



SFL Rapport annuel 2009



 **SFL**
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

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

Résistance
3 266 M€

VALEUR DU PATRIMOINE,
DROITS INCLUS

Pérennité
110,1 M€

CASH-FLOW COURANT,
PART DU GROUPE

Solidité
34,2 %

RATIO DETTE NETTE SUR VALEUR
D'ACTIF OU LOAN TO VALUE

Développement
durable
HQE

ANTICIPATION DES NORMES GRENELLE
DE L'ENVIRONNEMENT II



La situation et la qualité de son patrimoine constituent l'un des atouts majeurs de SFL. Concentré dans le Quartier Central des Affaires de Paris, son portefeuille d'immeubles est évalué à près de 3,3 milliards d'euros. La force de SFL réside dans sa capacité à maintenir un niveau élevé de cash-flow, même dans un marché en retournement.

UNE COLLABORATION
DE LONG TERME AVEC
LES ARCHITECTES

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

PHILIPPE
CHIAMBARETTA
103 Grenelle



VINCENT CORTES
92 Champs-Élysées

DTACC
Haussmann
Saint-Augustin

JEAN NOUVEL
Galerie des
Champs-Élysées

JEAN-MICHEL
WILMOTTE
Hôtel Saint-Honoré

Designers :
SYBILLE DE MARGERIE
Hôtel Saint-Honoré
PATRICK JOUIN
Hôtel Saint-Honoré
JUAN TRINDADE
Le Louvre des Entreprises
et des Antiquaires



03	Le profil
04	Le message du Président
05	Le Comité de direction
06	La gouvernance
08	Les performances 2009
10	Le marché de SFL
12	Le patrimoine
20	Le métier de SFL
26	Le développement durable
30	SFL et la Bourse
32	Le cash-flow, l'endettement et l'ANR



1879

**HENRI GERMAIN, FONDATEUR
DU CREDIT LYONNAIS, CREE LA SOCIETE
FONCIERE LYONNAISE.**

Jusqu'au premier quart du XX^{ème} siècle, SFL développera ses activités tant à Paris, où elle détient vers 1900 plus de 300 immeubles et près de 2 000 hectares, que sur la Côte d'Azur, sur la Riviera italienne et en Belgique.



1995

**SFL, CONTROLÉE PAR L'ASSUREUR
GROUPE VICTOIRE DEPUIS 1987,
NEGOCIE SON VIRAGE STRATEGIQUE
VERS LE TERTIAIRE PARISIEN HAUT
DE GAMME DU QUARTIER CENTRAL
DES AFFAIRES (QCA).**

Première grande acquisition : l'immeuble Louvre des Entreprises-Louvre des Antiquaires.

2003

SIIC

SFL opte pour le régime fiscal nouvellement créé des SIIC : Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Colonial

2004

**LA FONCIERE ESPAGNOLE COLONIAL
LANCE UNE OPA SUR SFL. ELLE REÇOIT
95 % DU CAPITAL.**

Un an plus tard, cette participation sera ramenée à 79,5 %.



2006

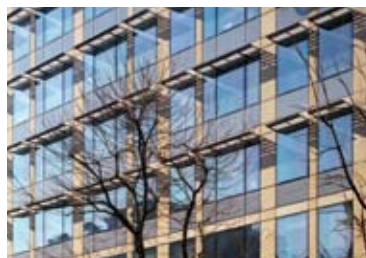
**DEUX BATIMENTS ENTRENT DANS
LE PATRIMOINE DE SFL, LE 103 GRENELLE
ET LE SAINT-HONORE.**

Ils seront l'objet de restructurations ambitieuses, labellisées Haute Qualité environnementale.

2006-08

**LE CHANGEMENT D'ACTIONNAIRE
DE COLONIAL, SUJET EN 2006 D'UNE
OPA PAR L'ESPAGNOL INMOCARAL, ENTRAINE
EN 2006 UNE REMONTEE A 85 % DE
SA PARTICIPATION DANS SFL.**

Durant la période, la Société maintient sa stratégie de création de valeur : investissements immobiliers rue Saint-Honoré et rue de Grenelle, anticipation du Grenelle de l'environnement dans ses process industriels et commerciaux...



2009

**LA PART DE COLONIAL REVIENT A
53,4 %, SUITE A LA CESSION D'UNE
PARTIE DE SES TITRES SFL A DES BANQUES
ET A DES FONDS D'INVESTISSEMENT.**

Le bénéfice fiscal des SIIC est ainsi pérennisé.

 **SFL**
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Un patrimoine unique

Edouard VII, le Louvre des Entreprises et des Antiquaires, la Galerie des Champs-Élysées, Rives de Seine, bientôt l'hôtel Mandarin rue Saint-Honoré... Les actifs de SFL accueillent des locataires de premier rang assurés de bénéficier de prestations haut de gamme. La rotation du portefeuille est gérée avec prudence, cinq cessions étant intervenues en 2009.

Un savoir-faire réputé

SFL jouit d'un savoir-faire reconnu, tant pour la gestion de son portefeuille que pour la conduite des restructurations lourdes d'immeubles. Tandis que la Galerie des Champs-Élysées sera livrée à l'automne 2010, la société poursuit la rénovation du 247-251, rue Saint-Honoré qui accueillera le Mandarin Oriental, nouveau palace parisien, et s'attaque à celle du Prony Wagram.

Une expertise environnementale

SFL mène depuis plusieurs années une stratégie volontariste en matière de responsabilité sociale et environnementale. Après avoir obtenu le label HQE pour plusieurs de ses chantiers de restructuration, elle a créé les « annexes vertes », documents complémentaires des baux qui lui permettront d'obtenir la certification d'exploitation.

Le message du **Président**

L'environnement économique a été très difficile en 2009. Comment SFL et le marché de l'immobilier de bureaux ont-ils été impactés ?

Pour le secteur de l'immobilier tertiaire, la récession économique générale a eu trois grandes conséquences : la baisse des valeurs locatives, le fort ralentissement des signatures de baux et le recul des valeurs des immeubles à dire d'expert. Du fait de l'abaissement des estimations du patrimoine, le résultat consolidé de SFL s'est inscrit en déficit ; il faut noter cependant que la baisse a été concentrée sur le premier semestre de l'année et que les valeurs se sont stabilisées ensuite. Cela illustre la qualité de notre portefeuille et laisse espérer que l'étiage des valeurs a été atteint. De même, le mouvement de renégociation à la baisse des loyers des baux qui avait touché en premier notre Quartier Central des Affaires de Paris semble aujourd'hui se ralentir, tout en se portant sur d'autres marchés. En revanche, la demande locative reste déprimée, tout particulièrement celle en provenance des utilisateurs privés, et notre analyse est que la reprise de cette demande n'interviendra qu'après la reprise économique générale.

Dans ce marché atone, SFL a poursuivi sa politique d'investissement et procédé à plusieurs arbitrages d'actifs. Ces opérations se sont-elles déroulées de façon satisfaisante ?

SFL a en effet poursuivi activement ses investissements dans la restructuration en profondeur de plusieurs actifs parmi les plus importants, comme la construction du futur palace Mandarin Oriental rue Saint-Honoré et la restructuration de la Galerie des Champs-Élysées. Parallèlement,

nous continuons la rénovation de l'immeuble du Louvre, qui accueille plusieurs nouveaux locataires. Du côté des arbitrages, nous avons cédé dans de bonnes conditions, après rénovation en profondeur, cinq immeubles de taille petite ou moyenne à des acheteurs peu dépendants de concours bancaires. Enfin, nous avons conduit une politique commerciale active pour conserver nos locataires de qualité en nous rapprochant raisonnablement des conditions de marché, en échange de l'allongement de la durée des baux. Notre but est de privilégier la sécurisation des cash-flow présents et futurs.

À ce propos, SFL a dégagé un cash-flow historique, en hausse de 10,1 %, à 110 millions d'euros. Quels sont les facteurs de cette performance ?

D'abord, les revenus locatifs sont restés sur le niveau record de 2008. Cela tient à la qualité du portefeuille de locataires : nous n'avons pas subi de défaut de paiement significatif. Cela tient aussi à l'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction, qui avait été très positif fin 2008, gonflant ainsi nos revenus 2009 avant de devenir très négatif fin 2009, ce qui va peser sur nos revenus de 2010. D'autre part, nous avons procédé à des économies substantielles en termes de frais généraux.

Enfin, et surtout, nous avons bénéficié d'une baisse significative de nos frais financiers en raison à la fois de la faiblesse des taux d'intérêts généraux et des premiers effets de la mise en place de nouveaux concours bancaires. L'endettement de la société est d'ailleurs resté modeste : la dette nette s'établit à 34,2 % de la valeur des actifs, malgré la baisse de 11 % de cette valeur des actifs. Ce ratio d'endettement est l'un des plus bas



du secteur et il reflète la solidité de notre bilan. La conjonction de ces facteurs a provoqué une hausse de 10 % du cash-flow courant, qui a atteint le niveau historique de 110 millions d'euros, soit 2,37 euros par action.

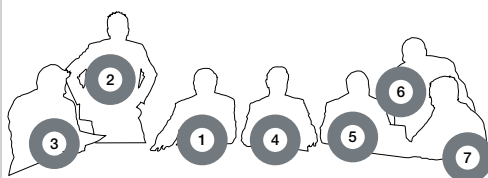
Ce bon résultat opérationnel a permis au Conseil d'administration de proposer la distribution d'un dividende de 2,10 euros par action, soit 88 % du cash-flow courant.

Comment anticipez-vous l'année 2010 ?

Les différents indicateurs économiques ne laissent pas présager d'amélioration notable du climat des affaires. Pour SFL, l'évolution des loyers, indexés sur un indice du coût de la construction qui s'est inversé en forte baisse à la fin de 2009, entraînera de façon mécanique un recul, à périmètre égal, du chiffre d'affaires, tandis que l'effet des renégociations de baux jouera à plein. Cette diminution des revenus locatifs devrait à son tour impacter la capacité bénéficiaire de SFL.



Le Comité de direction



1. YVES MANSION

Président-Directeur Général

2. NICOLAS REYNAUD

Directeur Général Délégué,
Directeur Financier

3. FRANÇOIS SEBILLOTTE

Secrétaire Général

4. FRANCK DATTÉE

Directeur Technique

5. JEAN-LUC POTIER

Directeur du Développement

6. OLIVIER ROCHEFORT

Directeur de l'Asset Management

7. MARC STRAVOPODIS

Directeur Commercial

Cependant, les actions menées en 2009 nous placent en bonne position pour protéger notre rentabilité courante. Il s'agit de la consolidation du cash-flow par allongement de la maturité des baux existants, et aussi de la remise en location d'immeubles restructurés comme le Louvre des Entreprises, ou encore la Galerie des Champs-Élysées, qui accueillera à l'automne 2010 un locataire renommé. Nous maintiendrons aussi notre effort d'amélioration constante de la qualité des immeubles, tout particulièrement pour préparer notre parc aux nouvelles exigences énergétiques et, aussi, pour optimiser l'utilisation de nos surfaces par nos clients.

Votre actionnaire majoritaire, l'espagnol Inmobiliaria Colonial, vient d'annoncer la restructuration de son bilan. Y aura-t-il des conséquences pour SFL ?

Colonial, qui détient 53,5 % de SFL, est en effet parvenu à un accord

avec ses créanciers pour restructurer sa dette, recapitaliser la société et redéfinir son périmètre d'opérations. D'ici à l'été 2010, la mise en œuvre de cette restructuration changera largement l'actionnariat de Colonial, dont les anciens créanciers vont devenir les nouveaux actionnaires. La situation de Colonial sera alors assainie et elle pourra à nouveau se consacrer à son métier historique : la gestion et le développement d'immeubles tertiaires de grande qualité à Madrid et à Barcelone, tout en conservant sa participation de 53,5 % dans le capital de SFL. Pour sa part, SFL, dont le patrimoine et le financement sont toujours restés distincts de Colonial, continuera à exercer son métier de foncière patrimoniale française, dans le cadre du régime SIIC. SFL jouissant de son autonomie juridique, financière et technique, et s'appuyant sur la solidité de son bilan, gèrera ses actifs dans l'intérêt de l'ensemble de ses actionnaires.

La gouvernance

Conseil d'administration (au 12/02/2010)

YVES MANSION, Président-Directeur Général
JEAN ARVIS, Administrateur
JUAN JOSE BRUGERA CLAVERO, Administrateur
JACQUES CALVET, Administrateur
JEAN-JACQUES DUCHAMP, Administrateur
CARLOS FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur
MANUEL FERNANDO MENENDEZ LOPEZ, Administrateur
CARMINA GAÑET CIRERA, Administrateur⁽¹⁾
AREF LAHHAM, Administrateur⁽²⁾
JOSE MARIA SAGARDOY LLONIS, Administrateur
PERE VIÑOLAS SERRA, Administrateur
TONY WYAND, Administrateur
FRANCISCO JOSE ZAMORANO GOMEZ, Administrateur
JULIAN ZAMORA SAIZ, Administrateur
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg,
représenté par **JOSE CAIRETA RIERA**, Administrateur
YVES DEFLINE, Censeur⁽³⁾

Participent également au Conseil

THIERRY BUHOT, Représentant du Comité d'Entreprise
AKILA BOUREBOUHAT, Représentant du Comité d'Entreprise
NICOLAS REYNAUD, Directeur Général Délégué, Secrétaire du Conseil

Le conseil d'administration de SFL comporte, à la date du 12 février 2010, 16 membres, dont 15 administrateurs et 1 censeur. Parmi les administrateurs 8 ont été élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial ; 3 (Monsieur Jean-Jacques Duchamp, Monsieur Aref Lahham et REIG CAPITAL GROUP) ont été élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs ; 3 (Monsieur Anthony Wyand, Monsieur Jean Arvis et Monsieur Jacques Calvet) sont indépendants. Le dernier administrateur est le Président-Directeur Général, Monsieur Yves Mansion. Monsieur Yves Defline, censeur, a été désigné par le Conseil d'administration.

(1) Depuis le 20 juillet 2009, en remplacement de Pedro Ruiz Labourdette.

(2) Depuis le 12 février 2010, en remplacement d'Yves Defline.

(3) Était administrateur jusqu'au 12 février 2010.

Comités du Conseil (au 31/12/2009)

Comité exécutif et stratégique⁽¹⁾

Président

JUAN JOSE BRUGERA CLAVERO

Membres

JEAN-JACQUES DUCHAMP

CARMINA GAÑET CIRERA (depuis le 18 novembre 2009)

YVES MANSION

PERE VIÑOLAS SERRA (depuis le 17 février 2009)

FRANCISCO JOSE ZAMORANO GOMEZ

Rôle

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

(1) Le Comité exécutif et stratégique a été modifié 3 fois au cours de l'exercice, le 17 février, le 20 juillet et le 18 novembre.

Comité des comptes/d'audit

Président

CARLOS FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres

JEAN ARVIS

JACQUES CALVET

YVES DEFLINE

JEAN-JACQUES DUCHAMP

Rôle

- Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.
- Examiner les projets de comptes 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 auditionne à huis clos les Commissaires aux comptes.

Comité des indépendants

Membres

JEAN ARVIS

JACQUES CALVET

YVES DEFLINE

TONY WYAND

Rôle

Ce comité 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.

Comité de rémunérations et de sélection

Président

JUAN JOSE BRUGERA CLAVERO

Membres

JEAN ARVIS

YVES MANSION (sauf pour les décisions le concernant)

TONY WYAND

Une charte déontologique pour les Administrateurs

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur précise 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, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre de SFL. Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière. Il doit 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.

Le travail des Administrateurs

Le Conseil d'administration s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2009, le taux de présence atteignant 98 % en moyenne. Le Comité des comptes s'est tenu 2 fois, avec un taux de présence de 90 %, le Comité de sélection 2 fois également (taux de présence de 88 %) et le Comité exécutif et stratégique 6 fois (taux de présence de 71 %). Enfin, le Comité des indépendants s'est réuni 3 fois (taux de présence de 83 %).

Rôle

- Proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions et autres systèmes d'intéressement.
- 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.

Les performances 2009

En 2009, SFL a dégagé un cash-flow courant* historique, de 110,1 millions d'euros, tandis que les loyers progressaient légèrement. Cependant, le patrimoine a subi une nouvelle révision en baisse de la valorisation de ses immeubles. Cette dépréciation comptable s'est traduite par un déficit du résultat consolidé. La Société a également renégocié sa dette dans des conditions très satisfaisantes malgré le resserrement du crédit observé durant cette année de crise financière.

