	-	-	401
Total	401	-	-	-	-	-	-	401

	31/12/2007	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Juste valeur								
Immeubles de placement	401	3 417	-	-143	-43 098	281 584	-	242 161
Total	401	3 417	-	-143	-43 098	281 584	-	242 161

Le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 a approuvé un programme de cession portant sur huit immeubles du patrimoine SFL.

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeur d'expertise des immeubles de placement destinés à la vente	245 088	401	401
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-2 928	-	-
Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers	242 161	401	401

6-8. Clients et autres débiteurs

	31/12/2008			31/12/2007	31/12/2006
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	34 897	11 198	23 699	37 630	28 223
Provisions clients et comptes rattachés	-2 294	-2 294	-	-2 451	-1 631
Clients	32 602	8 904	23 699	35 179	26 592
Fournisseurs - avances et acomptes versés	607	607	-	4 776	26
Personnel et comptes rattachés	57	57	-	20	45
Créances fiscales - hors impôt sur les sociétés	16 451	16 451	-	11 171	10 053
Autres créances d'exploitation	2 380	2 380	-	1 576	353
Autres créances	148	148	-	148	147
Autres débiteurs	19 643	19 643	-	17 691	10 624
Total	52 245	28 547	23 699	52 870	37 216

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux provisions	-702	-208	-476
Reprises de provisions	1 060	670	1 391
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 034	-57	-765
Total	-676	405	150
Loyers	181 513	170 395	161 538
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,37%	-0,24%	-0,09%

6-9. Autres actifs courants

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts courus sur dérivés	860	97	-
États - acomptes : impôt sur les bénéfices versés	829	1 435	559
Paiements d'avance	1 986	2 500	1 859
Total	3 675	4 032	2 418

Les paiements d'avance correspondent principalement aux versements au titre de la restructuration de l'immeuble situé 103, rue de Grenelle à Paris 7^e.

La décomposition des intérêts courus sur les instruments de couverture se présente de la manière suivante :

	TIE %	Échéance	Part courante		
			31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Swap BNP-PARIBAS	2,635%	31-déc-10	1	-	-
Swap BNP-PARIBAS	3,33%	31-déc-10	0	-	-
Swap JPMorgan	Euribor 12M + 1,415%	03-janv-14	827	-	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc-09	-	1	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,56%	29-juin-09	0	0	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	1	0	-
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	31	94	-
Swap RBS	3,89%	31-oct-13	-	1	-
Total			860	97	-

6-10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Fonds bancaires et caisses	449	1 025	2 137
Valeurs mobilières de placement	13 703	14 920	21 416
Total	14 152	15 945	23 553

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur de marché et sont détaillées ci-dessous :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Sicav monétaire Rothschild	538	665	-
Sicav monétaire Société Générale	6 001	3 393	148
Sicav monétaire HSBC	2 811	5 580	9 194
Sicav monétaire Crédit Agricole	4 352	5 282	12 074
Total	13 703	14 920	21 416

6-11. Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 005 milliers d'euros divisé en 46 502 301 actions de nominal 2 €.

Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres.

	31/12/2006	31/12/2007	Augmentation	Diminution	31/12/2008
Nombre de titres	130 067	461 574	127 385	-83 662	505 297
Prix moyen en euros	32,39 €	55,69 €	48,92 €	51,69 €	54,64 €
Total en milliers d'euros	4 214	25 705	6 231	- 4 324	27 612

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse.

6-12. Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Engagements sur contrats de location financement :								
131, Wagram	Euribor 3M+1% (fin de trimestre civil)	15-juin-09	0	46 005	62 201	46 005	952	952
Quai le Gallo	Euribor 3M+0,75% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	62 230	65 845	69 308	3 615	3 463	3 318
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	86 340	96 343	105 934	10 003	9 590	9 194
Impact étalement des commissions sur emprunts :								
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	26-janv-12	600 000	574 000	416 000	5 853	341	187
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0,90% (29 de chaque trimestre)	29-déc-09	0	77 663	69 282	68 474	1 852	26
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 1M+0,40% (29 de chaque mois)	29-mars-08	0	-	1 577	-	1 215	1
Revolving BANCOSABADELL (50M€)	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	50 000	50 000	-	6	8	-
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	4-mai-12	140 000	65 000	-	78	174	-
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+0,56% (fin de trimestre civil)	31-oct-13	40 800	40 800	-	5	6	-
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M+0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	30 000	-	-	385	-	-
Placements privés :								
US 100 M\$:	6,27% (10 juin - 10 décembre)	10-déc-12	-	-	-	-	-	76 212
US 25 M\$:	5,67% (10 juin - 10 décembre)	10-déc-09	-	-	-	-	-	19 047
Comptes courants passifs :	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	18-mai-11	54 090	56 785	-	-	-	60 185
Valeurs de marché négatives des opérations de couvertures :								
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc-09	0	-	-188	554	-	1
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,56%	29-juin-09	0	-	-41	15	-	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	0	-	-373	88	-	-1
Swap Barclays sur USPP	6,47%	10-déc-12	0	-	-	-	-	32 706
Swap Barclays sur USPP	6,09%	10-déc-09	0	-	-	-	-	7 199
Swap JPMorgan de 400 M€	Euribor 12M (CAP 5,085%) +1,415%	3-janv-14	30 495	27 412	33 881	-	1 369	1 868
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	2 200	-	-861	-	-	20
Swaps RBS	3,89%	31-oct-13	1 401	-	-	1	-	-
Swap Natixis	4,4325%	31-déc-10	6 921	308	-	4	-3	-
Swap BNP-PARIBAS	3,33%	31-déc-10	645	-	-	-	-	-
Découverts bancaires :	Divers		-	-	-	35 636	26 391	20 383
Total			1 104 437	1 098 942	755 343	170 188	44 825	230 849

L'échéancier des emprunts et dettes financières se présente comme suit :

	31/12/2008	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2007
Emprunt syndiqué	605 853	5 853	600 000	-	574 341
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	68 474	68 474	-	-	80 730
Emprunt BancoSabadell	50 006	6	50 000	-	50 008
Emprunt revolving BECM	140 078	78	140 000	-	65 174
Emprunt Royal Bank Of Scotland	40 805	5	40 800	-	40 806
Emprunt Deutsche Hypo	30 385	385	30 000	-	-
Engagement sur contrats de location financement	208 193	59 623	148 570	-	222 198
Placements privés US	-	-	-	-	-
Comptes courants passifs	54 090	-	54 090	-	56 785
Étalement des commissions	-1 219	-533	-686	-	-1 752
Swap n°1 CALYON-HSBC	554	554	-	-	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	15	15	-	-	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	88	88	-	-	-
Swap BARCLAYS	-	-	-	-	-
Swap BARCLAYSa	-	-	-	-	-
Swap JP-MORGAN	30 495	-	-	30 495	28 781
Swap CALYON	2 200	-	2 200	-	-
Swap RBS	1 402	1	1 401	-	-
Swap NATIXIS	6 925	4	6 921	-	305
Swap BNP-PARIBAS	645	-	645	-	-
Découverts bancaires	35 636	35 636	-	-	26 391
	1 274 625	170 189	1 073 941	30 495	1 143 767

Au 31 décembre 2008, SFL disposait d'une réserve de 30 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées.

Les comptes courants passifs représentent la part Prédica dans la SCI Washington.

Covenants et clauses d'exigibilités anticipées liées à nos opérations de crédit :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2008	Valeur au 31/12/2007	Clauses d'exigibilités ⁽¹⁾
EMPRUNT PARHOLDING CALYON-HSBC-CFF	LTV (Loan To Value) Consolidé = Encours du prêt / valeur de marché des immeubles < 70%	31,1%	33,8%	Non respect des covenants financiers Suppression des sûretés Procédures collectives
	ICR Consolidé = Revenus net locatifs encaissés / Intérêts des emprunts et couvertures d'emprunts > 1,30	2,0	1,3	Dissolution, fusion, scission Résiliation des mandats Refus de certification des comptes
	DSCR Consolidée = Revenus nets locatifs encaissés / Intérêts des emprunts, couvertures d'emprunts et remboursement du capital > 1	1,2	1,3	Inscriptions - Saisies Non paiement d'une échéance Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS	EBITDA / Charges financières nettes > 2,5	3,1	3,2	Non paiement d'une échéance
	Dette nette / Valeur du patrimoine <= 50%	30,2%	25,2%	Non respect des covenants financiers Redressement ou liquidation judiciaire
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	8,3%	8,2%	Changement de contrôle direct de la Société
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	3,5 Md€	3,8 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,1	3,2	Défaut de paiement Défaut croisés
	Ratio LTV <= 0,50%	34,7%	27,6%	Cessation d'activité Procédure Collective
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,6 Md€	4,1 Md€	Non respect des covenants financiers
	Dette garantie / Valeur du patrimoine < 20%	8,8%	8,4%	Perte du statut SIIC Changement de contrôle
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	12,4%	10,8%	Effet défavorable significatif
EMPRUNT RBS	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	3,1		Défaut de paiement Défaut croisés
	Ratio LTV <= 50%	34,7%		Cessation d'activité Procédure collective
	Dette garantie / Valeur du patrimoine <= 20%	8,8%		Non respect des covenants financiers
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	3,3 Md€		Changement de contrôle Effet défavorable significatif
EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	Ratio LTV <= 0,50%	34,7%	27,6%	Défaut de paiement Déclarations inexactes Incident Banque de France
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	3,1	3,2	Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective
				Changement de contrôle Effet défavorable significatif

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2008.