(*) Capacité d'autofinancement avant impôts, part du Groupe

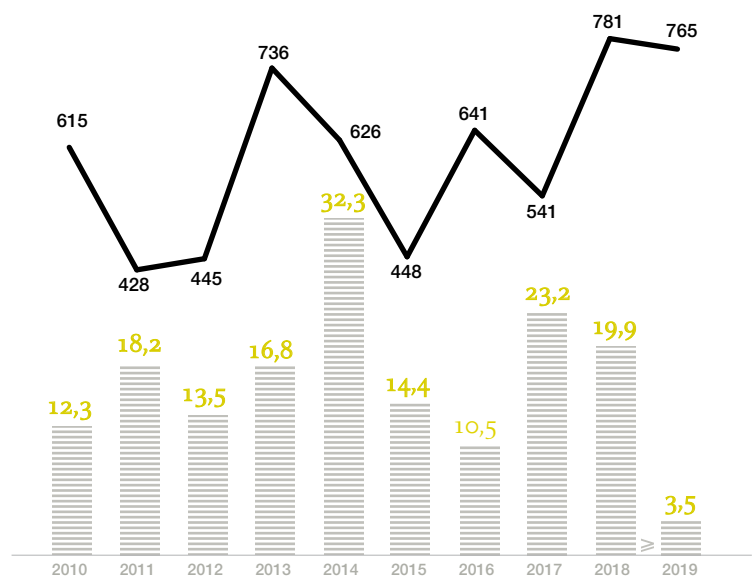
Pour SFL, l'exercice écoulé a été paradoxal. D'un montant de 183 millions d'euros, ses loyers ont progressé de 2,9 % à périmètre constant, du fait de leur indexation sur l'indice de la construction, encore en hausse au début de 2009. Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de l'estimation du patrimoine, s'est accru de 3,8 % pour atteindre 158,1 millions d'euros. Quant au cash-flow courant, il a atteint le niveau historique de 110,1 millions pour la part du Groupe.

En revanche, le résultat net part du Groupe s'est inscrit en déficit, à 252,2 millions d'euros. Cette perte comptable enregistre l'impact négatif de 385,5 millions d'euros de l'évaluation, aux dires d'experts, du patrimoine de la Société.

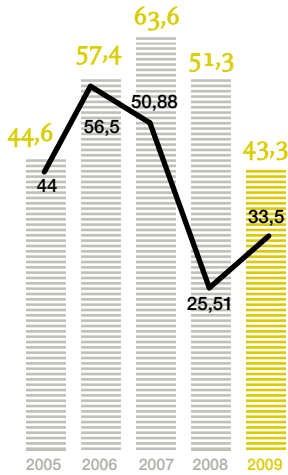
Dans un marché atone, SFL a poursuivi sa politique active de commercialisation : 10 365 mètres carrés de bureaux ont été commercialisés ou recommercialisés, pour un loyer moyen de 610 €/m²/an, et 1 267 mètres carrés de commerces, pour un loyer moyen de 3 038 €/m²/an. Si les loyers des nouveaux baux se sont inscrits en hausse de 3,5 %, les loyers renégociés en cours de bail ont reculé de 12 %. Dans un souci de fidélisation de sa clientèle et de sécurisation de son cash-flow, SFL a accordé des rabais sur ses loyers en échange de l'allongement de la durée des baux ou d'un transfert au locataire du coût des travaux. Le taux d'occupation est resté élevé, à 93,9 %.

Echéancier des baux commerciaux

▨ Renouvellement des baux en M€ calculé sur la base locative du 31/12/09
 — Loyers annuels moyens (en €/m² des baux arrivés à échéance)



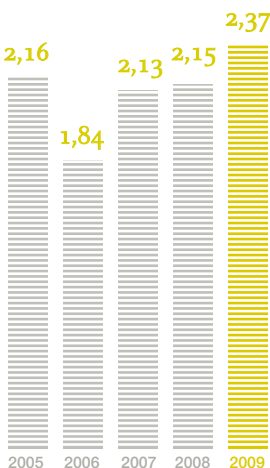
Actif net réévalué par action (en euros)



— Cours de l'action en euros, en fin d'année.

Actif net réévalué par actions. Le recul de l'actif net réévalué droits inclus a été limité à 15,5 %. L'impact de la dépréciation des valeurs d'actifs sur actif net réévalué a été limité par le faible niveau d'endettement de SFL. De 50 % en 2008, la décote sur le cours de Bourse a été ramenée à 22,6 % au 31 décembre 2009.

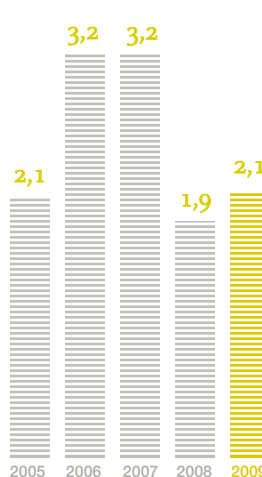
Cash-flow courant* part du Groupe, par action (en euros)



En amélioration de 10,1 %, le cash-flow courant part du Groupe 2009 s'établit à 2,37 euros par action. Cette performance est nettement supérieure à l'évolution des loyers. Elle tient principalement à la maîtrise des frais généraux, qui ont été diminués de 12 % ainsi qu'à la baisse de charge de la dette.

(*) Capacité d'autofinancement avant impôts, part du Groupe.

Dividende net par action (en euros)



SFL a maintenu sa politique raisonnable de distribution du résultat. De 2,37 euros par action, le cash-flow courant permet de distribuer un dividende élevé sans porter atteinte à la solidité de la structure financière.

+ 31 %

Cours de l'action
Dans le sillage des autres foncières, la valorisation de SFL s'est bien redressée en 2009, avec un cours de clôture de 33,5 euros en fin d'année, proche de son plus haut annuel de 35 euros. Cette progression est supérieure à celle de l'indice CAC 40. Le nombre d'actions est resté stable sur l'exercice.

La valeur des immeubles

3 266 M€

ACTIF NET IMMOBILIER,
PART DU GROUPE DROITS INCLUS

415 000 m²

SURFACE TOTALE REPARTIE SUR 23 IMMEUBLES

Les chiffres de la dette

1 117 M€

DETTE NETTE (1)

3,2 années

MATURITE MOYENNE

4,6 %

COÛT DE LA DETTE (2)

34,2 %

LOAN TO VALUE (3)

Les loyers

183 M€

REVENUS LOCATIFS

93,9 %

TAUX D'OCCUPATION

549 €/m²/an

LOYER MOYEN DES BUREAUX

Les revenus locatifs

4,6 ans

MATURITE JURIDIQUE DES BAUX

2,8 ans

MATURITE DES BAUX (4)

(1) Dette brute moins la trésorerie et les comptes courants et intérêts courus.

(2) Coût moyen spot au 31/12/2009 (couvertures incluses).

(3) Ratio dette sur valeurs d'actifs.

(4) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux en cours au 31/12/2009, jusqu'à la prochaine sortie potentielle.



Le secteur de l'immobilier n'a pas échappé à la récession mondiale. Le Quartier Central des Affaires de Paris, où se concentre le portefeuille de SFL, a subi un ralentissement des affaires. Seules les foncières de qualité résistent.

Le marché de SFL

En 2009, la situation économique européenne s'est fortement dégradée, le PNB français accusant un repli de 2,2 % et le chômage une remontée à 10 %. Dans ce contexte, la crise traversée par les foncières n'est pas immobilière mais globale. Le marasme qui affecte les foncières européennes ne peut se comparer à celui de 1991-1993. Il ne s'agit pas ici d'une crise immobilière classique d'abondance de l'offre mais d'une crise financière dont les répercussions se répandent dans tous les secteurs de l'économie. Confrontés à une crise du financement et à une très forte réduction de leur visibilité, les acteurs économiques, clients des foncières, suspendent leurs décisions d'aménagement dans de nouveaux locaux.

Année contrastée en Europe

2009 a été une année à la fois difficile et contrastée pour l'immobilier de bureaux européen. D'après l'étude menée par le cabinet Cushman & Wakefield France sur les 19 métropoles d'Europe, il est ressorti une forte détérioration du marché des bureaux, après sa relative résistance durant l'année 2008. Dans les 19 villes les plus importantes du continent, la demande placée de Londres à Moscou a ainsi péniblement atteint les 3,2 millions de mètres carrés, soit une baisse de 45 % en un an.

De fortes disparités sont apparues d'un pays à l'autre. Frappés plus tôt que les autres pays, l'Espagne, l'Irlande et le Royaume-Uni ont accusé des reculs de la demande, de 59 % à Madrid, de 69 % à Dublin et de 54 % à Londres. Les marchés allemand, belge et néerlandais ont mieux résisté : les volumes de demande placée se sont rétractés de 19 % à Berlin et 21 % à Francfort.

Il a fallu attendre le quatrième trimestre pour observer une reprise des transactions, sur la quasi-totalité des marchés européens : BNP Real Estate, qui a étudié les 25 villes européennes les plus importantes, estime à 2,6 millions de mètres carrés le volume des transactions du dernier trimestre 2009. En revanche, les stocks se sont gonflés dans la quasi-totalité des villes européennes pour atteindre l'équivalent de 4,2 années de transactions, contre 2,6 années au quatrième trimestre 2008.

Panne des investissements immobiliers en France

La France se fonde dans ce paysage morose. On y retrouve un recul, de près de 45 % par rapport à 2008, des investissements dans l'immobilier d'entreprise, avec 8,4 milliards d'euros engagés. Ce total se répartit entre les bureaux pour 63 %, les com-

merces pour 19 %, les entrepôts pour 5 % et les services pour 11 %. La part des commerces a fortement augmenté : elle n'était que de 8 % l'année précédente.

Quant aux transactions, elles se sont fortement repliées, du moins jusqu'au dernier trimestre.

Contrairement au reste du pays, l'activité a pu se poursuivre en Île-de-France, mais à un rythme très ralenti. C'est là que se sont concentrés les investissements en 2009, pour atteindre 5,2 milliards d'euros, et ce malgré un recul de 39 % sur un an. Durant le premier semestre, les rares transactions ont porté sur des montants unitaires peu élevés, de l'ordre de 20 à 30 millions d'euros. À la fin de l'année, en revanche, 5 opérations supérieures à 100 millions d'euros et 25 de plus de 40 millions sont intervenues en Ile-de-France. Dans le Quartier Central des Affaires de Paris, ou QCA, où SFL détient 72,4 % de son patrimoine, les montants investis ont atteint 2 milliards d'euros, soit 39 % du total des transactions en Île-de-France, au détriment du « croissant Ouest ». Les taux de rendement y sont restés stables.

Les professionnels de l'immobilier ont fait preuve d'une grande capacité d'adaptation en arrêtant les projets de construction « en blanc », afin de ne pas peser sur les stocks. De ce fait, le taux de vacance est resté raisonnable. Il s'établit à 7,4 % en Ile-de-France, contre 5,6 % en 2008.

Cette maturité s'imposait dans un marché locatif des bureaux dégradé. D'un montant de 1,8 million de mètres carrés, les volumes locatifs traités ont en effet reculé de 24 % en Île-de-France et le stock a grossi de près d'un tiers, à 3,6 millions de mètres carrés. À l'intérieur du QCA, les volumes locatifs traités, qui représentent 19 % du total en Ile-de-France, ont reculé moins fortement, soit une baisse de 6 % en un an. Le stock d'immeubles immédiatement disponibles s'est accru de moitié, pour donner un taux de vacance de 5,6 %.

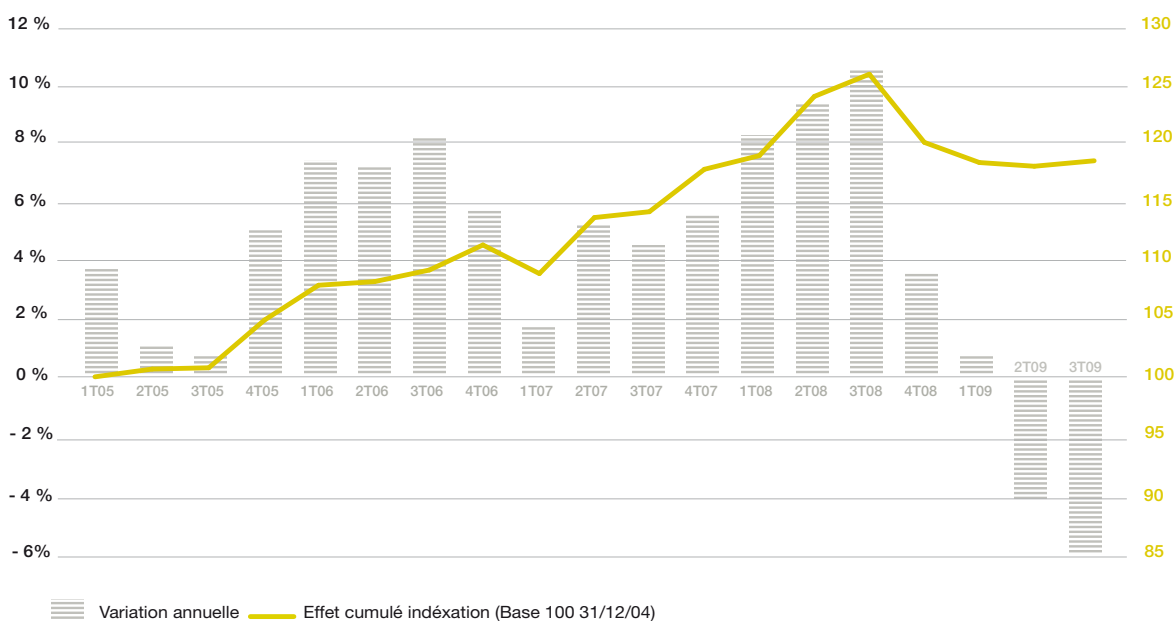
Résistance des loyers

Quant aux loyers moyens, ils ont bien résisté. La hiérarchie géographique s'est maintenue. Sur l'ensemble de l'Île-de-France, ils se sont effrités, pour revenir à 311€/m²/an en moyenne ; sur Paris Centre Ouest, le loyer moyen a accusé un repli plus net, de 10 %, pour s'établir à 369 €/m²/an. Enfin, le QCA a bien tenu, en limitant à 6 % la baisse du loyer moyen, qui s'est établi à 495 €/m²/an.

Cette résistance du niveau moyen des loyers s'explique par deux phénomènes, l'un réglementaire, l'autre conjoncturel. Les baux des bureaux sont en effet indexés sur l'ICC (Indice du Coût de la Construction). L'évolution de l'ICC étant alignée sur celle des prix des matériaux de construction, il peut arriver qu'elle soit déconnectée de celle du prix de l'immobilier. C'est ce qui s'est passé en 2008 et au début de 2009, où l'indice a été contracyclique : sa progression s'est poursuivie jusqu'au premier trimestre 2009, pour se retourner brusquement ensuite. Peu sensible en 2009, l'impact du recul de l'ICC amorcé au cours de l'année se fera sentir plus sévèrement sur les loyers 2010.

De leur côté, les locataires, déjà en place ou arrivants, confrontés à la fois à la hausse continue de l'ICC et à leurs propres difficultés économiques, ont demandé des mesures d'accompagnement, du type franchise de loyers ou travaux d'aménagement. Les foncières et notamment SFL ont conduit des négociations afin de sécuriser les cash-flows futurs.

Variation de l'ICC



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

Forte d'un patrimoine haut de gamme situé majoritairement dans le Quartier Central des Affaires, SFL est aussi l'un des opérateurs les plus dynamiques du marché tertiaire parisien. Son expertise se lit aussi dans la gestion et la restructuration de ses 23 immeubles, évalués à près de 3,3 milliards d'euros, droits inclus.



- 1 Louvre des Entreprises
Louvre des Antiquaires
- 2 Ilot Richelieu
- 3 Washington Plaza
- 4 Haussmann
Saint-Augustin
- 5 Prony-Wagram
- 6 82-88, galerie des
Champs-Élysées
- 7 90, av. des Champs-Élysées
- 8 92, av. des Champs-Élysées
- 9 Cézanne Saint-Honoré
- 10 Edouard VII
- 11 Le Vaisseau
Issy-les-Moulineaux
- 12 Avenue Charles-de-Gaulle
Neuilly-sur-Seine
- 13 Avenue d'Iéna
- 14 Rue de Hanovre
- 15 Rue Saint-Honoré
- 16 Boulevard des Capucines
- 17 Rives de Seine
- 18 Avenue de Wagram
- 19 Quai Le Gallo
Boulogne-Billancourt
- 20 Pavillon Henri IV
Saint-Germain-en-Laye
- 21 103, rue de Grenelle
- 22 Tour Coface
La Défense
- 23 Tour Les Miroirs
la Défense

CONCENTRATION GEOGRAPHIQUE

72,4 %

**QUARTIER CENTRAL
DES AFFAIRES OU QCA**

16,4 %

"CROISSANT D'OR" ET LA DÉFENSE

5,8 %

GARE DE LYON

5,4 %

AUTRES

CONCENTRATION SECTORIELLE

76 %

BUREAUX

20 %

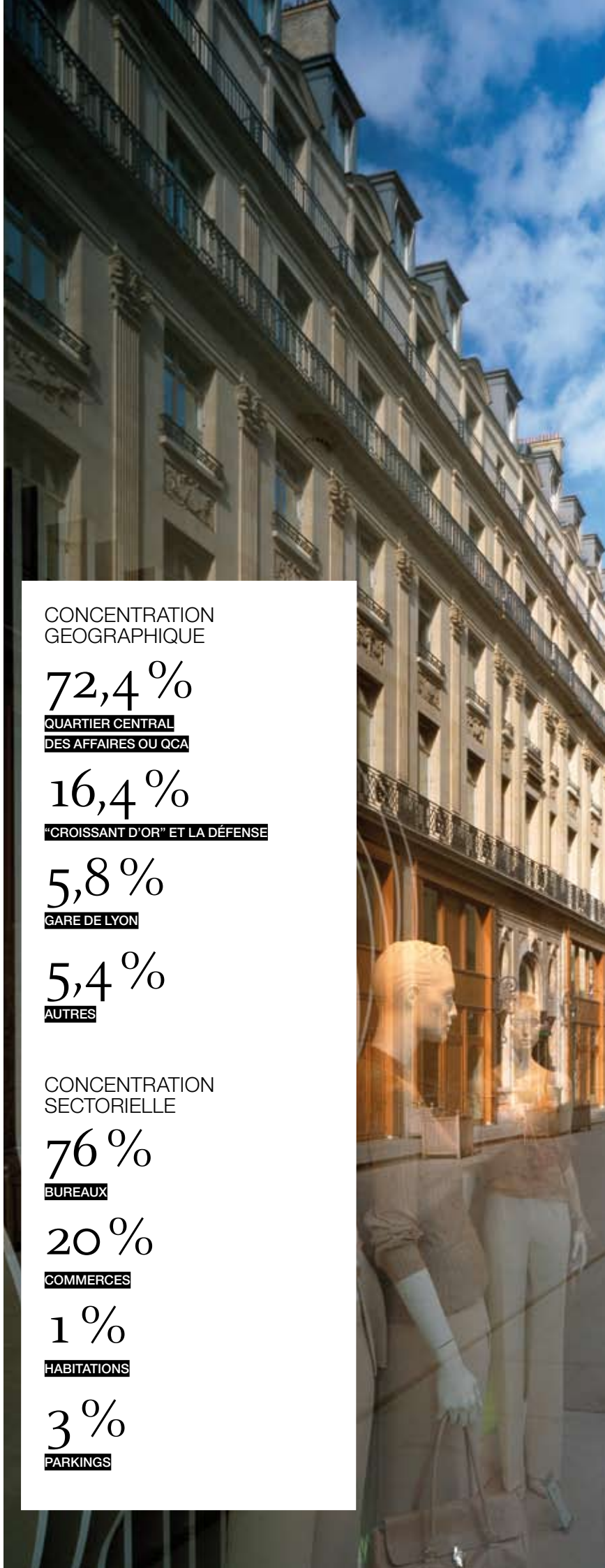
COMMERCES

1 %

HABITATIONS

3 %

PARKINGS



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

LOUVRE DES ENTREPRISES-LOUVRE DES ANTIQUAIRES



2, place du Palais-Royal
75001 PARIS

Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 1995
SURFACE TOTALE : 47 801 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 7 090 M²
BUREAUX : 28 219 M²
RIE : 3 929 M²
PARTIES COMMUNES : 8 563 M²
PARKINGS : 234

Principaux clients

Banque de France,
GIE cartes bancaires,
Proparco, Conseil d'Etat et ledom

Achevé en 1852, ce bel ensemble a vécu au rythme économique de Paris. En 1855, année de la première Exposition universelle en France, deux employés de commerce, Alfred Chauchard et Auguste Hériot, aidés des capitaux des frères Pereire, y fondent les Grands Magasins du Louvre. Ce premier exemple d'un tel commerce à Paris abrite alors l'Hôtel du Louvre, où les grands magasins lui servent de galerie marchande.

Un siècle plus tard, de grandes sociétés commencent à y abriter leurs bureaux. En 1975, la Caisse des Retraites des Employés des Postes et Télécommunications britanniques se rend acquéreur du bâtiment devenu vacant et entreprend la réalisation d'un Centre d'Affaires moderne avec, au pied, le Louvre des Antiquaires, le plus important centre spécialisé au monde. Acquis en 1995, le LDE-LDA a été plusieurs fois rénové par SFL. Après la dernière opération partielle achevée en 2009, il a accueilli trois nouveaux locataires, ledom mais aussi Royal International Insurance Holding et BMS Exploitation.

131, AVENUE WAGRAM



131, avenue de Wagram
75017 Paris

Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 1999
SURFACE TOTALE : 9 186 M²
BUREAUX : 7 100 M²
PARTIES COMMUNES (ARCHIVES, RIE, PCI) : 2 086 M²
PARKINGS : 124

Principal client

TV5 Monde

Situé à mi-distance du parc Monceau et de la place de l'Etoile, dans un quartier où de nombreuses institutions financières ont choisi d'installer leur siège social, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. Totalement restructuré en 1994, cet immeuble moderne, doté d'une terrasse, comporte 9 niveaux de bureaux, élevés sur 4 sous-sols. Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation intérieure totale en 2009.

EDOUARD VII

16 à 30, boulevard des Capucines,
2 à 18, rue Caumartin
75009 Paris

Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 1999
SURFACE TOTALE : 54 115 M²
HABITATIONS : 4 509 M²
COMMERCES (Y COMPRIS RÉSIDENCE HÔTELIÈRE ET THÉÂTRES) : 18 475 M²
BUREAUX : 28 112 M²
RIE : 3 019 M²
PARKINGS : 510



Principaux clients

Allen & Overy, Ashurst, L'Olympia

Quatre ans après celui du LDE-LDA, l'achat en 1999 de l'ensemble Edouard VII conforte la stratégie de recentrage sur le tertiaire haut de gamme de Paris. Il marque aussi l'entrée de SFL dans le club fermé des grands opérateurs de restructurations lourdes. Après la rénovation de cet ensemble de style haussmannien, n'ont été conservées que les façades, tout en respectant l'esprit du lieu, logé dans deux des plus célèbres théâtres parisiens privés, l'Edouard VII et l'Olympia. Sur cet hectare et demi de surface au sol, à la limite des 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements, entre l'Opéra Garnier et la Madeleine, la répartition des activités au sein de l'immeuble réplique celle de son quartier, celui où l'on trouve la plus forte concentration d'entreprises, dont près de la moitié des compagnies japonaises et les trois quarts des groupes américains de la capitale, ainsi qu'une multitude de sociétés de services et de conseils françaises ou étrangères. En 2009, l'ensemble a accueilli un nouveau locataire, Neo Sécurité.

90, AVENUE DES CHAMPS-ELYSEES

90, avenue des Champs-Elysées
75008 Paris



Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2002 (6 000 M²), PUIS 2009 (2 500 M²)
(PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT AVEC PREDICA)
SURFACE TOTALE : 8 509 M²
BUREAUX : 8 509 M²

Principaux clients

Ateac, National Bank of Koweït

SFL détient cet immeuble contemporain à travers la société PARHOLDING dont elle a racheté, en 2002, 50 % des parts au groupe LATSIS.

En octobre 2009, ce dernier a cédé les 50 % qu'il possédait encore dans la société PARHOLDING à la société PREDICA, qui est ainsi associée à SFL, à parité.

Le partenariat a acquis, en décembre 2009, pour un montant de 16,6 millions d'euros hors droits, deux étages supplémentaires de copropriété représentant environ 2 500 m² de surfaces utiles en plateaux de bureaux.

WASHINGTON PLAZA

38 à 44, rue Washington,
29 et 31, rue de Berri,
43 et 45, rue d'Artois
75008 Paris



Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2000
(PARTICIPATION 66 % SFL ET 34 % PRÉDICA)
SURFACE TOTALE : 47 097 M²
BUREAUX : 39 811 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 460 M²
RIE : 4 513 M²
PARTIES COMMUNES : 2 313 M²
PARKINGS : 662

Principaux clients

Poweo, Norton Rose

Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Elysées, le Washington Plaza figure au premier rang des immeubles de bureaux parisiens. Entièrement restructuré en 1993, l'immeuble offre un ensemble de prestations et de services correspondant aux exigences actuelles du marché locatif parisien. Acquis en 2000 avec Prédica, l'immeuble est détenu à 66 % par SFL. De lourds travaux de rénovation interne,

portant sur près d'un cinquième de la surface totale, sont intervenus en 2009, pour un montant de 9,2 millions d'euros. Les bureaux modernisés seront livrés au premier semestre de l'exercice 2010.

QUAI LE GALLO

46, quai Le Gallo
92100 Boulogne-Billancourt



Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2000
SURFACE TOTALE : 33 806 M²
BUREAUX : 31 003 M²
RIE : 1 275 M²
PARTIES COMMUNES : 1 528 M²
PARKINGS : 425

Principal client

NBC Universal

Tirant parti du départ de l'ancien locataire Thomson Multimedia, le 31 décembre 2009, SFL a décidé de restructurer entièrement Le Gallo, même si une petite partie des locaux est louée, à la société NBC Universal. Entre les ponts de Sèvres et de Saint-Cloud, l'immeuble bénéficie d'une localisation privilégiée aux portes de Paris sur un axe majeur en relation directe avec plusieurs pôles stratégiques de l'Île-de-France. Il est, en outre, à proximité immédiate du futur site urbain de l'Ouest parisien qui sera développé sur l'île Seguin et les 50 hectares des terrains Renault. A l'origine industriel, le 46 quai Le Gallo fut, dès sa construction en 1923, occupé par Le Matériel Téléphonique (LMT), concepteur en 1937 du plus puissant émetteur de l'époque qui sera installé au sommet de la tour Eiffel. Cet espace de travail moderne, ouvert à la lumière par ses vastes baies vitrées, développe plus de 34 000 m² utiles sur un terrain de plus d'un hectare et demi. Sa restructuration sera menée en anticipant les besoins des futurs locataires et les exigences environnementales de Grenelle II.

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

AVENUE D'ÏENA

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

Immeuble de rendement

ANNEES D'ACQUISITION : 2001 (25 %) ET 2007 (100 %)
SURFACE TOTALE : 8 834 M²
BUREAUX : 7 285 M²
RIE : 1 189 M²
PARTIES COMMUNES : 360 M²
PARKINGS : 263

Principal client

Générale de Santé

Sur la place de l'Étoile, cet immeuble de 5 étages, acquis en 2001 en association avec la société gestionnaire américaine TIAA – CREF, à hauteur de 25 %, est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de triomphe. A la suite du dénouement du partenariat entre SFL et TIAA – CREF, l'immeuble est devenu la pleine propriété de SFL en 2007. En 2009, 3 567 mètres carrés de bureaux ont fait l'objet d'un renouvellement de bail avec le locataire Générale de Santé.



CEZANNE SAINT-HONORE

1 à 6, rue Paul Cézanne,
27, rue de Courcelles,
168, rue du Faubourg-Saint-honoré
75008 Paris



Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2001 (50 %) ET 2007 (100 %)
SURFACE TOTALE : 29 021 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 1 849 M²
BUREAUX : 24 411 M²
RIE : 1 257 M²
PARTIES COMMUNES : 1 504 M²
PARKINGS : 125

Principal client

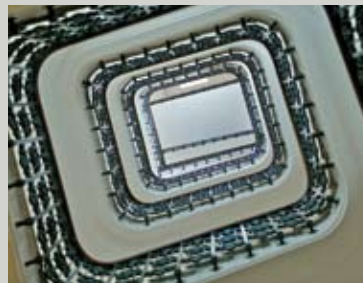
Freshfields

Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux et commerces est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis, situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 mètres de long sur 15 mètres de large, aménagée en parking privé. La rue Paul-Cézanne relie la rue de Courcelles et la rue du Faubourg-Saint-Honoré. La construction des années 1930 caractérisée par l'absence de murs porteurs, permet la présence de larges plateaux fonctionnels.

Acquis en partenariat avec PREDICA en 2001, l'immeuble a été complètement restauré avant d'être inauguré en mars 2005. Le Cézanne Saint-Honoré a été récompensé à deux reprises, par le Prix du SIMI 2004 de l'immeuble de l'année dans la catégorie Immeuble rénové et, un an plus tard, par le Grand Prix Européen "ULI Excellence Awards 2005". Une partie importante de l'immeuble est occupée par le cabinet d'avocats international Freshfields. Début 2007, SFL est devenue propriétaire de la totalité de cet immeuble en rachetant sa participation à Prédica.

HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

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



Immeuble de rendement

ANNEES D'ACQUISITION : 2002 ET 2004 (PARTICIPATION A 50 % EN PARTENARIAT AVEC PREDICA)
SURFACE TOTALE : 13 434 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 791 M²
BUREAUX : 11 683 M²
RIE : 960 M²
PARKINGS : 104

Principal client

GIE LA MONDIALE GROUPE

Avec plus de 13 000 m² de surface locative dans l'un des quartiers les plus attractifs de la capitale, cet immeuble de 7 étages se déploie sur un linéaire de façade de 82 mètres en pierre de taille. Ce centre d'affaires est une fusion homogène de 4 immeubles initialement séparés.

La restructuration complète dont il a fait l'objet en 2007 a respecté le charme et l'esprit haussmanniens : largesse d'un hall éclairé par une verrière monumentale, utilisation de matériaux naturels et nobles, parti pris d'une décoration intérieure alliant classique et contemporain.

Ce complexe propose une qualité de prestations reflétant son niveau de gamme supérieure avec des services 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 pour des conditions de travail optimales. Les services intégrés comprennent notamment des espaces polyvalents pouvant servir de salles de réunions modulaires ou de bibliothèques, une salle polyvalente d'une capacité de 145 places, des espaces détente répartis dans les étages, de nombreuses salles d'archives et de stockage. L'immeuble bénéficie également de balcons, terrasses, cours intérieures privées... La restructuration intégrale de l'immeuble a permis la création de 2 niveaux de sous-sol réservés aux parkings, d'une capacité de 104 places. Cet immeuble est détenu par SFL à hauteur de 50 % à travers la société PARHOLDING, associée à parité, depuis 2002, avec le groupe LATSIS. En octobre 2009, ce dernier a cédé les 50 % qu'il détenait dans PARHOLDING à PREDICA à laquelle SFL est désormais associée.

**Client**

Natixis

A proximité immédiate de la gare de Lyon, l'immeuble Rives de Seine jouit d'un accès privilégié par les quais de Seine. Erigé en 1974, cet édifice de 16 étages bénéficie d'un vaste hall dominant la Seine. L'immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation lourde terminée en 2001. Le renouvellement du bail en 2008 a pérennisé l'investissement.

TOUR COFACE

12, cours Michelet
92800 Puteaux- La Défense

**Immeuble de rendement**

ANNEE D'ACQUISITION : 2004
SURFACE TOTALE : 28 418 M²
BUREAUX : 26 716 M²
RIE : 1 702 M²
PARKINGS : 229

Client

COFACE

Construite en 1986, cette tour se compose de 9 étages ainsi que de 229 parkings regroupés sous 4 niveaux de sous-sol. L'acquisition par SFL de l'immeuble COFACE, dans le quartier Michelet de La Défense, à proximité du CNIT, date d'avril 2004.

RIVES DE SEINE

68-74, quai de la Rapée
75012 Paris

Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2004
SURFACE TOTALE : 22 670 M²
BUREAUX : 19 362 M²
RIE : 3 118 M²
PARTIES COMMUNES : 190 M²
PARKINGS : 366

ILOT RICHELIEU

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

**Immeuble de rendement**

ANNEE D'ACQUISITION : 2004
SURFACE TOTALE : 38 207 M²
BUREAUX : 24 392 M²
AUTRES SURFACES (RIE) : 5 095 M²
PARTIES COMMUNES : 8 720 M²
PARKINGS : 94

Principal client

Crédit Lyonnais

En avril 2004, la SFL a acquis l'îlot Richelieu, à Paris, dans le 2^{ème} arrondissement, à deux pas du palais Brongniart, dans la Cité financière. Il est occupé par une grande banque française pour l'ensemble de sa surface. Cet immeuble a déjà fait l'objet d'une rénovation partielle dans les années 1990.

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

103 GRENELLE

103, rue de Grenelle
75007 Paris



Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2006
SURFACE TOTALE : 17 028 M²
COMMERCES : 131 M²
BUREAUX : 15 374 M²
DIVERS (ARCHIVES, RIE)
RÉSERVES : 1 523 M²
PARKINGS : 100

Principal client

Harry's France

Sur la rive gauche de la Seine, dans le quartier des ministères - on y trouve ceux de l'Agriculture, de la Jeunesse et des Sports, de l'Éducation nationale -, ce complexe est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe » et, jusqu'à une époque très récente, l'Administration des Lignes Télégraphiques.

A la suite d'une restructuration lourde, l'immeuble livré à la mi-2009 développe près de 15 500 m² de bureaux locatifs de première catégorie. L'immeuble s'est distingué, car c'est la première fois, en France, que la rénovation d'un ensemble immobilier en pierre de taille datant du XIX^{ème} siècle a été certifiée Haute Qualité Environnementale (HQE).

TOUR LES MIROIRS

18, avenue d'Alsace
92400 Courbevoie - La Défense

Immeuble de rendement

ANNEE D'ACQUISITION : 2005
SURFACE TOTALE : 19 874 M²
BUREAUX : 19 432 M²
AUTRES SURFACES : 442 M²
PARKINGS : 220

Client

Atos Origin

Classée immeuble de grande hauteur W1 (97 m de haut), cette tour s'intègre dans l'un des ensembles phares du quartier de La Défense. Les étages supérieurs offrent une vue spectaculaire à 360° sur La Défense. La tour bénéficie d'un accès direct au parking depuis le boulevard circulaire. Cet ensemble immobilier est entièrement loué à Atos Origin, locataire de premier rang.



GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

82-88, avenue
des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble en développement

ANNEE D'ACQUISITION : 2002
(PARTICIPATION A 50 % EN
PARTENARIAT AVEC PREDICA)
SURFACE TOTALE : 5 661 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 5 661 M²
PARKINGS : 243

Principaux clients

Promod, Etam, L'Occitane, Paul, Minelli, McDonald's et Micromania

La Galerie des Champs occupe l'un des endroits le mieux achalandés du côté pair des Champs-Élysées. Datant des années 1970, la galerie a été restructurée, pour un montant de 9,5 millions d'euros en 2009, afin de la repositionner commercialement et d'en faire un lieu événementiel phare. Sa façade, dont le revêtement a été modifié, a été alignée sur celle des autres immeubles des Champs. Les travaux ont été menés sans gêner les locataires présents. La Galerie entièrement rénovée accueillera à partir de l'automne 2010 une enseigne de réputation mondiale.

RUE SAINT-HONORE

247-251, rue Saint-Honoré
75001 Paris



Immeuble en développement

ANNEE D'ACQUISITION : 2006
SURFACE TOTALE : 22 024 M²
RÉSIDENCE HÔTELIÈRE : 16 319 M²
AUTRES SURFACES : 5 705 M²

A deux pas de la place Vendôme, cet immeuble a fait l'objet de deux importantes campagnes de construction, l'une dans les années 1930 par l'architecte Charles Letrosne et l'autre dans les années 1950 par les architectes Marcel Réby et François Robic.

Historiquement affecté aux bureaux des compagnies d'assurances, à l'exception du rez-de-chaussée, consacré à des boutiques de mode et de luxe, le bâtiment a abrité dans les années 1970-1980 des services du ministère de la Justice.

2009 a été l'année de la refonte, menée aux normes HQE, de l'immeuble qui accueillera le futur 7^e palace parisien pour la chaîne Mandarin Oriental Hôtel Group. 41 millions d'euros ont été consacrés en 2009 aux travaux de construction de cet hôtel de luxe de 142 chambres, qui sera aussi le premier palace français à recevoir le label HQE.

PRONY-WAGRAM

108 à 112, avenue de Wagram,
66 à 72, rue de Prony
75017 Paris

Immeuble en développement

ANNEE D'ACQUISITION : 2008 EN
VEFA
SURFACE TOTALE : 5 270 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 890 M²
BUREAUX : 4 380 M²
PARKINGS : 26

L'ancien hôtel particulier du dernier tiers du XIX^e siècle a fait l'objet au cours du siècle suivant de plusieurs interventions et adaptations.

Transformé en immeuble de bureaux vers la fin des années 1940, il a conservé les pièces maîtresses de son origine : escalier principal desservant tous les étages, élévation liée au rez-de-chaussée surélevé, façade sur l'avenue Wagram aux chambranles moulurés. Depuis les années 1970, le bâtiment abrite un bureau de poste, locataire de 890 mètres carrés.

Après son acquisition, en décembre 2008, SFL a lancé une restructuration visant à obtenir un immeuble homogène de grand standing répondant aux normes HQE. Les opérations seront achevées au 4^e trimestre 2010, pour une commercialisation programmée début 2011.



92 CHAMPS-ELYSEES

92, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble en développement


ANNEE D'ACQUISITION : 2000
SURFACE TOTALE : 7 641 M²
LOCAUX COMMERCIAUX : 3 396 M²
BUREAUX : 4 209 M²
PARTIES COMMUNES : 36 M²



Site de la résidence de Thomas Jefferson pendant son séjour à Paris de 1785 à 1789, c'est un des immeubles le mieux placés des Champs-Élysées, sur le trottoir côté soleil, à l'angle de la rue Berri. Il est occupé par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages. Une étude technique et architecturale a été effectuée en prévision d'une restructuration globale à partir de mars 2010. L'immeuble devrait être livré pour 2012.



Le métier de SFL



En 2009, SFL a accentué la gestion active de son patrimoine. Elle a poursuivi ses opérations de restructurations lourdes et a procédé à quelques investissements ciblés.

Comme tous les acteurs économiques européens, SFL traverse depuis l'automne 2008 une récession à laquelle elle a bien résisté. En tant que foncière, elle est confrontée à la détérioration de deux paramètres spécifiques à son secteur : la dégradation des valeurs d'actifs expertisés et la baisse du taux d'occupation.

L'impact du premier critère se lit dans les comptes consolidés. Alors que le résultat opérationnel s'est accru de 3,8 % à 158,1 millions d'euros, le résultat net part du Groupe a accusé un déficit de 252,2 millions d'euros, du fait de la révision en baisse, par les cabinets d'expertise, de la valeur des immeubles. D'un montant total de 3,09 milliards d'euros HD, celle-ci s'est inscrite en retrait de 383 millions d'euros.

Par ailleurs, le taux d'occupation des immeubles de SFL a reculé, passant de 98,3 % à la fin 2008 à 93,9 % au 31 décembre 2009. Ce taux n'en reste pas moins supérieur à celui du marché, de 92,6 % en Ile-de-France, et de 93,5 % dans le Quartier Central des Affaires, où est situé l'essentiel du patrimoine de la Société.

D'une qualité exceptionnelle, les immeubles de SFL sont généralement loués à des prix supérieurs à ceux du niveau moyen du QCA. En 2009, les nouvelles commercialisations, qui ont porté sur 10 365 mètres carrés de bureaux, sont intervenues sur la base d'un loyer moyen de 610 €/an/m², contre une moyenne de marché de 495 €/an/m² dans le QCA.

La progression des loyers s'explique par l'évolution du taux national de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), sur lequel ils sont indexés. Calculé trimestriellement, l'ICC a en effet continué sur son envolée des années précédentes avant de se retourner à la baisse à partir du 2^e trimestre.

Par ailleurs, SFL a réagi avec pragmatisme face aux recours à l'article L.145-39 du Code de commerce. Ce texte permet aux locataires de demander, lors de très fortes hausses de l'indice ICC, une nouvelle fixation du loyer par rapport à la valeur de marché. La Société a négocié pour obtenir en contrepartie des prolongements de la durée des baux, sécurisant par ce biais son cash-flow futur.



87%*

IMMEUBLES DE RENDEMENT

Il s'agit des immeubles en production. Loués pour une durée moyenne de 2,8 ans jusqu'à la prochaine sortie potentielle, ou de 4,6 ans jusqu'à la date de fin du bail, ils génèrent le cash-flow et le résultat opérationnel de SFL. Au 31 décembre 2009, le loyer moyen des bureaux de SFL atteignait 549 €/m²/an. Ces immeubles étaient occupés à hauteur de 93,9 % à fin 2009, un taux supérieur à celui du marché : 92,6 % en Île-de-France et 93,5 % dans le CQA.



13%*

IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT

92, avenue des Champs-Élysées, galerie des Champs-Élysées, 247-251, rue Saint-Honoré, 108-112, avenue Wagram : tous ces immeubles étaient ou sont en cours de restructuration. Leur développement est le gage de pérennité des revenus futurs de SFL. La foncière est reconnue pour son optimisation des valeurs locatives au travers de prestations de haute qualité technique et environnementale et de respect des normes.

* Valeur hors droits au 31/12/2009.

415 000 m²

C'EST LA SURFACE TOTALE
DES 23 IMMEUBLES
FORMANT LE PATRIMOINE DE SFL.

+ 2,9 %

C'EST LA PROGRESSION DES LOYERS
A PERIMETRE CONSTANT

+ 3,5 %

EVOLUTION DES LOYERS FACIAUX
DES NOUVEAUX BAUX

REPARTITION DES LOYERS PAR ACTIVITES AU 31/12/2009

Banque-assurance	40 %
Services	19 %
Avocats	13 %
Commerces	11 %
Média-communication	9 %
Industrie	2 %
Autres	6 %



Le métier de SFL

Retour du dynamisme dans la gestion du patrimoine

Malgré le blocage des financements bancaires jusqu'en septembre, 2009 a marqué pour SFL le retour d'une dynamique certaine dans sa gestion. La Société a procédé à 5 arbitrages entre le 1^{er} janvier et le 10 juin 2009. D'un montant unitaire de 12,5 à 28 millions d'euros, les actifs vendus, qui répondaient à la demande du marché, se sont écoulés à un prix moyen très satisfaisant de 10 500 euros le mètre carré hors taxe. Au total, 3,7 % du patrimoine au 31 décembre 2009 aura ainsi été cédé, soit 11 800 m² de bureaux et 511 m² de commerces.

SFL a procédé à des acquisitions de taille modeste mais importantes stratégiquement. Ainsi, deux étages d'une surface totale de 2 500 m² de bureaux ont été acquis pour 16,6 millions d'euros au 90 Champs-Élysées, via la filiale Parchamps, où la Société a renforcé sa position sur l'immeuble. Cette opération s'inscrit dans la politique de partenariat industriel et financier menée avec Prédica, actionnaire à parité avec SFL dans la filiale Parchamps. A côté, au 82-88 Champs-Élysées, les trois-quarts du premier étage seront convertis de bureaux en commerces, ce qui donnera à la galerie une surface de 7 700 m² avec une trentaine de boutiques.

Fort de une structure de bilan solide, SFL s'est mise en situation de profiter des opportunités de marché.

↗ Une stratégie de valorisation patrimoniale

SFL améliore la valeur patrimoniale de ses actifs par des travaux de restructuration et d'investissements ciblés.

549 €/m²/an

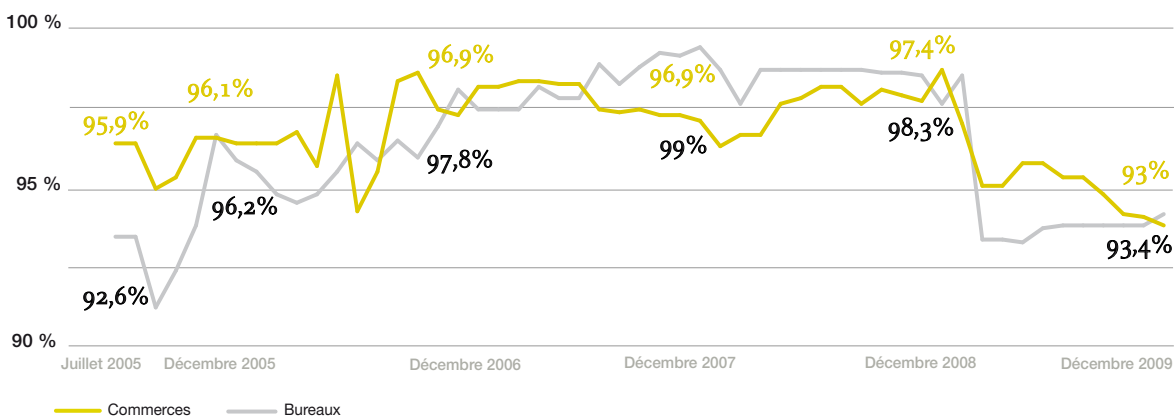
**LOYER MOYEN DES BUREAUX
DE SFL
AU 31 DÉCEMBRE 2009**



PRINCIPALES LOCATIONS EN 2009

Immeuble	Usage	Surface en m ²	Client
96, avenue d'Iéna	Bureaux	3 567	Générale de Santé
LDE-LDA	Bureaux	2 160	IEDOM
103 Grenelle	Bureaux	1 606	Barilla (Harry's)
LDE-LDA	Bureaux	1 245	Royal International Insurance Holding
LDE-LDA	Bureaux	1 074	BMS Exploitation
Edouard VII	Bureaux	420	NEO Sécurité

EVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION



Le métier de SFL

Les restructurations, source de valeur ajoutée

SFL a fondé sa stratégie de création de valeur sur une politique rigoureuse de restructurations à forte valeur ajoutée. Cette constance a été illustrée ces dernières années avec les rénovations des immeubles du 104-110 Haussmann, puis du 103 Grenelle, livré en 2009. Elle se poursuit, aujourd'hui, avec le 247 Saint-Honoré (hôtel Mandarin) et les immeubles et la Galerie des Champs-Élysées.

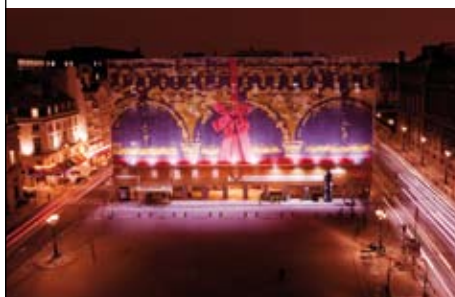
En décembre 2008, la restructuration d'un immeuble d'environ 5 300 m², situé à l'angle de l'avenue de Wagram et de la rue de Prony, a été lancée. Elle est réalisée par un promoteur de premier plan pour le compte de SFL, sous forme de VEFA pour un montant de 56,2 millions d'euros. Elle sera livrée, elle aussi après travaux de remise aux normes, au cours du 4^e trimestre 2010.

Ces rénovations d'immeubles sont rigoureusement planifiées. En 2009, 59,7 millions d'euros auront été consacrés aux restructurations lourdes, dont 41 millions pour le seul 247 Saint-Honoré, destiné à accueillir le palace Mandarin.

Dans le même temps, SFL ne cesse d'améliorer la qualité esthétique, opérationnelle et énergétique de ses immeubles occupés. Elle y a consacré 36,9 millions d'euros, en 2009, répartis essentiellement entre le Louvre des Antiquaires et des Entreprises, pour 18,6 millions, et le Washington Plaza, pour 9,2 millions.

Cette vision globale des restructurations combine à la fois l'étude du marché et les caractéristiques de chacun des immeubles, ainsi que l'anticipation des besoins des clients. Un exemple : l'immeuble Le Gallo à Boulogne-Billancourt, dont le principal locataire a quitté les lieux à la fin de 2009 et qui devra être restructuré. SFL étudie actuellement les conditions du marché local, notamment les livraisons de chantier programmées par les autres foncières afin de livrer le bâtiment rénové au moment où l'offre ne sera pas excessive. La Société étudie également la structure de la demande de la clientèle, d'un point de vue tant « esthétique » qu'économique. Dans le premier cas, il s'agit de définir le type de rénovation, qui devra conserver ou non le caractère industriel du bâtiment ; dans le second, de concevoir l'offre la plus rentable pour les clients futurs, à partir de leurs propres impératifs économiques, tels le coût de poste de travail





par employé ou le rendement du plan (nombre de collaborateurs par mètre carré).

Crucial pour le bon positionnement du produit, ce pragmatisme se retrouve tout au long de la chaîne de travail de la Société. Ainsi, pour mieux tenir compte des futures demandes du Grenelle II sur les mesures d'exploitation énergétique des bâtiments, SFL créera des comités de suivi avec ses locataires.

Un suivi rigoureux du financement

L'une des foncières les moins endettées du marché, SFL a saisi les opportunités bancaires en termes de refinancement de sa dette. En 2009, la charge d'intérêts nette a pu être ramenée à 43,9 millions d'euros contre 49,5 millions un an plus tôt tandis que la dette brute restait stable à 1,136 milliard d'euros. Cela explique que, malgré la baisse de la valeur des actifs, le ratio dette/valeur des actifs a été maintenu à 34,2 %, contre 31,5 %

fin 2008. Dans la dette brute, la part des crédits syndiqués est revenue à 35 % contre 51 % un an plus tôt, celle du crédit-bail restant stable à 17 %. Quant à la durée de la dette, elle a été allongée. Sa maturité moyenne est passée de 2,6 années à 3,2 années, tandis que le coût moyen spot de ses emprunts est resté stable à 4,6 % contre 4,4 % un an plus tôt.

Rigueur dans le choix des locataires, la maîtrise des frais de gestion et de la structure de la dette resteront les maîtres mots de la stratégie de SFL en 2010. Sans que soit occulté le dynamisme commercial.

MONTANT DES CESSIONS EN 2009

Immeuble	Montant
5, rue Alfred de Vigny	27,8 M€ HT
63, boulevard Haussmann	27 M€ HD
11, rue de Prony	27 M€ HD
62, rue de Beaubourg	22,3 M€ HD
6, avenue Vélasquez	12,5 M€ HD

RESTRUCTURATIONS EN COURS

Immeubles	Secteur	Surface utile en rénovation	Livraison
Galerie des Champs-Élysées	QCA	6 239 m ²	S2 2010
247-251, rue Saint-Honoré	QCA	16 422 m ²	S1 2011
92, avenue des Champs-Élysées	QCA	7 078 m ²	S1 2012
Quai Le Gallo, Boulogne	Croissant d'or	26 800 m ²	S2 2012

Depuis plusieurs années, SFL intègre dans ses processus de management les préoccupations environnementales. Ce souci de répondre aux exigences des locataires s'inscrit dans un contexte législatif toujours plus contraignant mais anticipé par la Société.

Le développement durable

Les lois-cadres dites « Grenelle de l'environnement » I et II concernent essentiellement la performance énergétique des immeubles. Sur la planète, l'immobilier est responsable de 30 à 40 % des émissions de gaz à effet de serre et consomme 40 à 50 % de l'énergie fossile (pétrole, gaz et charbon).

Bien que la France constitue un cas atypique en raison de l'importance du nucléaire (77 % de l'électricité), le législateur, ici comme ailleurs en Europe, veut réduire l'empreinte énergétique des bâtiments : c'est le vecteur le plus rapide et le plus sûr pour diminuer les volumes de déchets gazeux du pays et aussi, pour promouvoir l'innovation technologique.