6-13. Provisions courantes et non courantes

	31/12/2006	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2008
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts et taxes	1 000	800	-	-120	-	-	680
Provisions relatives aux personnels	1 479	1 113	13	-21	-	-59	1 045
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	0
Provisions non courantes	2 479	1 913	13	-141	-	-59	1 725
Provisions sur immeubles et locataires	1 552	2 528	-	-2 178	-2 178	-	350
Provisions pour impôts et taxes	275	451	-	-	-	-	451
Provisions relatives aux personnels	1 255	215	-	-5	-	59	269
Autres provisions pour risques et charges	2 221	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	5 303	3 195	-	-2 183	-2 178	59	1 070
Total	7 782	5 107	13	-2 325	-2 178	-	2 795

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 104 milliers d'euros.

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève à 59 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

La provision sur immeubles et locataires correspond principalement aux contentieux pour vices cachés dans les lots ou les immeubles cédés et les autres provisions pour charges courantes aux pertes d'exploitation à dédommager auprès des locataires.

Au 31 décembre 2008, la reprise de provisions sur immeubles et locataires d'un montant de 2 178 milliers d'euros correspond principalement à la régularisation de charges sur immeuble pour un montant de 200 milliers d'euros d'une part et à un contentieux avec

un syndicat de copropriétaires dont le jugement a été rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris, pour un montant de 1 976 milliers d'euros d'autre part.

Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

6-14. Impôts différés

Voir analyse en note 6-35.

6-15. Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de «l'exit tax» qui fait l'objet d'une actualisation selon l'échéancier suivant :

Date d'échéance	2010	2011	2012	Total
Montant à payer	2 186	2 094	2 005	6 285

6-16. Autres passifs non courants

Ce poste comprend essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

6-17. Fournisseurs et autres créditeurs

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dettes fournisseurs	6 961	9 412	6 826
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	14 465	12 705	13 818
Total	21 426	22 117	20 644

Au 31 décembre 2008, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement la restructuration des immeubles situés au 103, rue de Grenelle et au 247, rue Saint-

Honoré, ainsi que les travaux de modernisation de l'immeuble du Louvre des Entreprises.

6-18. Autres passifs courants

Les autres passifs courants s'articulent de la manière suivante :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dépôts et cautionnements reçus	377	-	-
Clients - avances et acomptes reçus	9 162	12 344	1 052
Dettes sociales	5 094	5 419	7 484
Dettes fiscales	5 650	5 675	10 027
Autres dettes	5 253	3 166	3 442
Comptes de régularisations-passif	1 719	55	44
Total	27 254	26 659	22 049

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales incluent l'échéance «d'exit tax» 2009 d'un montant de 3 548 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2007 l'échéance «d'exit tax» 2008 d'un montant de 1 262 milliers d'euros. En 2006, ce poste intégrait l'échéance «d'exit tax» 2007 pour un montant de 1 937 milliers d'euros.

Les comptes de régularisations-passif correspondent aux encaissements d'avance.

6-19. Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 96,40% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 1 837 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

Au 31/12/2008	Total	A moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	597 867	166 446	368 002	63 419

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Revenus locatifs	181 513	170 395	161 538
Charges d'exploitation immobilières	-41 412	-39 103	-37 283
Charges immobilières récupérées	31 095	30 965	29 049
Charges immobilières nettes de récupération	-10 317	-8 138	-8 234
Loyers nets	171 196	162 257	153 304

Les charges immobilières sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 542 milliers d'euros au 31 décembre 2008, contre 1 329 milliers d'euros au 31 décembre 2007 et 312 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

La part de vacance sur les immeubles de placement est non significative.

6-20. Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en note 6-3 et 6-7 des présentes annexes.

6-21. Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 380 milliers d'euros au 31 décembre 2008 contre 824 milliers d'euros au 31 décembre 2007 et 1 079 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

6-22. Autres produits d'exploitation

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Production immobilisée	1 080	1 112	1 807
Autres produits	3 325	5 295	1 575
Total	4 405	6 407	3 382

Les autres produits correspondent à la facturation de travaux et honoraires de maîtrise d'ouvrage.

6-23. Dotations aux amortissements

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-606	-618	-548
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-601	-590	-556
Total	-1 208	-1 208	-1 104

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles correspondent aux applications informatiques, celles des immobilisations corporelles concernent l'immeuble d'exploitation et les autres immobilisations corporelles.

6-24. Variation nette des provisions et dépréciations

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-13	-1 026	-1 320
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	-702	-208	-476
Dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles	-17 475	-	-
Total dotations	-18 189	-1 234	-1 796
Reprises sur provisions pour risques et charges d'exploitation	203	1 505	2 745
Reprises sur provisions pour autres risques et charges	120	200	287
Reprises sur dépréciations des actifs circulants	58	239	1 391
Total reprises	381	1 944	4 423
Total	-17 808	710	2 627

La dotation pour dépréciation comptabilisée au 31 décembre 2008 concerne l'immeuble en cours de restructuration situé au 103, rue de Grenelle, Paris 7^e.

6-25. Frais de personnel

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Rémunérations du personnel	-6 822	-7 861	-8 642
Charges de sécurité sociale	-3 548	-3 487	-4 332
Charges de prévoyance	-56	-56	-64
Autres charges sociales	-780	-656	-649
Participation et intéressement	-687	-1 141	-939
Total	-11 892	-13 201	-14 626

L'effectif pour le personnel administratif est de 87 personnes en 2008, 93 personnes en 2007 et 94 personnes en 2006. Le personnel d'immeubles est de 3 personnes en 2008 et 4 personnes en 2007 et 2006.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature) s'élève à 2 625 milliers d'euros au 31 décembre 2008 contre 3 036 milliers d'euros au 31 décembre 2007 et 5 333 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

6-26. Autres frais généraux

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Achats	-98	-126	-140
Sous-traitance	-267	-300	-628
Locations	-1 583	-1 257	-878
Entretien/Maintenance	-241	-184	-158
Honoraires	-2 419	-2 294	-2 963
Publications/Relations publiques	-916	-991	-786
Services bancaires	-338	-442	-395
Impôts et taxes	-1 096	-1 229	-1 742
Frais de déplacement et réceptions	-240	-471	-378
Charges non récurrentes	-2 257	-303	-1 085
Autres	-814	-876	-759
Total	-10 268	-8 473	-9 912

Les charges non récurrentes au 31 décembre 2008 comprennent notamment les frais de conseil de la Société dans le cadre de l'évolution en cours de son actionariat ainsi que les frais liés à la fusion absorption par SFL à effet du 1^{er} janvier 2008 des sociétés IENA, IENA 1, et IENA 2, détentrices de l'immeuble situé au 96, Avenue de Iéna.

6-27. Résultat de cession des immeubles de placement et destinés à la vente

Le groupe SFL a procédé à la cession suivante :

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins value de cession	Date de cession
Immeuble cédé				
19, Boulevard Malesherbes	12 750	12 721	29	05/11/2008
Total	12 750	12 721	29	

La valeur nette comptable de cession retenue pour le calcul de la plus ou moins value correspond à la dernière valeur d'expertise comptabilisée au moment de la vente de l'immeuble.

6-28. Résultat de cession des autres actifs

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Cession des titres SAS La-Défense	-	3 292	-
Cession des titres SNC Amarante	-	125	-
Liquidation SCI Courcellor	-	-	-3 947
Liquidation SC Parmentier	-	-	-62
Moins-value sur titres Colonial acquis en couverture	-	-	-1 106
Autres	9	7	-2
Total	9	3 424	-5 117

Au 31 décembre 2008, le résultat de cession des autres actifs correspond à des cessions sur des immobilisations corporelles.

6-29. Dividendes et résultat des sociétés non consolidées

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dividendes reçus SCI Courcellor I	-	-	8
Total	-	-	8

Il n'y a pas eu de distribution de dividendes provenant de sociétés non consolidées sur les exercices 2007 et 2008.

6-30. Résultat dans les entreprises associées

Depuis le 1^{er} octobre 2007, date de fin du partenariat avec le Groupe Teacher's, SFL n'a plus de participation dans une entreprise associée.