Après un premier vote en 2009, un deuxième volet de textes sera soumis au Parlement en 2010. Trois certitudes aujourd'hui... Dès le 1^{er} janvier 2011, la « RT 2005 » sera remplacée par la « RT 2012 ». Derrière ces expressions techniques issues du premier Grenelle de l'environnement se cache un saut qualitatif du bâti : les nouveaux immeubles devront tous avoir une consommation limitée à 50 Kwh/m²/an, un plafond qui sera corrélé aux zones climatiques et aux utilisations des locaux, selon qu'ils seront industriels, de bureaux ou d'habitation.

Deuxième engagement du Grenelle, la réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens, de 38 % par rapport aux niveaux de 2005 : entre 2012 et 2020, les institutionnels propriétaires d'immeubles devront réaliser d'importants travaux de mise à niveau des performances énergétiques de leurs biens.

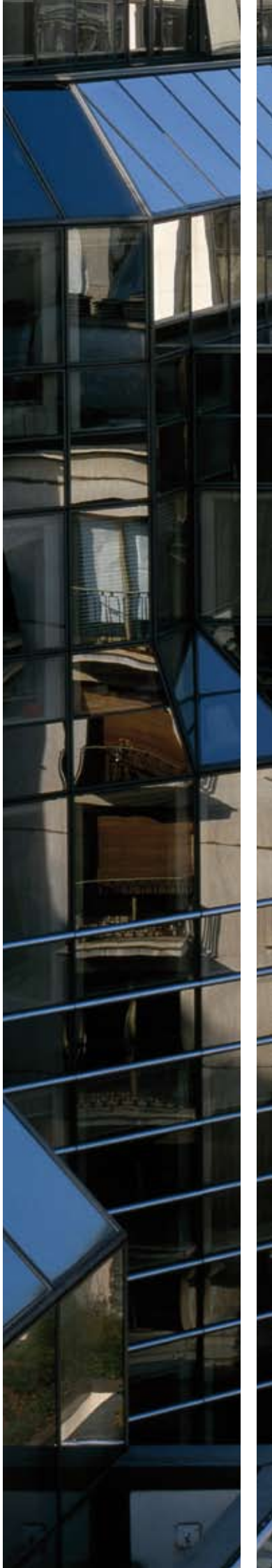
Enfin, les bâtiments seront soumis à un programme de rénovation thermique de l'ordre de 400 000 m² par an à partir de 2013.

↗ Le label « Haute qualité environnementale » a été attribué ou est en cours d'attribution pour 4 restructurations menées par SFL : le 103 Grenelle, le 108 Wagram, le 92 Champs-Élysées et l'hôtel Mandarin rue Saint-Honoré. Le palace en cours de rénovation est aujourd'hui un site pilote pour le label HQE hôtellerie. Avant lui, le 103 Grenelle a été le premier à obtenir ce label en France pour un immeuble en pierre de taille du XIX^e siècle.



DEPENSES LIEES A L'ENVIRONNEMENT

(en k€)	Engagements hors taxes	Dont part du Groupe
DIAGNOSTICS/ETUDES (I)	178	173
TRAVAUX (II)		
Désamiantage	3 988	3 278
Les travaux sur équipements de production froid et traitement d'air	1 597	1 597
Remplacement canalisations plomb par cuivre	2 762	2 465
Travaux d'inaccessibilité au plomb dans les revêtements	2 509	2 330
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublement, renforcement des vitrages)	2 289	2 289
Modernisation des installations de climatisation et de chauffage permettant de diminuer la consommation d'énergie	9 522	8 795
Les dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes...)	1 991	1 610
TOTAL DES ACTIONS (I) + (II)	24 836	22 537



Le développement durable

Avance technologique pour SFL

Afin de mieux anticiper les implications du Grenelle de l'environnement, SFL a participé à plusieurs groupes de travail réunissant des représentants des sociétés foncières et destinés à faciliter le travail du législateur. Elle tire sa légitimité de la stratégie d'anticipation des contraintes réglementaires qu'elle a initiée depuis plus de 4 ans.

En effet, plusieurs des opérations de restructuration d'immeubles de SFL ont été certifiées HQE (Haute Qualité Environnementale) ou sont en cours de certification. Le label « Haute Qualité Environnementale » peut être attribué pour les processus de rénovation comme pour l'ensemble d'un bâtiment une fois livré. Ainsi, le 103 Grenelle a obtenu deux fois le label : pour la conduite de ses travaux, puis lors de son achèvement. Il a été le premier immeuble ancien en France à recevoir cette distinction.

Le même volontarisme se retrouve dans les rénovations du 108 Wagram, dans les travaux du 92 Champs-Élysées et dans ceux de l'hôtel Mandarin rue Saint-Honoré, site pilote pour le label HQE « hôtellerie ». Au 108 Wagram, par exemple, SFL a innové en incluant dans le contrat de rénovation une « garantie d'objectifs des performances énergétiques ».

Une fois l'immeuble terminé, SFL poursuit la démarche « HQE » menée durant les travaux par un cahier de préconisations à l'usage des utilisateurs. En 2009 a été signé le premier bail « vert » véritable, avec la société Barilla, locataire du 103 Grenelle, après qu'un premier essai avait été réalisé dans l'immeuble Beaubourg. Le contrat de bail a été assorti d'une annexe comportant deux types d'informations, sur le fonctionnement de l'immeuble et sur les modalités d'une utilisation optimale du bâtiment. Pour le locataire, il s'agit de préconisations et non pas d'obligations.

Cette annexe environnementale aux contrats des baux anticipe sur les textes concernant les objectifs de performance énergétique dans l'utilisation du bâtiment qui seront votés en 2010 dans le cadre du Grenelle de l'environnement II. Elle sera alors indispensable pour l'obtention de la certification HQE d'exploitation.

Pour SFL, la rédaction de ces documents constitue une opportunité de gestion. En effet, les références des matériaux utilisés lors de la conception du bâtiment y sont également archivées, ce qui facilitera les rénovations futures.

➤ BREEAM, LEED et HQE, ces trois labels sont utilisés respectivement au Royaume-Uni (Building Research Establishment Environmental Assessment Model), aux Etats-Unis (Leadership in Energy and Environmental Design) et en France (Haute Qualité Environnementale). Chacun recouvre des approches propres à son pays d'origine. Aussi les professionnels du secteur ont-ils créé un réseau, SB Alliance, à qui revient de créer un index mondial unique. Cet index sera fondé sur 7 indicateurs fondamentaux : économique, carbone, énergie, eau, déchets, qualité de l'air et ambiance.



Le développement durable, un outil de gestion

Dans un contexte général où les exigences environnementales ne cessent de croître et où les contraintes réglementaires se développent, SFL anticipe dans un double objectif : valoriser au mieux son patrimoine et diminuer le montant des charges et des frais d'exploitation.

En liaison avec les directions du développement, de l'asset management et de la commercialisation, la direction technique de SFL s'attelle donc à préparer, à moindre coût, l'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles.

SFL a donc décidé de systématiser, dans le cadre de son schéma directeur des travaux, son expertise dans la prise en compte des impératifs d'économies d'énergie et de respect de l'environnement. La finalisation de ce schéma directeur devrait intervenir en 2010, car elle est suspendue au vote du Grenelle de l'environnement II, attendu pour le printemps, ainsi qu'aux décrets d'application.

Dans le cadre de ce schéma directeur de travaux, trois objectifs ont été définis : la limitation de la consommation énergétique, le renforcement des isolations et l'amélioration des systèmes de réalisation de la maintenance.

En effet, la baisse des dépenses énergétiques ne passe pas uniquement par l'installation de panneaux solaires ou de mini-

centrales à biomasse mais par l'adoption de mesures simples et techniques. Certaines sont déjà en vigueur sur plusieurs des actifs de SFL. Elles vont de l'isolation, par doublage, des murs à la mise en place de la centralisation de la gestion technique ou GTC du bâtiment... Citons également la pose de menuiseries et vitreries efficaces ou l'intégration de systèmes d'économie dans les installations techniques (ascenseurs, ventilateurs, pompes ou éclairage...) et dans les systèmes de production de chaleur, de froid ou d'électricité.

Le schéma directeur s'étalera sur huit années et sera divisé en deux temps. SFL mènera d'abord l'évaluation du potentiel d'amélioration des immeubles ensuite, elle hissera son portefeuille d'actifs au niveau exigé par les lois du Grenelle II.

Cette planification très stricte des travaux à venir permettra un suivi plus rigoureux des projets et des entreprises de maintenance et donc un meilleur contrôle des coûts. Elle s'inscrit dans la stratégie de création de valeur de SFL.

SFL et la Bourse

C'est en janvier 2009 que l'actionnaire de contrôle Colonial a réduit sa participation dans SFL à moins de 54 %, contre 85 % auparavant. A cette occasion, trois grandes banques européennes et un fonds d'investissement luxembourgeois sont entrés dans le capital de la Société.

Intervenu à la fin de janvier 2009, l'allègement de la participation de Colonial dans le capital de SFL s'était effectué par l'exercice des options d'achat consenties par le groupe immobilier espagnol à quatre de ses banques créancières : le groupe Crédit agricole, l'Allemand Eurohypo, la Royal Bank of Scotland et le groupe Goldman Sachs. Ce dernier avait presque immédiatement cédé sa position au fonds d'investissement immobilier luxembourgeois Orion III European 3.

Cette diminution de la position de Colonial avait permis à SFL de continuer à bénéficier du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées, qui stipule qu'un actionnaire majoritaire, ou plusieurs actionnaires agissant de concert, ne peut détenir plus de 60 % d'une foncière.

En 2010, Colonial devrait finaliser la restructuration de sa dette et procéder à une recapitalisation qui modifiera profondément son actionariat, les banques créancières transformant leur dette en actions. Ces opérations ne devraient pas avoir d'impact sur le capital de SFL.

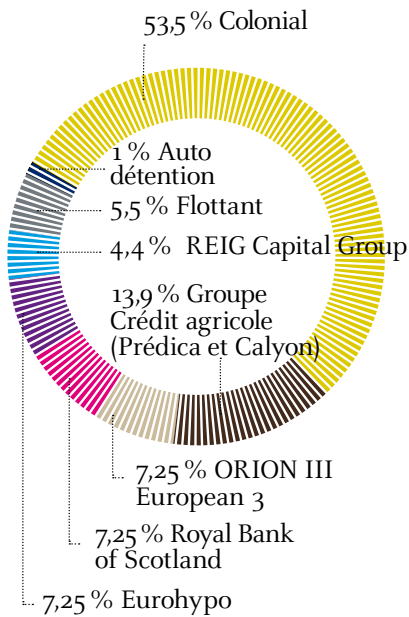
Cours de Bourse

Après s'être replié en début d'année pour toucher un plus bas de 20,70 euros le 10 mars 2009, le cours de Bourse de SFL a fortement remonté ensuite pour atteindre 33,5 euros le 31 décembre 2009. Un niveau proche de son plus haut annuel de 35 euros, inscrit le 22 septembre. Ce redressement se poursuit en 2010, sans que le prix de l'action retrouve son plus haut historique de 59,49 euros, enregistré le 25 avril 2008.

Cette tendance haussière s'inscrit dans celle du marché français et des foncières européennes. Elle a permis de réduire de moitié la décote sur l'actif net réévalué : de 50 % à la fin 2008, elle n'était plus que de 22,6 % au 31 décembre 2009.

3 292 actions ont été échangées, en moyenne, par séance de cotation, soit un volume moyen journalier de 91 000 euros. Le nombre d'actions est resté stable au cours de l'année, à 46 505 676 actions au 31 décembre 2009.

**Actionnariat
au 31 décembre 2009**



Marché de cotation

MARCHÉ
Euronext Paris (Compartiment A)
Code ISIN
0000033409

REUTERS
FLYP.PA

BLOOMBERG
FLY.FP

**Relations avec
les actionnaires**

Informations financières
et Relations investisseurs
Nicolas Reynaud
Directeur Général Délégué
Tél. : 01 42 97 27 00

AGENDA 2010
12 février : Présentation
des résultats annuels 2009
19 avril : Assemblée
générale mixte

Dans le cadre du régime "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), la détention de l'actionnaire majoritaire d'une SIIC (ou de plusieurs actionnaires agissant de concert) est limitée à 60% du capital. Un délai de deux ans, à compter du 1^{er} janvier 2007, avait été accordé pour que les SIIC concernées se mettent en conformité avec cette mesure. La part détenue par Colonial dans le capital de SFL a été ramenée à 53,5%.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} juillet 2007, il est prévu un prélèvement de 20% sur le montant des dividendes versés par les SIIC aux actionnaires détenant au moins 10% de leur capital et n'étant pas imposés, au titre du dividende reçu, à un taux d'au moins un tiers du taux français. Cette mesure aurait pu s'appliquer à SFL à raison des dividendes versés à Colonial si ce dernier n'avait pas été imposé en Espagne. C'est pourquoi il a été prévu que, dans cette situation, Colonial rembourserait à SFL le prélèvement en question. Les statuts de SFL ont été modifiés en conséquence en 2008.

Tout actionnaire susceptible de provoquer un prélèvement aurait à en rembourser le coût à la société. Mais les SIIC comme SFL bénéficient d'un avantage compétitif puisque la taxe sur leurs plus-values est inférieure à celle du régime général.



+ 31 %
SFL

+ 22 %
CAC 40

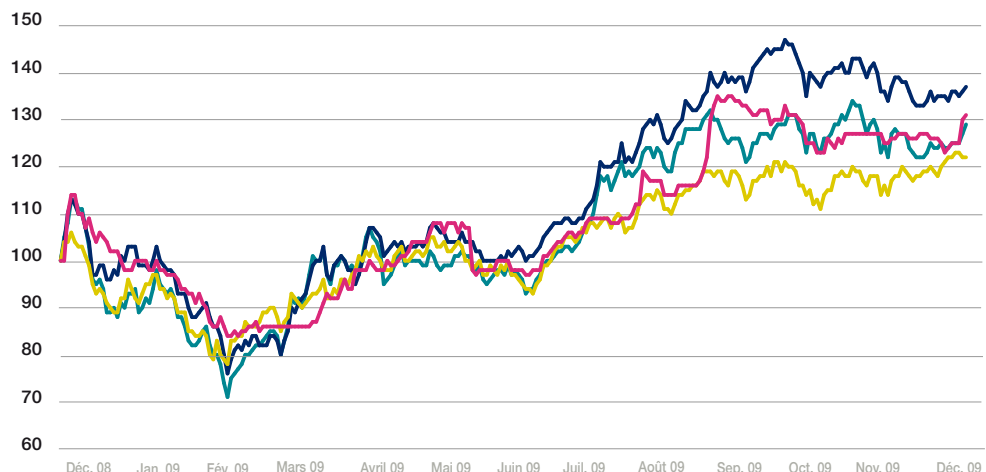
+ 37 %
SIIC

+ 29 %
EPRA EUROPE

■ Cours SFL
■ CAC 40
■ Indice SIIC
■ EPRA Europe

Base 100 : au 31/12/08
Données jusqu'au 31/12/09

Sources : Euronext, Epra.



Le cash flow, l'endettement et l'ANR

En 2009, la contribution des immeubles à l'EBITDA s'est accrue de 3,5 %, tandis que la dette brute reculait de 3 %. Des chiffres qui témoignent de la volonté constante de SFL d'améliorer la rentabilité de son exploitation et de maîtriser l'évolution de son endettement.

I - Contribution aux résultats des opérations

CONTRIBUTION DES IMMEUBLES A L'EBITDA (en milliers d'euros)

Ilots	Contribution 2009	2009 (K€)	2008 (K€)	Commentaires
CHAMPS ELYSEES 90	0,5 %	867	847	
LDE-LDA	8,8 %	15 393	11 630	
CAPUCINES	1,4 %	2 492	2 260	
CEZANNE SAINT-HONORE	10,5 %	18 428	17 425	
EDOUARD VII	14,9 %	25 965	24 831	
HANOVRE	1,0 %	1 717	1 621	
HAUSSMANN 104-110	2,6 %	4 557	4 159	
IENA	2,6 %	4 487	5 135	
LE VAISSEAU	1,1 %	1 875	1 713	
LES MIROIRS	6,2 %	10 817	9 720	
MICHELET - LA DEFENSE	6,8 %	11 815	13 147	
NEUILLY	1,7 %	2 943	2 197	
PAVILLON HENRI IV	0,2 %	368	480	
PRONY-WAGRAM	2,8 %	4 830	4 353	
QUAI LE GALLO	4,3 %	7 525	7 656	
RICHELIEU	9,2 %	16 040	15 161	
RIVES DE SEINE	6,7 %	11 783	13 886	
WASHINGTON-PLAZA	15,4 %	26 948	27 143	
Total périmètre constant :	96,6 %	168 850	163 364	
103 GRENELLE	0,0 %	- 86	- 103	Mise en exploitation 03/2009
Total Acquisitions & Mises en production :	0,0 %	- 86	- 103	
CHAMPS ELYSEES 82-88	1,3 %	2 210	2 573	Restructuration 2004-2010
CHAMPS ELYSEES 92	0,7 %	1 244	1 281	Restructuration 2005-2012
247 SAINT-HONORE	-0,2 %	- 375	- 367	Restructuration 2006-2011
Total Restructurations :	1,8 %	3 079	3 487	
HAUSSMANN 63	0,4 %	646	1 514	Cession 05/2009
VIGNY	0,5 %	808	1 276	Cession 05/2009
PRONY 11	0,4 %	729	1 529	Cession 06/2009
VELASQUEZ	0,2 %	294	711	Cession 06/2009
BEAUBOURG 62	0,3 %	606	989	Cession 06/2009
AUTRES ACTIFS	-0,1 %	-163	- 1 803	2008 : litige Vauban
Total Cessions :	1,7 %	2 920	4 216	
TOTAL IMMEUBLES	100 %	174 763	170 964	
CORPORATE		-15 521	- 17 142	
TOTAL EBITDA		159 242	153 822	

II - Informations sur l'endettement

En 2009, la structure de la dette a été modifiée. La part des crédits syndiqués a été ramenée à 35 %, du fait essentiellement du recours aux crédits corporate.

ETAT DE LA DETTE SFL AU 31 DECEMBRE 2009 (en millions d'euros)

Nature	Société	Montant utilisé	Montant non utilisé	Échéance	Taux
EMPRUNT HSBC/CALYON (Pour quote-part de SFL de 50 %)	Groupe PARHOLDING	76 196	7 904	29-déc-12	Euribor 3M + 2,5 %
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS (revolving pour 400 M€)	SFL	200 000	0	26-jan-11 26-jan-12	Euribor 3M + 0,40 %
		400 000	0		
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS (Revolving pour 300 M€)	SFL	150 000	150 000	8-oct-14	Euribor 3M + 2,70 %
BANCOSABADELL	SFL	50 000	0	28-fév-12	Euribor 3M + 0,60 %
CADIF	SFL	15 000	0	31-déc-10	Euribor 1M + 0,65 %
BECM (Revolving pour 150 M€)	SFL	150 000	0	4-mai-12	Euribor 1M + 0,40 %
ROYAL BANK OF SCOTLAND	IENA 1 et IENA 2	40 800	0	31-oct-13	Euribor 3M + 0,56%
DEUTSCHE HYPO (Revolving pour 50 M€)	SFL	50 000	0	23-oct-12	Euribor 3M + 0,55%
CREDITS-BAILS					
131 Wagram	SFL/FORTIS LEASE	44 010	0	14-juin-16	Euribor 3M + 2 %
Quai le Gallo	SFL/FORTIS LEASE	62 231	0	28-fév-12	Euribor 3M + 0,75 %
Rives de Seine	SFL/ELYBAIL	86 340	0	29-oct-13	Euribor 6M + 0,75 %
		192 581	0		
DECOUVERT		11 755	0		
TOTAL DETTE BRUTE		1 136 332	157 904		
INTERETS COURUS		4 552			
COMPTES COURANTS PASSIFS		53 314			
TOTAL DETTE BRUTE (y compris Intérêts Courus et Comptes courants)		1 194 198			
IMPACT IFRS COUVERTURE (MTM NEGATIF)		49 845 ⁽¹⁾			
IMPACT ETALEMENT COMMISSIONS		-5 336			
DEPOTS ET CAUTIONNEMENT		16 666			
TOTAL DETTES FINANCIERES		1 255 373			
Maturité moyenne de la dette (sans impact IFRS/ Comptes courants/Découverts)		3,2 années			
Coût moyen spot de la dette (avec couvertures et sans comptes courants)		4,59%			
Loan to value (Dette nette/Evaluation DI PDG)		34,2% ⁽²⁾			

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

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

Le cash flow, l'endettement et l'ANR

III - Actif net réévalué et création de valeur

Valeurs d'expertise

—

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits), réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, Jones Lang LaSalle et CBRE, s'établit à 3 094 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 3 477 millions d'euros à fin 2008 (- 11 %).

À périmètre constant (y compris les immeubles en restructuration), les valeurs d'expertise baissent de 7,8 % et se décomposent comme suit :

VALEURS MOYENNES D'EXPERTISE EN 2009

	Hors droits	Évolution sur un an
Bureaux et parkings	7 072 €/m ²	-10,9 %
Commerces	10 052 €/m ²	+7,4 %
Habitations	6 018 €/m ²	+2,1 %

Rendement spot

—

Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 6,3 %. Il se calcule selon la formule suivante : $\text{taux de rendement spot} = (\text{loyers en cours} + \text{valeur locative moyenne des lots vacants}) / (\text{valeur vénale droits compris} + \text{capex actualisés})$.

RENDEMENTS SPOT

	Évolution sur un an
Bureaux	6,29 %
Commerces	6,47 %
Habitations	4,11 %
Parkings	6,38 %



Évolution de l'ANR

À la fin 2009, l'actif net réévalué (hors droits) atteint 1 843 millions d'euros, en repli de 15,9 % sur un an, soit 39,6 euros par action. Le calcul de l'ANR est effectué avec et sans droits de mutation, totalement dilué et à la valeur de marché des instruments financiers. L'ensemble du portefeuille de SFL est expertisé tous les six mois, en décembre et en juin. Les expertises immobilières sont réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE, Jones Lang LaSalle et CBRE. Ces experts indépendants utilisent la méthodologie "Discounted Cash-Flow/ Capitalisation des revenus nets/Comparaison".

ACTIF NET REEVALUE

	31/12/09	31/12/08	31/12/07
ANR dilué hors droits	1 843	2 191	2 734
Droits sur patrimoine	172	195	223
ANR dilué droits inclus	2 015	2 386	2 958
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	46 529
ANR/action dilué hors droits	39,6 €	47,1 €	58,8 €
ANR/action dilué droits inclus	43,3 €	51,3 €	63,6 €

Tableaux de valeurs vénales hors droits/m²

VALEURS VENALES HORS DROITS/M² 2009 ⁽¹⁾ SUR PATRIMOINE AU 31/12/2009

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parkings €/unité
2° périphérie	-	1 349	-	-
La Défense	6 264	-	-	19 624
Paris 5/6/7	9 090	-	-	40 000
Paris Rive gauche	7 524	-	-	28 308
Quartier Central des Affaires	7 318	10 750	6 018	32 179
Secteur des Affaires de l'Ouest	3 725	5 088	-	11 247

VALEURS VENALES HORS DROITS/M² 2008 ⁽¹⁾ SUR PATRIMOINE AU 31/12/2008

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parkings €/unité
2° périphérie	-	1 480	-	-
La Défense	7 271	-	-	21 068
Paris 5/6/7	9 700	-	-	40 000
Paris Marais	6 871	7 042	-	18 342
Paris Rive gauche	8 255	-	-	31 539
Quartier Central des Affaires	8 321	10 207	5 994	32 771
Secteur des Affaires de l'Ouest	4 255	6 921	-	14 964

VARIATION 2008-2009 ⁽²⁾

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Habitations	Parkings
2° périphérie	-	- 9 %	-	-
La Défense	- 14 %	-	-	- 7 %
Paris 5/6/7	- 6 %	-	-	0 %
Paris Marais	-	-	-	-
Paris Rive gauche	- 9 %	-	-	- 10 %
Quartier Central des Affaires	- 12 %	+ 5 %	0 %	- 2 %
Secteur des Affaires de l'Ouest	- 12 %	- 26 %	-	- 25 %

(1) Selon expertise du patrimoine par expert indépendant.

(2) Les variations résultent à la fois de différences de périmètre et de variation des valeurs de marché.

INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2009

Récapitulatif		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
Immeubles en portefeuille		343 163 m ²	229 192 m ²	26 042 m ²
Immeubles en crédit-bail		65 662 m ²	57 466 m ²	0 m ²
immeubles en V.E.F.A.		5 869 m ²	4 159 m ²	893 m ²
Immeubles vendus dans l'année		-	-	-
TOTAL AU 31/12/2009		414 694 m²	290 817 m²	26 935 m²

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
1 ^{er}	2, place du Palais-Royal — LDE-LDA	47 801 m ²	28 219 m ²	7 090 m ²
1 ^{er}	247, rue Saint-Honoré	22 024 m ²		
2 ^e	rue de Richelieu	38 207 m ²	24 392 m ²	
2 ^e	6, rue de Hanovre	4 761 m ²	3 003 m ²	
7 ^e	103, rue de Grenelle	17 028 m ²	15 374 m ²	131 m ²
8 ^e	Washington Plaza (66 %)	31 084 m ²	26 238 m ²	340 m ²
8 ^e	104-110, boulevard Haussmann (50 %)	6 718 m ²	5 899 m ²	339 m ²
8 ^e	Galerie des Champs-Élysées (50 %)	2 831 m ²		2 831 m ²
8 ^e	90, avenue des Champs-Élysées (50 %)	4 255 m ²	4 255 m ²	
8 ^e	92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m ²	4 209 m ²	3 396 m ²
8 ^e	1 à 6, rue Paul-Cézanne	29 021 m ²	24 411 m ²	1 849 m ²
9 ^e	Edouard VII	54 115 m ²	28 112 m ²	7 331 m ²
9 ^e	12, boulevard des Capucines	2 243 m ²		2 243 m ²
16 ^e	96, avenue d'Iéna	8 834 m ²	7 285 m ²	
Neuilly-sur-Seine	176, avenue Charles-de-Gaulle	7 381 m ²	5 621 m ²	492 m ²
Puteaux	12, cours Michelet — Tour Coface	28 418 m ²	26 716 m ²	
La Défense	18, avenue d'Alsace — Les Miroirs	19 874 m ²	19 432 m ²	
Issy-les-Moulineaux	39-51, rue Pierre-Poli — Le Vaisseau	6 332 m ²	6 026 m ²	
Saint-Germain en Laye	21, rue Thiers — Pavillon Henri IV (hôtel)	4 596 m ²		
TOTAL		343 163 m²	229 192 m²	26 042 m²

Immeubles en crédit-bail		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
12 ^e	quai de la Rapée — Rives de Seine	22 670 m ²	19 362 m ²	
17 ^e	131, avenue de Wagram	9 186 m ²	7 100 m ²	
Boulogne-Billancourt	46, quai Le Gallo	33 806 m ²	31 003 m ²	
TOTAL		65 662 m²	57 466 m²	0 m²

Immeubles en V.E.F.A.		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
17 ^e	108-112, avenue de Wagram — Prony-Wagram	5 869 m ²	4 159 m ²	893 m ²
TOTAL		5 869 m²	4 159 m²	893 m²

Immeubles vendus en cours d'année 2009 (pour mémoire)		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
3 ^e	62, rue Beaubourg	3 810 m ²	3 060 m ²	381 m ²
8 ^e	6, avenue Velasquez	1 483 m ²	1 360 m ²	
8 ^e	63, boulevard Haussmann	2 998 m ²	2 660 m ²	168 m ²
8 ^e	5, rue Alfred-de-Vigny	3 845 m ²	2 639 m ²	
8 ^e	Ilôt Saint-Augustin	0 m ²		
8 ^e	1, rue de Stockholm	0 m ²		
16 ^e	38-44, avenue Bugeaud	0 m ²		
17 ^e	11, rue de Prony	2 661 m ²	2 521 m ²	
TOTAL		14 796 m²	12 240 m²	549 m²

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (Nombre)	Loyers 2009 (Part totale)
	23 913 m ²	8 019 m ²	4 570 m ²	29 749 m ²	21 678 m ²	2 663	154 301 K€
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5 493 m ²	2 704 m ²	915	25 614 K€
	0 m ²	0 m ²	179 m ²	0 m ²	638 m ²	26	0 K€
	-	-	-	-	-	-	3 064 K€
	23 913 m²	8 019 m²	4 749 m²	35 242 m²	25 020 m²	3 604	182 979 K€

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE, Archives, Réserves	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (Nombre)	Loyers 2009 (Part totale)
	0 m ²			3 929 m ²	8 563 m ²	234	16 167 K€
	16 319 m ²			5 705 m ²			0 K€
				5 095 m ²	8 720 m ²	94	15 520 K€
			61 m ²	1 697 m ²			1 761 K€
				1 523 m ²		100	518 K€
				2 979 m ²	1 527 m ²	437	25 423 K€
				480 m ²		52	4 675 K€
						130	2 832 K€
							1 065 K€
					36 m ²		1 942 K€
				1 257 m ²	1 504 m ²	125	18 980 K€
	3 125 m ²	8 019 m ²	4 509 m ²	3 019 m ²		510	29 569 K€
							2 550 K€
				1 189 m ²	360 m ²	263	4 441 K€
				426 m ²	842 m ²	145	3 050 K€
				1 702 m ²		229	12 545 K€
				442 m ²		220	10 788 K€
				306 m ²		124	1 897 K€
	4 469 m ²				127 m ²		578 K€
	23 913 m²	8 019 m²	4 570 m²	29 749 m²	21 678 m²	2 663	154 301 K€

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (Nombre)	Loyers 2009 (Part totale)
				3 118 m ²	190 m ²	366	12 138 K€
				1 100 m ²	986 m ²	124	4 980 K€
				1 275 m ²	1 528 m ²	425	8 496 K€
	0 m²	0 m²	0 m²	5 493 m²	2 704 m²	915	25 614 K€

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (Nombre)	Loyers 2009 (Part totale)
			179 m ²		638 m ²	26	
	0 m²	0 m²	179 m²	0 m²	638 m²	26	0 K€

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (Nombre)	Loyers 2009 (Part totale)
				250 m ²	119 m ²	18	637 K€
				123 m ²		3	326 K€
				170 m ²			663 K€
				124 m ²	1 082 m ²	12	680 K€
						10	0 K€
						15	0 K€
						1	0 K€
				41 m ²	99 m ²	24	758 K€
	0 m²	0 m²	0 m²	707 m²	1 300 m²	83	3 064 K€

Marché de cotation

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

Code Isin : 0000033409

Reuters : FLYP.PA

Bloomberg : FLY.FP

Site internet

www.fonciere-lyonnaise.com

Informations financières et Relations Investisseurs

Nicolas REYNAUD : Directeur Général Délégué

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Communication financière

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



Crédits photo

Luc Boegly - François Maréchal - Blaise Lavigne - Sergio Talayssat - X

Conception et réalisation

influences



Société anonyme au capital de 93 011 352 euros
Siège social : 151, rue Saint-Honoré - 75001 PARIS
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 Registre du commerce et des sociétés Paris



SFL Cahier juridique et financier 2009



 **SFL**
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Sommaire

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2009	03
Comptes consolidés au 31 décembre 2009	85
Comptes sociaux au 31 décembre 2009	127
Rapports des Commissaires aux comptes	149
Autres informations à caractère général	165
Table de concordance	177



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 13 avril 2010, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Rapport de gestion SFL 2009

1. Activité et faits marquants	5
2. Résultat des activités	6
3. Gouvernement d'entreprise	11
4. Perspectives et gestion des risques	23
5. SFL et ses actionnaires	33
6. Informations sociales et environnementales	48
7. Annexes	51
Annexe 7.1 - Rapport spécial à l'assemblée générale ordinaire du 19 avril 2010 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de Commerce)	51
Annexe 7.2 - Rapport spécial du conseil concernant l'attribution d'actions gratuites	51
Annexe 7.3 - Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	52
Annexe 7.4 - Tableau récapitulatif des délégations	53
Annexe 7.5 - Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	54
Annexe 7.6 - Ordre du jour et projet de résolutions	74
Annexe 7.7 - Rapport du Conseil d'administration – Partie extraordinaire	82

Assemblée Générale du 19 avril 2010

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009, 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 3,094 milliards d'euros Hors Droits (3,266 milliards d'euros droits inclus) au 31.12.09. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 72% (soit 2,2 milliards d'euros Hors Droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (76%) entièrement rénovés et de commerces (20%). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1% des actifs immobiliers de SFL, est située dans des immeubles mixtes avec une composante commerciale importante. Les parkings représentent 3% du patrimoine.

La valeur moyenne au m² s'établit à 7 497 € hors droits. Le taux de rendement spot⁽¹⁾ atteint 6,3%.

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 immo-

bilier en exploitation se maintient à un niveau proche du seuil théorique de fluidité à 93,9%, reflétant le bon positionnement du patrimoine de la Société dans les quartiers d'affaires de Paris.

1. (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

Activité de commercialisation locative

L'activité de commercialisation locative n'a porté cette année que sur 12 307 m² :

- dont bureaux : 10 365 m² (à 610 €/m²/an), loyer total : 6 327 K€ (part du Groupe : 6 327 K€) ;
- dont commerces : 1 267 m² (à 3 038 €/m²/an), loyer total : 3 849 K€ (part du Groupe : 2 225 K€).

Le loyer moyen des bureaux SFL au 31 décembre 2009 atteint 549 €/m²/an. La maturité moyenne des baux jusqu'à la plus proche échéance possible est de 2,8 ans.

Le potentiel d'augmentation des loyers totaux, sur la base des estimations de nos experts⁽²⁾, est de 27%, et se répartit comme suit :

- 11% sur les bureaux
- 153% sur les commerces

Grâce à son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, la Société peut mener une politique raisonnable d'arbitrage et de rotation du portefeuille. SFL bénéficie de sa réorientation vers l'immobilier commercial et de bureaux, qui génère aujourd'hui 95,8% des loyers.

2. Experts : CBRE, JLL et BNP Paribas Real Estate.

1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

Dans le contexte difficile qui a caractérisé l'année 2009 où le marché de l'investissement immobilier s'est considérablement ralenti, SFL a poursuivi sa politique prudente de rotation des actifs composant son patrimoine immobilier.