6-31. Charges et produits financiers

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts des emprunts bancaires	-46 266	-32 860	-18 187
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-13 239	-12 090	-9 636
Intérêts du placement privé	-	-3 584	-5 896
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-3 337	-3 977	-4 234
Frais sur instruments de couverture	-4 889	-7 868	-11 664
Autres charges financières	-534	-589	-94
Charges financières	-68 264	-60 968	-49 711
Produits d'intérêts	106	14	8
Produits nets sur cessions de VMP	966	1 273	986
Transferts de charges financières	12 825	10 799	4 124
Autres produits financiers	3 993	819	348
Produits financiers	17 890	12 905	5 467
Coût de l'endettement financier net	-50 375	-48 063	-44 244

Le poste des transferts de charges financières correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré et au 103 rue de Grenelle.

6-32. Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte global difficile, SFL conserve plus que jamais une gestion prudentielle de ses divers risques financiers.

1/ Le risque de liquidité :

SFL a su depuis plusieurs années échelonner dans le temps ses besoins de financement et conserver une enveloppe de crédit disponible pour pouvoir faire face à des périodes difficiles où les financements se font de manière plus chère ou plus rare. Malgré la forte hausse des marges de financement, SFL garde une marge moyenne de refinancement basse de 57 points de base sur l'ensemble de sa dette. Pour 2009, nous avons deux échéances de dette, notre crédit-bail 131, Wagram en juin 2009 pour 45 767 milliers d'euros et notre dette en joint-venture Parholding en toute fin d'année pour 66 647 milliers d'euros. Malgré notre disponible en lignes de crédits, nous travaillons dès à présent sur ces deux échéances dans l'objectif d'une prorogation des dettes existantes.

Notre risque de liquidité reste aussi sous contrôle du fait de notre faible ratio d'endettement de 31,5% très appréciable dans le contexte actuel. Au 31 décembre 2008, SFL garde un disponible de 60 000 milliers d'euros en lignes de crédits utilisables dont 30 000 milliers d'euros en lignes de crédits confirmées.

2/ Le risque de contrepartie :

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

concernent soit nos contrats de couvertures du risque de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. SFL n'a subi aucune perte financière sur ses placements en SICAV ou ses autres placements en rapport avec la crise actuelle. Nous continuons de placer nos excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires où le capital est totalement sécurisé.

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

Les cautions locataires encaissées nous protègent contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est non significatif.

3/ Le risque de marchés :

Le risque de change de la Société est maintenant inexistant suite au remboursement le 6 mars 2007 de notre emprunt privé en dollars et de la clôture de sa couverture jointe. Le cas échéant, l'objectif de SFL serait de couvrir à 100% son risque de change. Contrairement au risque de taux et compte tenu de notre activité, le risque de change peut être couvert complètement sans interactions négatives.

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

a/ Objectifs et stratégie :

Nos objectifs et notre stratégie sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux qui sont qualifiés comptablement d'instruments de couvertures comme des swaps

vanilles, des CAP voire des collars. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments soit plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractères spéculatifs. Nous évitons des couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient mettre en danger notre Société en cas de dérèglement des marchés ;

- de couvrir une majeure partie de notre dette par le biais de swaps vanilles ou de CAP. Au 31 décembre 2008, notre dette était couverte à 79%. Notre portefeuille de couvertures était composé à 56% de swaps vanilles et à 44% de CAP. Cette couverture par CAP nous permet, en plus de la partie non couverte de la dette, de bénéficier totalement de la forte baisse des taux du moment. La baisse des taux actuelle va nous permettre de figer des taux très bas, soit en augmentant notre ratio de couverture de la dette, soit en transformant notre CAP en swap vanille. Nous souhaitons garder le contrôle de nos charges financières et la réalisation de nos budgets tout en bénéficiant des opportunités de marchés pour gérer notre risque de taux de manière prudentielle et dynamique.

b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de notre dette (avec couvertures) ressort à 4,39% au 31 décembre 2008 (contre 5,29% au 31 décembre 2007) ;

- une hausse ou une baisse linéaire de la courbe des taux de 1% ferait passer notre coût de la dette à 4,87% ou 3,91% (contre 5,66% ou 4,67% au 31 décembre 2007) ;

- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2008, une hausse des taux de 1% en améliorerait la valorisation de 15 955 milliers d'euros (contre 20 643 milliers d'euros au 31 décembre 2007). A l'opposé, une baisse des taux de 1% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 16 273 milliers d'euros (contre 15 547 milliers d'euros au 31 décembre 2007).

Risque de taux d'intérêts

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

Taux fixes	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap Calyon-HSBC à 3,85%	42 780	0	0	0	0	0	42 780
Swap Calyon-HSBC à 3,56%	3 800	0	0	0	0	0	3 800
Swap Calyon-HSBC à 3,125%	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Swap Calyon à 3,785%	0	0	100 000	0	0	0	100 000
Swap JPMorgan avec CAP	0	0	0	0	0	400 000	400 000
Swap RBS à 3,89%	0	0	0	0	12 200	0	12 200
Swap RBS à 3,89%	0	0	0	0	28 600	0	28 600
Swap Natixis à 4,4325%	0	200 000	0	0	0	0	200 000
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Total	61 580	300 000	100 000	0	40 800	400 000	902 380

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt syndiqué Natixis	0	200 000	200 000	200 000	0	0	600 000
Emprunt revolving BECM	0	0	0	140 000	0	0	140 000
Emprunt RBS	0	0	0	0	12 200	0	12 200
Emprunt RBS	0	0	0	0	28 600	0	28 600
Emprunt Deutsche Hypo	0	0	0	30 000	0	0	30 000
Emprunt BancoSabadell	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	68 447	0	0	0	0	0	68 447
Comptes courants passifs	0	0	54 090	0	0	0	54 090
Engagements sur contrats de location financement	59 623	14 207	14 821	65 874	53 668	0	208 193
Total	128 070	214 207	268 911	485 874	94 468	0	1 191 530

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Position nette non couverte :

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2008 au 31 décembre 2012.

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Emprunt syndiqué Natixis	600 000	600 000	400 000	200 000	0
Emprunt revolving BECM	140 000	140 000	140 000	140 000	0
Emprunt RBS	12 200	12 200	12 200	12 200	12 200
Emprunt RBS	28 600	28 600	28 600	28 600	28 600
Emprunt Deutsche Hypo	30 000	30 000	30 000	30 000	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	68 447	0	0	0	0
Comptes courants passifs	54 090	54 090	54 090	0	0
Engagements sur contrats de location financement	208 193	148 570	134 363	119 542	53 668
Total dette	1 191 530	1 063 460	849 253	580 342	94 468
Swap Calyon-HSBC à 3,85%	42 780	0	0	0	0
Swap Calyon-HSBC à 3,56%	3 800	0	0	0	0
Swap Calyon-HSBC à 3,125%	15 000	0	0	0	0
Swap Calyon à 3,785%	100 000	100 000	100 000	0	0
Swap JPMorgan avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap RBS à 3,89%	12 200	12 200	12 200	12 200	12 200
Swap RBS à 3,89%	28 600	28 600	28 600	28 600	28 600
Swap Natixis à 4,4325%	200 000	200 000	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	50 000	50 000	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	50 000	50 000	0	0	0
Total couvertures	902 380	840 800	540 800	440 800	440 800
TOTAL EXPOSITION NETTE	289 150	222 660	308 453	139 542	-346 332

Le Groupe SFL a une exposition au taux variable de 289 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les deux éléments suivants :

Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP Morgan. Nature : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1,415% avec un CAP à 5,085% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Cette opération

sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. JP Morgan et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 3 janvier 2010. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Au 31 décembre 2008, la valeur de marché de cette opération est de 30 495 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans à 3,785% adossé à une ligne de bilan identifiée.

Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 2 201 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : RBS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de 7 ans à 3,89% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 1 401 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : NATIXIS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 décembre 2007 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 3 ans à 4,4325% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 6 921 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 6 novembre 2008 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 décembre 2010 à 3,33% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 645 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 décembre 2008 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 décembre 2010 à 2,635% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 39 milliers d'euros en faveur de SFL.

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contrepartie : HSBC-CALYON. Nature : couverture de flux. La première couverture restructurée le 29 juin 2005 est un swap à 3,85% pour un nominal de 42 780 milliers d'euros avec une échéance au 29 décembre 2009. Un second swap réalisé le 6 août 2004 pour 3 800 milliers d'euros a un taux fixe de 3,56% et une maturité fixée au 29 juin 2009. Un troisième swap au taux de 3,125% réalisé le 29 décembre 2005, lié au crédit revolving travaux sur Parhaus, a un nominal de 15 000 milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'échéance de cette dernière couverture est le 29 décembre 2009.

Au 31 décembre 2008, la valeur de marché de ces trois opérations est de 656 milliers d'euros en défaveur de SFL. Il s'agit de couvertures adossées et qui n'ont pas pour vocation à être désolidarisées du sous-jacent.