Les cessions réalisées au cours de l'année 2009 par le Groupe SFL se sont élevées à 116,8 M€ HD-HT (hors droits de mutation-hors taxes). Elles ont essentiellement porté sur des actifs analysés au regard du marché et de leur cycle d'exploitation comme parfaitement matures.

Sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2008, la valeur globale des actifs cédés représente 3,70 % de la valeur totale du patrimoine SFL évalué au 31 décembre 2008 à 3 477 M€ HD-HT.

Le taux de rendement brut « spot » des immeubles cédés s'élève à 6,31 % (rapport entre le montant des loyers 'spot', c'est-à-dire des loyers à la date de la transaction, et le prix de vente droits inclus).

L'ensemble des actifs cédés représente un total de 12 268 m² (hors parkings), se décomposant en 11 757 m² de bureaux et de 511 m² de commerces :

Les ventes ont porté sur les ensembles suivants :

- 5, rue Alfred de Vigny : 27,8 M€ HT,
- 63, boulevard Haussmann : 27,0 M€ HD,
- 11, rue de Prony : 27,0 M€ HD,
- 62, rue Beaubourg : 22,3 M€ HD,
- 6, avenue Vélasquez : 12,5 M€ HD,
- 1, rue de Stockholm et
38, avenue Bugeaud (7 parkings) : 0,2 M€ HD.

Le prix moyen des immeubles vendus dans le QCA (hors 62 rue Beaubourg) est de 10 432 €/m² HD-HT. Le rendement moyen pour ce même QCA est de 6,24 %.

Par rapport aux valeurs d'expertise au 31/12/2008, les cessions sont intervenues avec une décote moyenne de 9,3 %.

Ces ventes et cessions ont permis de dégager :

- une plus-value sociale de 53,9 M€,
- une moins-value consolidée, en juste valeur, de - 14 M€.

La seule acquisition réalisée au cours de l'année 2009 par le Groupe SFL s'est faite fin décembre 2009 via PARCHAMPS (Groupe PARHOLDING) et s'est élevée à 8,3 M€ HD (Quote-part groupe).

Elle a porté sur deux étages de l'immeuble situé au 90 avenue des Champs Élysées ; ceux-ci représentent un total 1 250 m² de bureaux (Quote-part groupe). Le prix moyen d'acquisition s'élève donc à 6 640 € HD / m².

Cette acquisition permet au groupe PARHOLDING de se renforcer dans la copropriété constituée d'une part par la Galerie des Champs Élysées en pied d'immeuble, et d'autre part par des bureaux situés au-dessus de la Galerie.

1.3. Investissements en cours de réalisation

SFL avait signé le 26 octobre 2007 avec la SEMAPA une convention portant sur l'acquisition des droits à construire d'un ensemble immobilier situé à Paris (13^{ème}) à l'intersection de la rue de Tolbiac et de l'avenue de France, projet dénommé « T8 ».

Diverses évolutions sont intervenues au cours du 2^{ème} semestre 2009 et les parties se sont rapprochées afin de poursuivre le projet dans le cadre de nouvelles conditions financières révisées à la baisse pour tenir compte de l'évolution du marché ou de se dégager de l'opération.

Après plusieurs échanges SFL et la SEMAPA ont constaté en 2009 que cette renégociation ne pouvait aboutir et ont signé le 27 janvier 2010 un protocole d'accord constatant l'abandon du projet T8 par SFL et le transfert à la SEMAPA des autorisations administratives qui avaient été obtenues (Permis de construire et CDAC).

SFL acte dans ses comptes 2009 une perte de 13,5 M€ correspondant aux sommes engagées sur le projet au moment de son abandon, notamment au titre de la phase Permis de Construire.

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 2009.

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 changements de méthode appliqués au 31 décembre 2009 :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers : les principaux changements par rapport à la version précédente d'IAS 1 sont les suivants : L'état Financier « Bilan » est désormais appelé « état de la situation financière ». IAS 1 révisée requiert notamment que, (i) les produits et charges comptabilisés doivent être présentés dans un état unique (état du résultat global) ou dans deux états (un compte de résultat séparé et un état détaillant les autres éléments du résultat global), (ii) le résultat global total doit être présenté dans les états financiers. Le groupe SFL a opté pour la présentation d'un état unique : l'état du résultat global.

- Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2008 notamment concernant IAS 40/IAS 16 : Les immeubles en construction doivent être évalués selon le modèle de la juste valeur si ce modèle est retenu par la société pour l'ensemble des immeubles de placement. La révision de la norme IAS 40 au 1^{er} janvier 2009 entraîne un reclassement des immeubles en cours de construction et de restructuration vers les immeubles de placement pour un montant de 175 128 milliers d'euros. Il s'agit des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré et 108-112 avenue de Wagram.

Analyse de la croissance

Les revenus locatifs s'élèvent à 183 millions d'euros, en augmentation de 0,8% par rapport à l'exercice précédent. Les honoraires de gestion atteignent 241 K€. En conséquence, le chiffre d'affaires de la SFL s'élève à 183,2 millions d'euros en 2009 contre 181,9 millions d'euros en 2008, soit une progression de 0,7 %.

Analyse de la rentabilité

En 2009, le résultat net consolidé (part du groupe) de SFL est de -252 millions d'euros, en moindre perte par rapport à 2008 où il atteignait -393 millions d'euros. Cette évolution du résultat net s'explique par une moindre baisse des valeurs d'expertise du patrimoine en 2009 qu'en 2008. A ce titre, il a été constaté

une variation de valeur de -385 millions d'euros dans le résultat de l'exercice 2009 contre -529 millions d'euros en 2008.

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

- Les loyers au 31 décembre 2009 s'élèvent à 183 M€ contre 181,5 M€ au 31 décembre 2008, en progression de 0,8 %. A périmètre constant, les loyers progressent de 2,9 %, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers.

- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine est de 158,1 M€ au 31 décembre 2009, soit une hausse de 3,8% par rapport au 31 décembre 2008 où il atteignait 152,3 M€.

- Le cash flow courant part du Groupe (hors cession) s'élève à 110,1 M€ au 31 décembre 2009 contre 100 M€ au 31 décembre 2008, en progression de 10,1 % principalement sous l'effet de la hausse des loyers, de la baisse des charges d'exploitation et de la réduction des frais financiers. Rapporté au nombre moyen d'actions, le cash flow progresse de 10,1 % en 2009 à 2,37 € par action contre 2,15 € par action en 2008.

Analyse de la structure financière et de l'ANR

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 094 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2009, en baisse de 11,02 % par rapport au 31 décembre 2008 (3 477 M€) et à 3 266 M€ en valeur de remplacement droits inclus. La dégradation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de -7,8 % en 2009.

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 1 117 M€ au 31 décembre 2009, soit 34,2 % de la valeur du patrimoine, avec un coût moyen au 31 décembre 2009 de 4,6 % et une maturité moyenne de 3,2 années.

Sur ces bases et après dilution complète, l'Actif Net Réévalué en valeur de reconstitution, droits inclus, s'élève à 2 015 millions d'euros au 31 décembre 2009 en baisse de 15,5% par rapport au 31 décembre 2008 et l'Actif Net Réévalué de liquidation hors droit atteint 1 843 millions d'euros en baisse de 15,9% en un an.

Rapporté à une action, l'Actif Net Réévalué droits inclus (valeur de reconstitution) est de 43,3 € par action au 31 décembre 2009 en baisse de 15,5 % par rapport au 31 décembre 2008 (51,3 €). L'Actif Net Réévalué hors droits (valeur de liquidation) est de 39,6 € par action contre 47,1 € au 31 décembre 2008.

2.2. Résultats sociaux de SFL

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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 comp-

tables, 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 2009 :

- le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 130.513.358,26 euros contre 128.851.441,73 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,29 % ;

- le total des produits d'exploitation s'élève à 160.278.949,87 euros contre 153.358.994,65 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 4,51 % ;

- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 129.787.576,00 euros contre 118.520.210,26 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 9,51%.

Le résultat d'exploitation ressort à 30.491.373,87 euros contre 34.838.784,39 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 12,48%.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 6.511.026,32 euros contre 6.443.873,05 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,04 %.

Le montant des charges sociales s'élève en 2009 à 3.098.388,38 euros.

L'effectif salarié moyen de la Société SFL s'élève en 2009 à 68,75 contre 74,04 au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -7,14 %.

Compte tenu d'un résultat financier de -12.195.035,45 euros (-14.662.117,21 euros au titre de l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 18.296.338,42 euros contre 20.176.667,18 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -9,32%.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 13.776.894,81 euros, de la participation des salariés aux résultats de 120.882,41 euros et de l'impôt sur les bénéfices ajusté de 386.328 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 31.566.022,82 euros contre une perte de -3.141.109,23 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2009, le total du bilan de la Société s'élevait à 2.377.095.080,43 euros contre 2.420.758.553,89 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,80 %.

Voir les facteurs de risque sur les conditions macro-économiques et le marché immobilier, en page 21 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.

Imputation sur le compte prime d'émission

Nous vous proposons, compte tenu du solde du compte « prime d'émission » enregistré dans les comptes de la Société au 31 décembre 2009 s'élevant à 1.180.899.135,16 euros par suite de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive à l'émission de 3.375 nouvelles actions résultant de la levée de 3.375 options de souscription d'actions, de prélever sur le compte « prime d'émission »

une somme de 675 euros pour doter la réserve légale qui serait ainsi portée à 10% du capital social ; le solde du compte « prime d'émission » s'élèverait, après ces imputations et prélèvements, à 1.180.898.460,16 euros.

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2009, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 31.566.022,82 euros.

Le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2009	31.566.022,82 euros
Report à nouveau antérieur	931.440,80 euros
Soit le bénéfice distribuable	32.497.463,62 euros

Nous vous proposons :

- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 97.661.919,60 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros,

- en conséquence, de prélever la somme de 65.164.455,98 euros sur le compte "Primes d'émission, de fusion, d'apport", qui serait ainsi ramené de 1.180.898.460,16 euros à 1.115.734.004,18 euros.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 26 avril 2010 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 est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts, lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, sauf option de ces derniers pour le prélèvement libératoire prévu par l'article 117 quater du Code général des impôts ;

- ne sont pas considérées 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 2009 ont été communiqués au Comité d'Entreprise dans le cadre de sa réunion mensuelle du mois de mars 2010.

INFORMATIONS SUR LA DECOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS (C. com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4 ; LME art. 24-II)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance au 31 décembre 2009 (en Euros)

	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	43 594	119 015	563 410	-	726 019
Fournisseurs d'immobilisations	501 164	1 275 650	530 552	319 096	2 626 461
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	-	528 820	528 820
Total	544 758	1 394 665	1 093 961	847 915	3 881 300

Les factures de plus de 60 jours concernent celles qui font l'objet de contestations de la Société vis-à-vis des fournisseurs, relatives à la réception des marchandises ou d'exécution de la prestation de service.

Les retenues de garantie couvrent la reprise des réserves signalées lors de la réception des travaux et figurent dans le procès verbal de réception. Elles deviennent exigibles à la levée des réserves, ou libérées de plein droit à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception des travaux, faite avec ou sans réserve, sauf opposition motivée du maître d'ouvrage ou de l'entreprise principale.

2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2009, 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

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,48% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2009.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2009 (en euros)

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 EXCEDE 1% DU CAPITAL DE LA SOCIETE FONCIERE 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	-	-	20 790 861	16 293 860	-	-
SCI 5 DE VIGNY	1 926 448	110 021	100,00 %	20 111 069	1 932 139	-	-	705 914	20 089 966	-	-
SEGPIM SA	1 292 500	2 086 693	100,00 %	2 987 373	2 987 373	-	-	-	1 374 844	395 991	-
SCI 103 GRENELLE	150	-21 520 644	100,00 %	1 169 740	-	182 503 194	-	264 235	-22 159 747	-	-
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	103 839 936	-	26 062 885	18 463 141	-	-
Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	15 271 332	50,00 %	18 400 300	18 400 300	37 834 321	-	-	12 718 749	-	-
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES PARTICIPATIONS NON REPRISES DANS LE PARAGRAPHE A :											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)	-	-	-	121 635	121 500	1 711 143	-	-	- 1 142 240	-	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)	-	-	-	2 286 735	783 686	-	-	-	-	-	-

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 DECEMBRE 2009 (en milliers d'euros)

	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
Bilan		
Clients	1 389	-
Comptes courants actifs	37 834	76 434
Autres créances	-	1 236
Fournisseurs	-1 389	-
Comptes courants passifs	-37 834	-76 434
Autres dettes	-	-1 236
Compte de résultat		
Prestations de service	482	-
Revenus des prêts et créances	1 379	3 346
Honoraires	-482	-
Intérêts des comptes courants	-1 379	-3 346

3. Gouvernement d'entreprise

3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2009

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
 Carmina GAÑET CIRERA : 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)

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 (59 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 Chef de bureau 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 Beregovoy, 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 (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 (48 ans) est Directeur Général Délégué de SFL et Directeur Financier. Il a commencé sa carrière à Sophia (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Direc-

teur 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 (54 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 le groupe de presse et d'édition professionnelles Liaisons comme Directeur juridique (1987-92), puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du Comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA).

Franck Dattée (42 ans) occupe le poste de Directeur Technique. Il a rejoint le groupe en 2003. Il a un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP).

Olivier Rochefort (43 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 (53 ans) occupe le poste de Directeur du Développement depuis 2002. Il a rejoint le groupe en 1997 en tant que gestionnaire de l'arbitrage. MRICS, il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur (ENSTIMD), d'un certificat en administration des affaires (DESS - CAAE - IAE de Nantes) et d'un diplôme en évaluation immobilière (Université de Paris 1 Panthéon - Sorbonne).

Marc Stravopodis (48 ans) occupe le poste de Directeur Commercial. Il a rejoint le groupe en 2005 après avoir occupé diverses fonctions pendant 15 ans chez Jones Lang Lasalle où il a notamment été en charge de l'agence Ile de France Ouest et «Associate Director Key Clients». Il est titulaire d'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 2009

Monsieur Yves MANSION - Fonction : Président-Directeur Général - Date du 1^{er} mandat : 2002 - Prochain renouvellement : 2011
 Mandats au 31 décembre 2009 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Président-Directeur Général
- PARHOLDING (SAS), Président*
- 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 Membre du Comité d'Audit*
- MANSIONS SAS, Président*
- AVIVA Participations (SA), Administrateur
- AVIVA France (SA), Administrateur et Membre du Comité d'Audit*

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

Mandats au 31 décembre 2009 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA), Directeur Général Délégué,
- SEGPIM (SA), Président-Directeur Général*,
- PARHOLDING (SAS), Directeur Général*.

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

Administrateurs au 31 décembre 2009	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs ⁽¹⁾ au 31 décembre 2009
Yves MANSION	25 000
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
Carmina GAÑET CIRERA ⁽²⁾	30
Julian ZAMORA SAIZ	50
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ	50
Francisco José ZAMORANO GOMEZ	25
José Maria SAGARDOY LLONIS	25
Juan José BRUGERA CLAVERO	25
Pere VIÑOLAS SERRA	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Total	2.066.047

(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 20 juillet 2009.

Les jetons de présence versés aux Administrateurs en 2008 et 2009 sont détaillés dans le paragraphe 3.5 du présent Rapport (cf. page 16).

Leur répartition, depuis le 1^{er} janvier 2009, est la suivante :

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

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

Évolution des mandats sociaux

Nous vous proposons de ratifier les nominations faites à titre provisoire par les Conseils :

- du 20 juillet 2009, en qualité d'administrateur, de Madame Carmina GAÑET CIRERA, en remplacement de Monsieur Pedro RUIZ LABOURDETTE, démissionnaire, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,

- du 12 février 2010, en qualité d'administrateur, de Monsieur Aref LAHHAM, en remplacement de Monsieur Yves DEFLINE, démissionnaire, jusqu'à l'issue de la présente assemblée.

Les mandats d'administrateur de Messieurs Aref LAHHAM, Juan José BRUGERA CLAVERO, Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Pere VIÑOLAS SERRA, Jean-Jacques DUCHAMP, Tony WYAND, ainsi que celui de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Les mandats d'administrateur de Messieurs Jean ARVIS et Jacques CALVET 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 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

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 2009. 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 2008	Exercice 2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	883.158,00	909.783,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
Total	883.158,00	909.783,00

(1) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice 2008 : rémunération fixe, avantages en nature et abondement PERCO versés au cours de l'exercice 2008 + jetons de présence versés au titre de l'exercice 2008 + rémunération variable versée en 2009 au titre de l'exercice 2008
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice 2009 : rémunération fixe, avantages en nature et abondement PERCO versés au cours de l'exercice 2009 + jetons de présence versés au titre de l'exercice 2009 + rémunération variable versée en 2010 au titre de l'exercice 2009.

Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué (depuis le 24/10/2008)	Exercice 2008	Exercice 2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	228.087,00	448.949,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0,00	0,00
Total	228.087,00	448.949,00

(1) Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les montants mentionnés pour 2008 correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail, en rémunération de ses fonctions techniques, au cours de la période d'exercice de son mandat (soit pour l'année 2008 du 24 octobre au 31 décembre 2008)
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice 2009 : rémunération fixe, avantages en nature et abondement PERCO versés au cours de l'exercice 2009 + rémunération variable qui sera versée en 2010 au titre de l'exercice 2009 hors droits à participation et intéressement collectif au titre de l'exercice 2009 (non déterminés à la date de publication du rapport).