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 est de 18 475 milliers d'euros en défaveur de SFL, comptabilisée pour 4 228 milliers d'euros en résultat et 14 246 milliers d'euros en capitaux propres.

6-33. Intérêts sur créances

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Revenu du prêt Champvernier	857	739	552
Revenus des prêts Teachers	-	542	991
Autres produits financiers	4	991	1427
Total	861	2 272	2 970

6-34. Variation nette des provisions financières

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux provisions des frais liés au déboucement de l'emprunt USPP	-	-	-2 221
Reprises de provisions pour risques et charges financières	-	2 221	4 254
Total	-	2 221	2 033

Il n'y a pas eu de variation sur les provisions financières au 31 décembre 2008.

La reprise de provision pour risques et charges financières au 31 décembre 2007 d'un montant de 2 221 milliers d'euros couvrait les frais liés au remboursement anticipé de l'emprunt USPP effectué en mars 2007.

6-35. Impôts

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter à

ce régime et les biens pris en crédits-bails. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêt, est principalement composée de :

	Bilan 31/12/2006	Bilan 31/12/2007	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2008	Bilan 31/12/2008
Variation de valeur des immeubles de placement	-50 366	-87 290	-	-	30 100	-57 190
Retraitement des crédits-bails	-15 413	-20 003	-	-	8 433	-11 570
Réévaluation des entités non éligibles au régime SIIC	2 090	1 549	-	-	-1 549	-
Complément d'impôt différé sur le groupe Parholding	-1 782	-5 170	-	-	5 170	-
Instruments de couverture	-504	-1 348	-	2 326	5	984
Retraitement des amortissements	-472	-901	-	-	-422	-1 323
Retraitement des loyers	-973	-2 100	-	-	-576	-2 676
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-59	-	-	-	-59
Activations des déficits reportables	-	-	-	-	1 747	1 747
Autres	96	-35	-	-	47	12
Total net	-67 383	-115 357	-	2 326	42 955	-70 075
Dont impôts différés - Actif	3 647	2 440	-	984	-681	2 742
Dont impôts différés - Passif	71 030	117 797	-	-1 342	-43 637	72 818

La charge d'impôt sur les sociétés se monte, quant à elle, à 11 367 milliers d'euros. Ce montant correspond principalement à «l'exit-tax» de l'immeuble situé au 96 Avenue de Léna et à la cession de l'immeuble situé au 19 boulevard Malesherbes. Cet impôt est couvert par la reprise de l'impôt différé correspondant.

6-36. Activité abandonnée

Aucune activité n'a été abandonnée par le Groupe SFL.

6-37. Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre

moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives et des actions préférentielles convertibles remboursables à dividende non cumulatif dilutives). Sont présentées, ci-dessous, les informations sur les résultats et les actions ayant servi au calcul des résultats de base et dilué par action pour l'ensemble des activités :

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net pour le résultat de base par action	-392 956	416 451	606 585
Résultat net pour le résultat dilué par action	-392 956	416 451	606 585
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 502 301	46 502 301	43 075 952
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	46 502 301	45 645 547	43 068 717
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	26 673	26 673	27 673
Nombre d'actions ordinaires dilué	46 528 974	46 528 974	43 103 625
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	46 528 974	45 672 220	43 096 390
Résultat net par action	-8,45 €	8,96 €	14,08 €
Résultat dilué par action	-8,45 €	8,95 €	14,07 €
Résultat net pondéré par action	-8,45 €	9,12 €	14,08 €
Résultat dilué pondéré par action	-8,45 €	9,12 €	14,08 €

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

6-38. Dividendes payés et proposés

	31/12/2008		31/12/2007		31/12/2006	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	148 807	3,20 €	148 804	3,20 €	90 434	2,10 €
Acompte payé N-1	50 733	1,10 €	29 976	0,70 €	30 019	0,70 €
Dividendes N-1 payés en N	96 643	2,10 €	115 928	2,50 €	60 018	1,40 €
Total	147 376	3,20 €	145 904	3,20 €	90 037	2,10 €

Il n'y a pas eu de versement d'acompte sur dividende au cours de l'exercice 2008.

6-39. Engagements hors bilan

Participation directe ou indirecte de SFL de 50% dans le Groupe Parholding.

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2008 sont détaillés ci-après :

Nantissements et hypothèques sur les sociétés du sous-groupe Parholding.**1. Sûretés hypothécaires liées au contrat de prêt du 29 novembre 2002**

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de CALYON			Au profit de HSBC			Total SFL
			Principal	Accessoires	Total	Principal	Accessoires	Total	
PARGAL	PPD	29/12/2011	22 867	2 287	25 154	22 867	2 287	25 154	25 154
PARGAL	Hypothèques	29/12/2011	133	13	146	133	13	146	146
		Sous-total	23 000	2 300	25 300	23 000	2 300	25 300	25 300
PARCHAMPS	PPD	29/12/2011	4 955	495	5 450	4 955	495	5 450	5 450
PARCHAMPS	Hypothèques	29/12/2011	5 045	505	5 550	5 045	505	5 550	5 550
		Sous-total	10 000	1 000	11 000	10 000	1 000	11 000	11 000
PARCHAR	Hypothèques	29/12/2011	2 500	250	2 750	2 500	250	2 750	2 750
		Sous-total	2 500	250	2 750	2 500	250	2 750	2 750
PARHAUS	PPD	29/12/2011	10 671	1 067	11 739	10 671	1 067	11 739	11 739
PARHAUS	Hypothèques	29/12/2011	329	33	361	329	33	361	361
		Sous-total	11 000	1 100	12 100	11 000	1 100	12 100	12 100
Total général			46 500	4 650	51 150	46 500	4 650	51 150	51 150

2. Sûretés hypothécaires liées au contrat de prêt du 30 juin 2004

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de	Principal	Accessoires	Total	TOTAL SFL
			CALYON	2 850	285	3 135	
PARHAUS	PPD	29/06/2010	HSBC	4 750	475	5 225	5 225
			CFF	1 900	190	2 090	

3. Sûretés hypothécaires liées à l'ouverture de crédit et avenant du 29 novembre 2005

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Au profit de	Principal	Accessoires	Total	TOTAL SFL
			CALYON	13 500	1 350	14 850	
PARHAUS	Hypothèques	29/12/2011	HSBC	22 500	2 250	24 750	24 750
			CFF	9 000	900	9 900	

4. Nantissements des parts et actions détenues par Parholding /Parhaus /Parchamps

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Echéance	Au profit de CALYON et de HSBC	Total SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/11/2009	9 120	4 560
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/11/2009	0	0
		Sous-total	9 120	4 560
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/11/2009	1 500	750
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/11/2009	0	0
		Sous-total	1 500	750
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/11/2009	21	11
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/11/2009	0	0
		Sous-total	21	11
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/11/2009	1 500	750
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/11/2009	0	0
		Sous-total	1 500	750
		TOTAL	12 141	6 071

Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA

Société	Inscriptions	Echéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND		
			Principal	Accessoires	Total
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880
Total			40 800	4 080	44 880

Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés :				
Cautionnement de SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	2 115	2 115	0	0
Cautions données au TRESOR PUBLIC dans le cadre de contestations d'impôts (Société Générale) ⁽¹⁾	14 629	14 629	0	0
Cautions immobilières (Société Générale)	5 825	5 825	0	0
Engagements reçus :				
Cautions locataires et fournisseurs	54 068	4 053	35 335	14 680
Ligne de crédit revolving BECM	10 000	0	10 000	0
Ligne de crédit revolving Deutsche Hypo	20 000	0	20 000	0

(1) Mainlevée obtenue le 19 janvier 2009 pour 12 342 milliers d'euros suite au dégrèvement sur le redressement relatif à l'Exit-Tax.

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2008

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	14/03/2011
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription	27,59 €			
Prix d'achat		27,78 €	26,41 €	62,60 €
Options à l'ouverture de l'exercice	26 673	3 000	35 000	258 000
Options attribuées dans l'exercice	0	0	0	0
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	0	0	0	0
Options annulées dans l'exercice	0	0	0	0
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	26 673	3 000	35 000	258 000

Au 31 décembre 2008, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 676 milliers d'euros.

Engagements envers le personnel

Six salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement signifi-

catif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle. Le montant global de cette protection s'élève à 2 250 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 3 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008. Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2008 est de 81 087 milliers d'euros contre 53 145 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

6-40. Détail de certains postes du tableau de trésorerie

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :			
Prix de vente des filiales	-	52 444	36 072
Frais décaissés sur les cessions de filiales	-	- 956	- 850
Trésorerie cédée des filiales	-	- 869	- 973
Impôts relatifs aux cessions de filiales	-	-	- 3 345
Trésorerie nette affecté aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	-	- 47 856	- 1 975
Trésorerie acquise des filiales	-	5 255	-
Remboursement des comptes courants groupe	-	-	- 122 630
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
Actif immobilisé acquis	-	292 962	124 257
Actifs circulants	-	24 737	517
Capitaux propres	-	- 190 233	- 1 975
Passifs financiers	-	- 42 306	-
Passifs circulants	-	- 85 160	- 122 799
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	12 764	-	184 902
Frais décaissés sur cessions	- 249	-	- 2 147
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	- 1 282	-	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placement	13 703	14 920	21 416
Disponibilités	449	1 025	2 137
Trésorerie passive	- 35 636	- 26 391	- 20 383

Renseignements divers

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

La variation des dépôts et cautionnements reçus des locataires est présentée parmi les opérations d'exploitation.

6-41. Informations sur les parties liées

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation.

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

	Entre les sociétés en intégration globale	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
Bilan :			
Clients	6 205	1 453	-
Comptes courants actifs	335 276	28 178	78 673
Autres créances	58	-	2 578
Fournisseurs	-6 205	-1 453	-
Comptes courants passifs	-335 276	-28 178	-78 673
Autres dettes	-58	-	-2 578
Compte de résultat :			
Revenus locatifs	1 398	-	-
Prestations de service	4 582	1 471	-
Autres produits	201	-	-
Revenus des prêts et créances	15 928	9	419
Autres produits financiers	6	-	-
Locations	-1 398	-	-
Honoraires	-4 582	-1 471	-
Frais de personnel externe	-201	-	-
Intérêts des comptes courants	-15 934	-9	-419

Rémunérations des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 625	4 466	3 045
Avantages court terme : charges patronales	1 098	1 701	1 195
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	-	-	-
Autres avantages à long terme ⁽³⁾	-	-	-
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	334	406	2 209
Total	4 057	6 573	6 449

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, jetons de présence et avantages en nature versés au cours de l'exercice.

(2) Coûts de services rendus.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(4) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

Comptes sociaux

136_Bilan

138_Compte de résultat

140_Annexe aux états financiers

140_I. Principes, règles et méthodes comptables

141_II. Faits caractéristiques de l'exercice

142_III. Notes sur les états financiers

Bilan

(en euros)	31/12/2007	ACTIF	31/12/2008		
	Montant Net		Montant Brut	Amortissements et Dépréciations	Montant Net
		Immobilisations incorporelles			
	1 053 270	Concessions et droits similaires	3 274 313	2 773 869	500 444
	41 328 495	Fonds commercial	84 040 962	8 403 502	75 637 460
	299 883	Autres	350 511	57 638	292 872
		Immobilisations incorporelles en-cours	135 865		135 865
		Immobilisations corporelles			
	572 569 053	Terrains	595 851 836		595 851 836
	688 532 437	Constructions	779 418 620	99 229 840	680 188 780
	1 144 788	Autres	1 819 721	598 428	1 221 293
	140 888 743	Immobilisations corporelles en-cours	210 334 580		210 334 580
		Avances et acomptes	210 158		210 158
		Immobilisations financières⁽¹⁾			
	465 728 104	Participations	416 713 179	1 172 608	415 540 571
	19 084 439	Créances rattachées à des participations	24 607 746		24 607 746
	15 264 912	Prêts	15 244 902		15 244 902
	318 760	Autres	363 848		363 848
	1 946 212 882	(1) TOTAL I	2 132 366 242	112 235 886	2 020 130 356
		Créances			
		Avances et acomptes versées sur commande	382 138		382 138
	4 578 347	Créances locataires et comptes rattachées	7 205 386	2 261 581	4 943 805
	326 135 203	Autres	351 290 477	449 837	350 840 640
		Valeurs mobilières de placement			
	22 199 480	Actions propres	27 611 567	14 721 257	12 890 310
	661 094	Autres titres	6 528 677		6 528 677
	5 324	Disponibilités	18 487 154		18 487 154
	6 222 461	Charges constatées d'avance	5 124 330		5 124 330
	359 801 910	(1) TOTAL II	416 629 729	17 432 675	399 197 054
	2 589 376	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 431 144		1 431 144
		Primes de remboursement des emprunts (IV)			
	2 308 604 169	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 550 427 115	129 668 561	2 420 758 554
	19 084 439	(1) Dont à moins d'un an	39 852 640		39 852 640

(en euros)	31/12/2007	PASSIF	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES	93 004 602	Capital	93 004 602
	1 183 600 916	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 182 915 646
	21 438 656	Écart de réévaluation	21 438 656
		Réserves:	
	8 615 190	Réserve légale	9 300 460
	119 756 976	Autres (réserve générale)	87 961 110
	16 554 912	Report à nouveau	1 431 460
	1 442 971 252	Situation nette	1 396 051 934
	100 843 567	Résultat de l'exercice	-3 141 109
	-50 733 250	Acompte sur dividende	
	8 786 514	Provisions réglementées	12 246 967
	1 501 868 084	(1) TOTAL I	1 405 157 792
1 554 193	Provision pour risques	1 090 000	
1 554 193	(1) TOTAL II	1 090 000	
DETTES ^{(1) (2)}	725 254 883	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	921 928 304
	51 194 477	Emprunts et dettes financières divers	51 535 117
	920 228	Avances et acomptes sur locations	1 875 062
	9 215 299	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 175 933
	7 815 938	Dettes fiscales et sociales	15 267 549
	8 290 236	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 384 871
	2 453 249	Autres dettes	6 278 088
	37 581	Produits constatés d'avance	65 837
	805 181 892	(1) TOTAL III	1 014 510 762
	2 308 604 169	TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 420 758 554
740 086 125	(1) dont à plus d'un an	901 211 741	
65 095 767	(2) dont à moins d'un an	113 299 021	

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	128 783 574	123 792 281
Prestations de services	67 868	87 163
Total chiffre d'affaires	128 851 442	123 879 444
Reprises sur provisions et amortissements	696 606	1 656 824
Autres produits	2 293 848	4 995 391
Transferts de charges	21 517 099	22 151 639
Total I	153 358 995	152 683 298
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	59 485 276	57 284 545
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	513 042	649 916
Autres	6 859 726	6 469 152
Charges de personnel		
Salaires et traitements	6 443 873	7 669 244
Charges sociales	3 304 790	3 149 109
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	27 219 018	26 038 654
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	12 742 445	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	698 394	1 936 742
Dotations aux provisions	-	200 000
Autres charges	1 253 646	715 464
Total II	118 520 210	104 112 828
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	34 838 784	48 570 470
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	37 731 836	52 487 511
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	856 675	1 280 616
Autres intérêts et produits assimilés	19 180 330	45 453 468
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	6 056 146	16 422 105
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	218 437	117 390
Total III	64 043 423	115 761 090
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	12 388 496	-
Intérêts et charges assimilés	66 317 045	83 351 937
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total IV	78 705 541	83 351 937

(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
Résultat financier (III - IV)	-14 662 117	32 409 153
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)	20 176 667	80 979 624
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	819 531	855 632
Sur opérations en capital	14 047	34 827 339
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	262 190	315 500
TOTAL V	1 095 768	35 998 471
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	3 173 637	1 087 553
Sur opérations en capital	27 397	8 193 524
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 857 174	6 449 845
TOTAL VI	15 058 209	15 730 922
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	-13 962 441	20 267 549
Participation aux résultats (IX)	105 849	140 589
Impôts sur les bénéfices (X)	9 249 487	263 017
Total des Produits (I+III+V)	218 498 186	304 442 859
Total des Charges (II+IV+VI+IX+X)	221 639 295	203 599 292
RESULTAT	-3 141 109	100 843 567

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

Annexe aux états financiers

I. Principes - règles et méthodes comptables

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables, d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

A. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées des éléments suivants :

- Les logiciels immobilisés ont été acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).
- Le droit au bail correspond au coût d'entrée d'un contrat de crédit bail immobilier.
- Le poste "fonds commercial" correspond à deux mali de fusion technique :
 - l'un dégage lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances. Ce mali fait l'objet de test de dépréciation et d'un suivi extra comptable régulier au regard des travaux de rénovation réalisés dans l'immeuble 92 Champs Elysées, conformément à l'article 322 -5 du règlement n° 99-03 du CRC (modifié par le règlement n°2002-10).
 - l'autre dégage lors de la fusion absorption la SAS IENA au 30 06 2008.

Les autres immobilisations incorporelles correspondent aux coûts d'acquisitions de frais de commercialités.

B. Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde d'un immeuble sont indissociables du coût global de l'opération et sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06)

2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissements distinctes. Les composants

ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. A partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1er janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, non amorti comptablement, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation trimestrielle des ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché à la clôture des immeubles ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2008 par CBRE, Jones Lang Lasalle et Atis Real.

C. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée. Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

D. Créances locataires

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

E. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

Le règlement n° 2008-15 du Comité de la réglementation comptable du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites aux employés n'impacte pas de changement par rapport aux méthodes déjà appliquées par la société, puisque celles-ci sont conformes à ce règlement.

Ces plans sont détaillés dans la note A-1 2).

F. Transferts de charges

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part, et la facturation de la contribution des revenus locatifs, de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux, et les charges à étaler (exclusivement sur les frais d'emprunt) d'autre part.

G. Échange de taux d'intérêt

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

H. Charges et produits exceptionnels

Les charges et produits exceptionnels comprennent les opérations non répétitives quant à leur nature (frais d'acquisition des immeubles, cessions d'immobilisations, etc. ...).

II - Faits caractéristiques de l'exercice

A. Opérations d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, la Société Foncière Lyonnaise a acquis un actif immobilier. Cette opération est développée dans la note A-1 , 1).

B. Opérations

Le projet de restructuration de l'immeuble 92 avenue des Champs-Élysées est finalisé. La constitution du dossier de permis de construire est en cours en vue de son dépôt en fin d'année 2008.

Le permis de construire du projet de restructuration de l'immeuble 247 rue Saint-Honoré a été obtenu le 6 mars 2008. Cet immeuble accueillera le premier palace Mandarin Oriental de Paris dont l'ouverture est programmée pour la fin du premier trimestre 2011. La Société Foncière Lyonnaise a procédé en juin 2008 à une restructuration juridique, qui a consisté en la fusion absorption de trois de ses filiales, les sociétés SAS léna, SNC léna 1 et SNC léna 2 avec effet rétroactif au 1er janvier 2008. La société étant propriétaire de la totalité du capital des sociétés absorbées, les opérations de fusion n'ont donné lieu à l'émission d'aucune action nouvelle, et corrélativement à aucun échange d'action de la société contre des actions ou parts des sociétés absorbées.

La Société Foncière Lyonnaise a signé le 16 juillet 2008 des contrats de promotion immobilière commerces/bureaux et logements dans le cadre du projet de construction "T8" à PARIS 13. Cet ensemble immobilier sera composé de bureaux et commerces (28 000 m²) pour la partie SFL et de logements (6 000 m²) pour une filiale de la SFL. Le 26 septembre dernier, les deux permis de construire ont été déposés. La livraison est prévue pour début 2012.

III - Notes sur les états financiers

A - Notes sur le bilan

Note A-1 : Informations concernant exclusivement l'actif du bilan

A-1-1- ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles et corporelles	Montant brut au début de l'exercice	Fusion	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Logiciels	3 220 833			53 480		3 274 313
Droit au bail	31 808 250					31 808 250
Fonds commercial	9 520 245	42 712 468				52 232 713
Autres	350 511					350 511
Immobilisations incorporelles en cours				135 865		135 865
Total	44 899 838	42 712 468	-	189 345		87 801 651
Immobilisations corporelles						
Terrains	572 569 053	23 282 783				595 851 836
Constructions	404 238 721	15 102 120	430 422			419 771 263
Agencements, aménagements des constructions	354 354 405	8 564 576	8 195 720		11 467 343	359 647 358
Mobiliers, matériels	1 668 008		131 640	37 709	17 636	1 819 721
Immobilisations corporelles en cours	140 888 743		-8 757 782	78 420 872	217 253	210 334 580
Avances et acomptes versés				210 158		210 158
Total	1 473 718 930	46 949 479	-	78 668 739	11 702 232	1 587 634 916
TOTAL VALEURS BRUTES	1 518 618 768	89 661 947	-	78 858 084	11 702 232	1 675 436 567

Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Fusion	Dépréciations	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Amortissements cumulés à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Concessions et droits similaires	2 167 562			606 307		2 773 869
Fonds commercial			8 403 502			8 403 502
Autres	50 628			7 010		57 638
Total	2 218 191		8 403 502	613 317		11 235 010
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	12 764 141	475 987	4 338 943	5 064 668		22 643 739
Agencements, aménagements des constructions	57 296 548	1 675 753		29 081 142	11 467 343	76 586 100
Mobilier, matériel	523 220			85 362	10 155	598 427
Total	70 583 909	2 151 740	4 338 943	34 231 172	11 477 498	99 828 266
TOTAL AMORTISSEMENTS	72 802 100	2 151 740	12 742 445	34 844 489	11 477 498	111 063 276

Les immobilisations incorporelles et corporelles passent, en valeur nette, de 1 445 817 milliers d'euros à 1 564 373 milliers d'euros.

Les acquisitions des postes "constructions" et "agencements,

aménagements des constructions" correspondent uniquement aux acquisitions des immeubles de l'exercice. Les acquisitions de travaux transitant par les postes "d'immobilisations en-cours", vien-

nent en diminution de la colonne "virement de poste à poste".

Les variations d'amortissements dérogatoires sont expliquées dans la note A-2 de variation des capitaux propres. L'incidence comptable de la fusion-absorption de la SAS IENA est isolée dans

une colonne prévue à cet effet.

SFL a signé le 18 décembre 2008 un acte portant sur l'acquisition en l'état futur d'achèvement de l'immeuble du 108 avenue de Wagram à Paris. Cet immeuble de 6 000 m² environ à usage de bureaux devrait être entièrement restructuré d'ici fin 2010.

Valeurs brutes des immobilisations financières	Montant brut au début de l'exercice	Fusion	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
Participations	465 728 104	-49 015 056		135	4	416 713 179
Créances rattachées à des participations	19 084 439			24 607 738	19 084 430	24 607 747
Prêts	15 264 912	-20 010				15 244 902
Dépôts et cautionnements versés	318 760	60 000		50 900	65 812	363 848
Autres						
TOTAL	500 396 215	-48 975 066		24 658 773	19 150 246	456 929 676

La Société Foncière Lyonnaise a souscrit à 90% du capital de la SNC Fly Tolbiac. Cette dernière a été créée en juillet 2008, et a pour

objet l'achat-vente et la location de biens immobiliers résidentiels du programme T8.

A-1-2- ÉTAT DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Actions propres	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value
Actions propres affectées à des plans de stock option antérieurs à 2006	1 150 064	180 501	969 563	969 380	-180 684
Actions propres affectées à un plan de stock-option en 2007	16 150 800	9 569 220	6 581 580	6 581 580	-9 569 220
Actions propres en attente d'affectation à plan	8 255 288	4 334 426	3 920 862	3 920 861	-4 334 426
Actions propres en vue d'acquisitions futures	704 866	110 916	593 949	593 949	-110 916
Actions propres : contrats de liquidité	1 350 550	526 194	824 356	824 356	-526 194
TOTAL GÉNÉRAL	27 611 567	14 721 257	12 890 310	12 890 126	-14 721 441

	31/12/2007	Acquisitions	Cessions	31/12/2008
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période	461 574	127 385	83 662	505 297
Prix moyen en euros	55,69 €	48,92 €	51,69 €	54,64 €
TOTAL	25 704 849	6 231 074	4 324 356	27 611 567

La valeur d'inventaire au 31 Décembre 2008 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 27,6 M€ pour une valeur

de marché de 12,9M€. La provision pour dépréciation financière s'élève en conséquence à 14,8 M€.

Détail des plans de stock options d'actions

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL
Point de départ de l'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2011
Date d'expiration	05/04/2010	21/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription	27,59 €			
Prix d'achat		27,78 €	26,41 €	62,60 €
Options à l'ouverture de l'exercice	26 673	3 000	35 000	258 000
Options attribuées dans l'exercice				
Actions souscrites/achetées dans l'exercice				
Options annulées dans l'exercice				
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	26 673	3 000	35 000	258 000

Détail des autres valeurs mobilières de placement

Autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs Brutes	Valeurs de marché	+ ou - value
SGAM INVEST MONEPLUS 3DEC	262 000	22 902	6 000 358	6 001 039	681
FCP ME ALLIANZ EUROCASH P	80 000	6 604	528 319	538 368	10 049
TOTAL GÉNÉRAL	342 000	29 506	6 528 677	6 539 407	10 730

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la Société Foncière Lyonnaise :

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

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	116 693 166	100,00%	291 847 234	291 847 234	-	-	18 750 716	14 790 569	-	-
SCI 5 DE VIGNY	1 926 448	110 021	100,00%	20 111 069	20 111 069	6 606 475	-	1 256 710	104 330	-	-
SEGPIM SA	1 292 500	2 086 693	100,00%	2 987 373	2 987 373	-	-	-	396 452	2 241 201	-
SCI 103 GRENELLE	150	-21 520 644	100,00%	1 169 740	1 169 740	192 499 206	-	71 143	-16 969 897	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	16 359 483	66,00%	79 788 878	79 788 878	104 989 027	-	29 225 063	14 716 423	-	-

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

SAS PARHOLDING	15 000 000	2 552 583	50,00%	18 400 300	18 400 300	28 177 761	-	-	-304 923	7 364 850	-
----------------	------------	-----------	--------	------------	------------	------------	---	---	----------	-----------	---

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

1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) :

				121 635	121 635	-	-			-	
--	--	--	--	---------	---------	---	---	--	--	---	--

2 - Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société) :

				2 286 735	1 114 127	-	-			-	
--	--	--	--	-----------	-----------	---	---	--	--	---	--

Note A-2 : Informations concernant exclusivement le passif du bilan

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET DU CAPITAL

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2007 avant affectation	1 501 868 084
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	685 270
C. Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale	-96 642 653
Distribution d'un acompte sur dividendes décidée par le conseil d'administration	
D. Variations en cours d'exercice :	
Diminution de la réserve ordinaire	-386 983
Prélèvement sur la prime d'émission	-685 270
Augmentation des provisions réglementées	3 460 453
Résultat de l'exercice 2008	-3 141 109
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2008	1 405 157 792
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	96 710 292

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 46 502 301 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 45 997 004 droits de vote. Le capital n'a pas augmenté au cours de l'exercice.

Les provisions pour amortissements dérogatoires des SNC IENA 1 et SNC IENA 2 inscrites en capitaux propres dans leurs comptes

respectifs pour un montant de 386 983 € ont été reconstituées dans la société absorbante par prélèvements sur les réserves ordinaires.

L'augmentation du poste "provisions réglementées" correspond uniquement aux dotations aux amortissements dérogatoires, calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

Note A-3 : Informations concernant simultanément
l'actif et le passif du bilan

ÉTAT DES PROVISIONS

Rubriques et postes	Montant au début de l'exercice	Fusion	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées					
- amortissements dérogatoires	8 786 514	386 983	3 073 470		12 246 967
Total	8 786 514	386 983	3 073 470		12 246 967
Provisions pour risques et charges					
- pour risque de moins value sur les attributions d'action SFL	142 190			142 190	
- pour risque apurement charges	202 003			202 003	
- pour risque immeuble	200 000				200 000
- pour risques sociaux	210 000				210 000
- pour risques fiscaux	800 000			120 000	680 000
Total	1 554 193			464 193	1 090 000
Dépréciations					
- sur immobilisations incorporelles			8 403 502		8 403 502
- sur immobilisations corporelles			4 338 943		4 338 943
- sur immobilisations financières			1 172 608		1 172 608
- sur valeurs mobilières de placement	3 505 369		11 215 888		14 721 257
- sur comptes clients	2 057 790		698 394	494 193	1 090 000
- sur autres créances	449 837				449 837
Total	6 012 996		25 829 335	494 603	31 347 728
TOTAL GÉNÉRAL	16 353 703	386 983	28 902 806	958 796	44 684 695

Toutes les reprises de provisions correspondent à des charges effectives.

Suite à l'évolution des valeurs hors droits retenues par les expertises, deux immeubles ont été dépréciés :

- 8 404 K€ pour l'immeuble IENA.
- 4 338 K€ pour l'immeuble Le Vaisseau.

Les titres de participation du Groupe Vendôme Rome ont été dépréciés à hauteur de 1 172 608 €.

Le cours moyen du dernier mois 2008 des actions SFL étant de 25,51 €, une dépréciation des actions propres détenues au 31 décembre 2008 a été comptabilisée en résultat financier pour un montant de 11 215 888 €.

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Créances	Montant brut	Dont produits à recevoir	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
Actif immobilisé					
- Créances rattachées à des participations	24 607 746		24 607 746		
- Autres titres immobilisés					
- Prêts	15 244 902		15 244 902		
- Dépôts et cautionnements	363 848				363 848
- Autres créances immobilisées					
Actif circulant					
- Locataires et clients	7 205 386	1 817 881	5 217 190	1 988 196	
- Personnel et comptes rattachés	44 768		44 768		
- Etat, impôts et taxes	9 941 388		9 941 388		
- Groupe et associés	337 854 014	628 978	628 978	337 225 036	
- Débiteurs divers	3 450 308	859 624	3 450 308		
- Charges constatées d'avance	5 124 330		5 124 330		
TOTAL DES CRÉANCES	403 836 689	3 306 483	64 259 609	339 213 232	363 848

Dettes	Montant brut	Dont charges à payer	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
Dettes financières					
- Emprunt obligataire convertible en actions					
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	921 928 304	6 568 638	61 128 304	860 800 000	
- Emprunts et dettes financières diverses	16 969 897		16 969 897		
- Dépôts de garantie des locataires	8 965 637			8 965 637	
Dettes d'exploitation					
- Avances et acomptes reçus sur locations	1 875 062		1 875 062		
- Dettes fournisseurs	9 175 933	7 682 989	9 175 933		
- Dettes sociales	4 450 880	3 850 508	4 450 880		
- Dettes fiscales	10 816 669	78 629	3 879 553	6 937 116	
- Dettes sur immobilisations	8 384 871	6 348 702	8 384 871		
- Groupe et associés	25 599 584	1 090 596	1 090 596	24 508 988	
- Autres dettes	6 278 088	2 169 000	6 278 088		
- Produits constatés d'avance	65 837		65 837		
TOTAL DES DETTES	1 014 510 762	27 789 062	113 299 021	901 211 741	-

Les dettes sociales incluent l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.

VARIATIONS DE LA DETTE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2008	2007	variation 2008-2007
Emprunt Syndiqué Natixis	605 853	574 341	31 512
Emprunt BancoSabadell	50 006	50 008	- 2
Emprunt Revolving BCEM	140 078	65 174	74 904
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 805	40 806	- 1
Emprunt Deutsche Hypo	30 385	-	30 385
Crédits-bails	223 438	222 198	1 240
Découverts bancaires	54 802	34 118	20 684
TOTAL	1 145 367	986 645	158 722

B - Notes sur le compte de resultat**Note B-1 : Ventilation du chiffre d'affaires**

	2008	2007
Loyers d'habitation	1 271 198	1 213 986
Loyers commerciaux	13 821 313	15 208 941
Loyers à usage professionnel	637 192	742 367
Loyers parkings	3 045 189	2 799 429
Loyers bureaux	103 923 863	99 459 919
Autres loyers	139 367	65 200
Honoraires de gérance	745 186	791 508
Indemnités d'occupation	624 347	-660 417
Indemnités de résiliation	48 730	4 984
CA les Citadines et Servcorp Edouard VII	3 982 963	3 525 937
Redevances diverses	602 035	726 104
Recettes diverses	10 059	1 485
TOTAL	128 851 442	123 879 444

Note B-2 : Ventilation des charges de personnel

	2008			2007
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total	Total
Salaires et traitements				
Rémunérations	178 584	6 265 289	6 443 873	7 669 244
Allocations				
Total	178 584	6 265 289	6 443 873	7 669 244
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	50 283	2 556 963	2 607 246	2 561 248
Autres charges de personnel	1 893	695 651	697 544	587 861
Total	52 176	3 252 614	3 304 790	3 149 109
TOTAL GÉNÉRAL	230 760	9 517 903	9 748 663	10 818 354

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction (rémunération de base, variable et avantages en natures) s'élève à 2 549 522 € au 31 décembre 2008.

Note B-3 : Effectif employé au 31 décembre 2008

	2008	2007
Concierges	3	4
Employés	9	9
Agents de maîtrise	15	18
Cadres	45	44
Mandataires	1	1
TOTAL	73	76

Note B-4 : Détail des honoraires des commissaires aux comptes

	2008
PriceWaterhouseCoopers Audit	310 856
Deloitte & Associés	338 991
Total	649 847

Note B-5 : Ventilation du résultat financier

	2008	2007
Participations :		
Revenu de la SCI Paul Cézanne	18 300 176	8 708 871
Dividendes de la SAS Parholding	7 364 850	26 890 540
Dividendes de la SA Segpim	2 241 201	1 157 725
Revenu de la SCI Washington	9 721 279	8 620 756
Revenu de la SCI 5 de Vigny	104 330	-861 863
Revenu de la SCI SB3	-	585
Revenu de la SCI 103 Grenelle	-18 061 986	4 428 034
Dividendes de la SAS Iena	-	651 397
Dividendes de la SAS La Défense	-	274 800
Total	19 669 850	49 870 845
Produit net des placements à court terme :		
Valeurs mobilières de placement	218 437	117 390
Total	218 437	117 390
Intérêts et divers :		
Intérêts des comptes courants débiteurs des filiales	15 882 123	15 642 148
Intérêts du prêt de la SCI Champvernier	856 675	738 629
Intérêts des prêts Teachers	-	541 987
Charges financières activées	6 056 146	4 503 450
Autres produits financiers	112 934	14 114
Reprise provision pour risque remboursement anticipé USPP	-	11 918 655
Produits des intérêts des emprunts swap	3 951 307	-7 853 954
Intérêts des emprunts swap	-5 654 368	393 653
Intérêts des emprunts auprès des Etablissements de Crédits	-39 442 741	-27 870 533
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	-1 767 838	-1 687 052
Perte ou gain de change	-	54
Intérêts des comptes bancaires	-1 654 840	-1 147 015
Commissions bancaires liées aux emprunts	-500 328	-456 603
Charges de remboursement anticipé USPP	-	-12 222 399
Autres charges financières	-976	-94 215
Dépréciations des titres de participation	-1 172 608	-
Dépréciation des actions propres	-11 215 888	-
Total	-34 550 404	-17 579 081
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	-14 662 117	32 409 154

Les charges financières activées correspondent principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble 247 Saint Honoré.

Note B-6 : Ventilation du résultat exceptionnel

	2008	2007
Plus-value totale sur cessions de titres	-	29 327 333
Produits nets sur cessions actions SFL	47 735	343 726
Dégrèvement d'impôts reçus	394 395	220 260
Produits de cession divers matériels	14 047	-
Amendes et pénalités fiscales	-	-66 402
Mises au rebut d'immobilisations corporelles	-	-2 181 071
Frais d'acquisitions des immeubles ou sociétés	-622 323	-512 447
Frais divers sur projets	-515 754	-546 101
Frais divers sur data room	-1 657 943	-
Résultats nets sur régularisation des en-cours antérieurs	127 737	59 757
Résultats nets sur régularisations de taxes diverses antérieures	-	-137 350
Résultats nets divers sur exercices antérieurs	21 390	-105 810
Charges nettes sur cessions autres actions	-176 740	-
Provision pour dépréciation actions propres affectées à des plans de stock option	-	-3 505 369
Dotations aux amortissements dérogatoires	-3 073 470	-2 944 476
Dotations aux amortissements exceptionnels pour mise au rebut	-8 783 704	-
Reprise de la provision pour risque de moins value sur les attributions d'actions SFL	142 190	115 500
Reprises des provisions pour risques sociaux et fiscaux	120 000	200 000
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-13 962 441	20 267 549

Note B-7 : Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	2008
Exit taxe suite à fusion absorption IENA	9 249 487
TOTAL	9 249 487

C - Note concernant simultanément le bilan et le compte de résultat

Note C-1 : Montants concernant les entreprises liées

	2008	2007
Immobilisations financières	414 426 231	463 441 154
Autres créances rattachées à des participations	24 607 738	19 084 430
Prêts et autres immobilisations financières	-	20 010
Créances locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	337 854 014	303 236 760
Dépôts de garantie locataire	-	123 336
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 891 517	5 422 717
Dettes sur créances rattachées à des participations	16 969 897	861 863
Autres dettes	25 658 253	22 667 785
Autres achats et charges externes	200 501	685 855
Honoraires de gérance	2 951 949	3 571 659
Charges financières des dettes rattachées à des participations	18 061 986	2 616 666
Charges financières de participation	914 316	612 655
Produits financiers de participation	15 013 101	15 109 737
Produits financiers des créances rattachées aux titres de participation	37 731 836	52 487 511
Chiffre d'affaires	1 466 276	1 416 845

Note C-2 : Charges constatées d'avance

Les charges d'exploitation constatées d'avance s'élèvent au 31. 12. 2008 à 5 124 330 €.

Elles correspondent principalement à des prestations relatives à l'exercice suivant, dont une redevance de crédit bail pour un montant de 4 960 754 €.

Note C-3 : Charges à répartir

	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement 2008	Amortissement cumulé	Montant net
Commissions Arjil sur emprunt 125 M€ Amortissement sur la durée de l'emprunt : 114 mois	1 500 000	798 316	701 684	1 500 000	-
Commissions sur emprunt syndiqué Amortissement sur la durée de l'emprunt : 84 mois	2 598 624	1 086 597	372 410	1 459 007	1 139 617
Commissions sur emprunt BECM Amortissement sur la durée de l'emprunt : 5 ans	300 000	39 737	60 099	99 836	200 164
Commissions sur emprunt DEUTSCHE Amortissement sur la durée de l'emprunt : 5 ans	120 000	4 598	24 039	28 637	91 363
TOTAL	4 098 624	1 929 248	1 158 232	3 087 480	1 431 144

Les commissions Arjil correspondant à l'emprunt de 125 M€ totalement remboursé, ont été complètement amorties en 2008.

D - Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Les impacts fiscaux de l'option au régime des SIIC rendent l'information sur les accroissements et allègements de la dette future d'impôt non pertinente.

E - Immobilisations prises en crédit- bail

Note E-1 : Immobilisations en crédit-bail

	2008			2007	
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette	Valeur nette
		de l'exercice	cumulées		
Terrains	148 168 000			148 168 000	148 168 000
Constructions	181 094 000	4 448 493	25 929 763	155 164 237	159 612 730
Autres immobilisations corporelles					17 225
TOTAL	329 262 000	4 448 493	25 929 763	303 332 237	307 797 955

Note E-2 : Engagements de crédit-bail

	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	
Terrains / Constructions ⁽¹⁾	14 004 927	97 562 444	43 821 331	82 919 565		96 697 503
Autres immobilisations corporelles						
TOTAL	14 004 927	97 562 444	43 821 331	82 919 565		96 697 503

(1) Les valeurs indiquées concernent la part capital amortie dans les redevances payées et à échoir. En application de la réforme du crédit-bail immobilier, en vigueur depuis le 1er janvier 1996, la part capital afférente au terrain peut être amortie à la fin du contrat ou incluse dans la valeur résiduelle. Cette possibilité a été retenue pour la SFL.

F - Engagements hors bilan

CAUTIONS ET AUTRES

(en milliers d'euros)	Total	< 1an	De 1 à 5 ans	> 5ans
Engagements donnés				
Cautions données au Trésor Public dans le cadre				
de contestations d'impôts (Société Générale) ⁽¹⁾	14 629	14 629		
Cautions immobilières	5 825	5 825		
Engagements reçus				
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	41 817	3 178	28 999	9 640
Ligne de crédit revolving BECM	10 000		10 000	
Ligne de crédit revolving Deutsche Hypo	20 000		20 000	
TOTAL	92 271	23 632	58 999	9 640

(1) Mainlevée obtenue le 19/01/09 pour 12 342 milliers d'euros suite au dégrèvement sur le redressement relatif à l'exit tax.

NANTISSEMENTS ET HYPOTHÈQUES SUR L'IMMEUBLE IENA LIÉ AU PRÊT RBOS DE 40,8 M€

(en milliers d'euros)	Sociétés	Inscriptions	Échéance	Principal	Accessoires	Total
-	SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880

Couvertures

Couvertures globales SFL sur nos lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP Morgan. Nature : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1.415% avec un CAP à 5.085% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Cette opération sécurise notre swap en déconnectant notre couverture de la courbe des taux américains. JP Morgan et SFL disposent d'un droit de résiliation anticipée de la transaction exerçable le 3 janvier 2010. En cas d'exercice de ce droit, il sera calculé un solde de résiliation égal à la valeur de remplacement de l'instrument à verser ou à recevoir de la contrepartie.

Au 31 décembre 2008, la valeur de marché de cette opération est de 30 495 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan de SFL identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans à 3.7850% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 2 201 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : RBS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de 7 ans à 3.89% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 1 401 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : NATIXIS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 décembre 2007 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 3 ans à 4.4325% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 6 921 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 6 novembre 2008 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 décembre 2010 à 3.33% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 645 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 décembre 2008 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 décembre 2010 à 2.635% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2008, une valeur de marché de 39 milliers d'euros en faveur de SFL.

Acquisition d'immeubles

L'acte authentique d'acquisition de l'immeuble situé au 108, Avenue de Wagram en état futur d'achèvement a été signé le 18 décembre 2008 pour un montant de 56 173 044 hors taxes, dont le prix payable à la signature était de 29 000 000 € et le solde du prix sera à verser à terme pour un montant de 27 173 044 €.

Le prix convenu ne fera l'objet ni d'une indexation, ni d'une actualisation, ni d'une révision.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2008 est de 72 123 460 euros contre 14 039 552 euros l'an dernier. L'immeuble 247, Saint Honoré représente à lui seul 77 % des engagements 2008.

H – Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Colonial, société de droit espagnol cotée à la bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

Rapports des Commissaires aux comptes

**157_ Rapport des Commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

**159_ Rapport des Commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

**161_ Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport
du Président du Conseil d'Administration
de la Société Foncière Lyonnaise**

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensem-

ble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et la difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note 2.3 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste

valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.

- les notes 2.17 et 6.32 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre

démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des

comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et la difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans le paragraphe I- b) de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants

pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,

- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et

financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle

interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Rémunération des Commissaires aux comptes

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES (EN EUROS)

	PricewaterhouseCoopers Audit SA				Deloitte & Associés			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
• Émetteurs	241 915	215 375	60%	68%	238 386	225 375	80%	89%
• Filiales intégrées globalement	98 535	99 645	25%	32%	-	-	-	-
Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes								
• Émetteurs	60 000	-	15%	-	60 000	28 000	20%	11%
• Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	400 450	315 020	100%	100%	298 386	253 375	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	400 450	315 020	100%	100%	298 386	253 375	100%	100%