TABEAU 2 – RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Yves MANSION Président Directeur Général	Exercice 2008		Exercice 2009	
	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	440.000,00	440.000,00	440.000,00	440.000,00
Rémunération variable ⁽¹⁾	405.035,00	405.035,00	415.239,00	415.239,00
Rémunération exceptionnelle	0,00	0,00	0,00	0,00
Jetons de présence ⁽²⁾	21.000,00	21.000,00	36.000,00	36.000,00
Avantages en nature ⁽³⁾	4.039,00	4.039,00	5.486,00	5.486,00
Autres ⁽⁴⁾	2.880,00	2.880,00	3.800,00	3.800,00
Total	872.954,00	872.954,00	900.525,00	900.525,00

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Yves MANSION ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 13 mars 2007 (au titre de l'exercice 2007 versée en 2008) et du 14 février 2008 (au titre de l'exercice 2008 versée en 2009). Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2009 versée en 2010, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 20 juillet 2009, s'est établie à un montant de 424.497,00 €.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 21 du présent document.

(2) Jetons de présence versés au titre de l'exercice 2008 : 9.000,00 en juillet 2008 et 12.000,00 en janvier 2009. Jetons de présence versés au titre de l'exercice 2009 : 18.000,00 en juin 2009 et 18.000,00 en décembre 2009.

(3) Avantage en nature véhicule.

(4) 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.

Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué (à compter du 24/10/2008)	Exercice 2008 *		Exercice 2009	
	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	51.923,00	51.923,00	225.098,00	225.098,00
Rémunération variable ⁽¹⁾	0,00	0,00	153.355,00	153.355,00
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⁾	599,00	599,00	3.539,00	3.539,00
Autres ⁽³⁾	2.160,00	2.160,00	23.290,00	23.290,00
Total	54.682,00	54.682,00	405.282,00	405.282,00

* Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les rémunérations mentionnées pour 2008 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 (cf développement spécifique mentionné en page 13 du document de référence/rapport de gestion 2008).

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2008 versée en 2009 ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2008.

Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2009, versée en 2010, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 20 juillet 2009, s'est établie à un montant de 217.072,00 €.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 21 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, droits à participation et intéressement collectif au titre de l'exercice 2008 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2008

**TABLEAU 3 – JETONS DE PRESENCE ET AUTRES REMUNERATIONS PERÇUES
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2008	Montants versés au titre de l'exercice 2009
Yves DEFLINE		
Jetons de présence	18.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Tony WYAND		
Jetons de présence	18.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jean ARVIS		
Jetons de présence	18.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	18.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jacques CALVET		
Jetons de présence	18.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
REIG Capital Group Luxembourg		
Jetons de présence	12.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Juan José BRUGERA CLAVERO (début de mandat le 23/07/2008)		
Jetons de présence	12.000,00	36.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Pere VIÑOLAS (début de mandat le 23/07/2008)		
Jetons de présence	6.000,00	23.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (début de mandat le 23/07/2008)		
Jetons de présence	12.000,00	36.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2008	Montants versés au titre de l'exercice 2009
Pedro RUIZ LABOURDETTE (fin de mandat le 30/06/2009)		
Jetons de présence	16.500,00	12.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Julian ZAMORA SAIZ (début de mandat le 05/02/2008)		
Jetons de présence	11.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Francisco ZAMORANO GOMEZ (début de mandat le 23/05/2008)		
Jetons de présence	10.500,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
José Maria SAGARDOY LLONIS (début de mandat le 23/05/2008)		
Jetons de présence	7.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Manuel MENENDEZ LOPEZ (début de mandat le 23/05/2008)		
Jetons de présence	7.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Carmina GAÑET CIRERA (début de mandat le 20/07/2009)		
Jetons de présence	0,00	10.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Total	184.000,00	333.500,00

14 administrateurs ont démissionné au cours de l'exercice 2008 ; ils ont perçu un montant global de jetons de présence au titre de l'exercice 2008 de 53.000 euros, qui s'ajoutent aux 184.000 euros ci-dessus.

TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUEES DURANT L'EXERCICE A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'EMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIETE 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
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 LEVEES 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	
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUEES A 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
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
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 (SITUATION DES OPTIONS A LA DATE D'ATTRIBUTION)

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 31/12/2009	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 31/12/2009	230.506	306.000	311.000	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	27.148	0	0	19.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2009	23.298	3.000	35.000	254.000

TABLEAU 9 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX 10 PREMIERS SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVEES 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, REGIME DE RETRAITE SUPPLEMENTAIRE, INDEMNITES DUES A RAISON DE LA CESSATION/ DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITES RELATIVES A 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 22) 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 2008 et 2009

Lors de sa réunion du 14 février 2008, 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 au titre de l'année 2008.

Celle-ci se compose d'une partie fixe et d'une partie variable, celle-ci étant exprimée en pourcentage du fixe et fonction de la réalisation d'un objectif annuel.

Pour l'année 2008, l'objectif annuel retenu a été celui du résultat opérationnel hors variation de valeur arrêté par le Conseil d'administration de la Société du 15 novembre 2007 dans le budget de l'année 2008, soit 145,5 millions.

Ainsi, la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2008 a été déterminée selon la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif annuel	Part variable de l'année 2008 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

Réuni le 20 juillet 2009, 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 variable des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2009.

Celle-ci, exprimée en pourcentage du fixe, est fonction de la réalisation d'un objectif annuel.

Pour l'année 2009, l'objectif retenu est celui d'un cash flow courant part du Groupe d'un montant de 100 millions.

La table de correspondance à partir de laquelle est déterminée la rémunération variable des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2009 est la suivante :

Taux de réalisation de l'objectif annuel	Part variable de l'année 2009 exprimée en pourcentage du fixe	
	Président Directeur Général Directeur Général Délégué	Autres Directeurs
A. 122 % et plus	116 %	58 %
B. 100 %	80 %	40 %
C. 70 %	48 %	24 %
D. moins de 70 %	0	0

En dessous de 70% : 0

Entre 70% et 100% : calcul linéaire entre le taux C et le taux B

Si 100% : point central du variable au taux B

Entre 100% et 122% : calcul linéaire entre le taux B et le taux A

Au dessus de 122% : taux A

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 : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

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 indemnité 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.

Modification des contrats de travail (article L 225-38 du Code de Commerce) : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

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 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.

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

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition au 31 décembre 2009 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2009 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2009
Rémunération fixe au titre de 2009	622.343,00
Rémunération variable au titre de 2009 ⁽¹⁾	299.077,00
Avantages en nature	18.073,00
Participation/intéressement ⁽²⁾	71.727,00
Abondement versements volontaires au PERCO	7.200,00

(1) Rémunération déterminée conformément aux modalités arrêtées par le Conseil d'Administration du 20 juillet 2009

(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2009 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2008 (les droits acquis au titre de l'exercice 2009 sont indéterminés à la date de publication du rapport).

4. Perspectives et gestion des risques

4.1. Événements postérieurs à la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

A la date du présent document de référence et à la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2009.

4.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Pour l'année 2010, la Société entend poursuivre son activité d'exploitation et de valorisation de son patrimoine immobilier selon les mêmes principes que précédemment. En 2009, les développements immobiliers de la crise financière mondiale, ainsi que les incertitudes sur l'actionnaire de contrôle ont imposé à SFL une démarche de réduction des risques et une prudence plus grande dans sa gestion.

En 2010, la perspective de stabilisation de la valorisation patrimoniale et des valeurs locatives de marché, ainsi que la confirmation

d'un accès retrouvé aux financements, pourraient permettre de reprendre des initiatives de développement, si toutefois la demande locative se redressait.

4.3. Facteurs de risque

Dans un contexte financier en profonde restructuration, SFL gère ses risques financiers de manière prudentielle.

1- LE RISQUE DE LIQUIDITE :

Le risque de liquidité est un risque majeur dans l'environnement actuel. SFL a su d'une part anticiper la contraction du crédit bancaire de 2009 en gardant des ressources financières disponibles et d'autre part négocier de nouveaux emprunts qui lui ont permis d'augmenter ses ressources disponibles et la maturité moyenne de sa dette. Au 31 décembre 2009, SFL garde un spread moyen de financement très compétitif de 68 points de base sur l'ensemble de sa dette. La maturité de celle-ci passe de 2,6 années au 31 décembre 2008 à 3,2 années au 31 décembre 2009. SFL n'a pas d'échéance de dette en 2010. Le niveau de ratio d'endettement de 34,2% et la qualité du patrimoine de SFL concentré dans le Quartier Central des Affaires de Paris constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

Au 31 décembre 2009, SFL dispose d'une enveloppe disponible en lignes de crédits confirmés de 150 000 milliers d'euros sur SFL et de 7 904 milliers d'euros sur la tranche réhabilitation Parholding (Part du Groupe). Par ailleurs, les lignes de crédit non confirmés sont utilisées à hauteur de 26 755 milliers d'euros sur une enveloppe totale de 65 000 milliers d'euros.

Voir également :

- la note 6-12 des comptes consolidés (emprunts portant intérêts courants et non courants) en page 106 à 108 ;
- la note 2-3 des comptes consolidés (immeubles de placement) en pages 93 et 94 ;
- le paragraphe 4.4 du Rapport de gestion (Assurances) en pages 31 et 32.

2- LE RISQUE DE CONTREPARTIE :

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soit des contrats de couvertures du risque de taux soit des 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 les événements financiers de ces derniers temps et continue de placer les excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires sécurisées.

Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume 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 des couvertures de taux.

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

Voir également la note 6-8 des comptes consolidés (clients et autres débiteurs) en page 104.

3- LE RISQUE DE MARCHES :

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.

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

a. Objectifs et stratégie :

Les objectifs et la stratégie suivis sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux classiques qui permettent d'avoir une bonne maîtrise du portefeuille de couvertures et autant que possible d'utiliser des instruments qualifiés comptablement de couvertures. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments est plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. De même, les couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient se révéler dangereuses en cas de dérèglement des marchés ne sont pas utilisées.

- de couvrir une majeure partie de la dette par le biais de swaps vanilles ou de CAP tout en bénéficiant des opportunités de marchés pour gérer le risque de taux de manière prudentielle et dynamique. Au 31 décembre 2009, la dette de SFL est totalement couverte dans un contexte de baisse des taux qui a permis de figer des niveaux très bas tout en augmentant le ratio de couverture.

b. Mesure des risques :

- le coût moyen spot de la dette (avec couvertures) ressort à 4,59% au 31 décembre 2009 (contre 4,39% au 31 décembre 2008).

- une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,52%, soit un impact de -777 milliers d'euros représentant 1,5% des charges financières de l'exercice 2009. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,66% soit un impact inverse de +777 milliers d'euros représentant 1,5% des charges financières de l'exercice 2009.

- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2009, une hausse des taux de 0,5% en améliorerait la valorisation de 12 167 milliers d'euros (contre 15 955 milliers d'euros au 31 décembre 2008 avec une hausse des taux de 1%). A l'opposé, une baisse des taux de 0,5% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 12 673 milliers d'euros (contre 16 273 milliers d'euros au 31 décembre 2008 avec une baisse des taux de 1%).

4- RISQUE DE TAUX D'INTERET

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux (en milliers d'euros) :

Taux fixes	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap CALYON à 2,218%	0	0	73 053	0	0	0	73 053
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,375%	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Swap JPMORGAN avec CAP	0	0	0	0	400 000	0	400 000
Swap CALYON à 3,785%	0	100 000	0	0	0	0	100 000
Swap RBS à 3,89%	0	0	0	40 800	0	0	40 800
Swap NATIXIS à 4,4325%	200 000	0	0	0	0	0	200 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	0	0	0	0	50 000	0	50 000
Swap HSBC à 2,63%	0	0	0	0	50 000	0	50 000
Swap CADIF à 1,655%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,71%	0	0	0	0	100 000	0	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Total	300 000	150 000	123 053	90 800	600 000	0	1 263 853

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.

5- RISQUE DE COUVERTURES

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2009 au 31 décembre 2013 (en milliers d'euros).

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Emprunts syndiqués	550 000	550 000	350 000	150 000	150 000
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	150 000	0	0
Emprunt RBS	40 800	40 800	40 800	40 800	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	50 000	50 000	0	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	50 000	0	0
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	76 196	75 337	71 899	0	0
Comptes courants passifs	53 314	53 314	0	0	0
Engagements sur contrats de location financement	192 581	175 584	157 973	89 309	32 851
Total dette	1 177 891	1 145 035	870 672	280 109	182 851
Swap CALYON à 2,218%	73 053	73 053	73 053	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	50 000	0	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,375%	50 000	50 000	50 000	0	0
Swap JPMORGAN avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap CALYON à 3,785%	100 000	100 000	0	0	0
Swap RBS à 3,89%	40 800	40 800	40 800	40 800	0
Swap NATIXIS à 4,4325%	200 000	0	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Swap HSBC à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Swap CADIF à 1,655%	50 000	50 000	0	0	0
Swap HSBC à 2,71%	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	50 000	50 000	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Total couvertures	1 263 853	1 013 853	813 853	690 800	600 000
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	-85 962	131 182	56 819	-410 691	-417 149

Le Groupe SFL n'a pas d'exposition au taux variable au 31 décembre 2009.

6- 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.

Néanmoins, les deux derniers indices parus sont en baisse en glissement annuel, ce qui permet de relâcher la tension pesant sur les loyers de nos locataires et in fine sur nos revenus.

Il est également à mentionner la création de nouveaux indices, validés par les différentes fédérations professionnelles, permettant le remplacement de l'ICC par l'ILC pour les commerces et de l'ICC par 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 le début de l'année, une baisse des volumes de transactions, une baisse des VLM et une hausse des taux de vacance.

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

Aussi, pour tenir compte et mesurer ce risque, SFL a décidé de réaliser des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow dans une fourchette de (-25 bps ; +25bps). Il en résulte une faible variation de la valeur de notre patrimoine comprise entre [+2,7% ; -2,5%].

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

Le contexte reste difficile, même si des signes positifs sont apparus en cette fin d'année 2009. Aussi, 2010 devrait être plus accessible en terme de crédit pour les investissements «prime».

7- 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 et en 2009. 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 plus compliqué et plus onéreux.

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, ou redevient satisfaisante, tels que les assureurs vie.

8- 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 2009, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 50% environ des loyers totaux et les deux locataires les plus importants pour respectivement 7,5% et 7,3% environ. Environ 40% des locataires de la Société sont des sociétés qui exercent leur activité dans les secteurs de la banque, de l'assurance et des services associés qui sont actuellement au coeur de la crise.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 95% de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 4% sur l'Indice des Loyers Commerciaux et 1% sur l'Indice de Référence des Loyers.

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.

9- 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 et verser des dividendes.

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 récente sur les marchés financiers mondiaux, 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 n'est pas suffisamment 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.

10- 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 et notre croissance future pourraient être affectés.

11- 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 acti-

tivité 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. 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.

12- 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 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 danger 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 situa-

tion 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.

SFL a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques. Cet outil est bâti autour d'une charte environnementale qui rassemble les procédures mises en place pour chacun des risques environnementaux identifiés. Des tableaux de synthèse permettent de suivre l'état du patrimoine. Mis à jour régulièrement, ils sont consultables par toutes les personnes concernées sur un serveur dédié.

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.

13- RISQUES ADMINISTRATIFS

La plupart des grands projets de rénovation sont soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, Déclaration Préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les Etablissements Recevant du Public (permis d'aménagement).

L'obtention de ces autorisations engendre un risque de délai, certaines autorisations étant parfois longues à obtenir, ou un risque de modification du produit, la délivrance de l'autorisation pouvant être soumise à des conditions sur le projet,

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais du projet, parfois des modifications.

SFL essaye de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets, (architectes, bureau d'études, bureau de contrôle et conseils en commercialité), et en engageant systématiquement une pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

14- RISQUES DE VOISINAGE

La plupart des immeubles de SFL se situent dans un environnement urbain dense. Les grands projets peuvent engendrer des nuisances sonores ou des vibrations.

Des plaintes de voisins peuvent entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

SFL initie systématiquement un référé préventif lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.

Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations) Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

15- 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 contrôler 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.

Depuis 2008, 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. Actuellement, de nouvelles restructurations sont en cours.

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.

16- RISQUES FISCAUX LIÉS AU STATUT DES SIIC

16-1 Conditions d'application du régime des SIIC

SFL a opté le 29 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1^{er} 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.

16-1-1 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.

16-1-2 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.

16-2 NON-RESPECT DES CONDITIONS D'APPLICATION DU RÉGIME DES SIIC

16-2-1 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% (ou 19% à compter du 1^{er} janvier 2009) lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) 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% (ou 19%) 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 (ou de 19% lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1^{er} janvier 2009) ;
- quelle que soit la date de la sortie, la Société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;
- enfin, la Société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25% sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération.

16-2-2 Non-respect du plafond de 60%

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60% venait à être franchi, l'application du régime des SIIC serait simplement suspendue pendant la durée de ce seul exercice à condition que (i) le dépassement intervienne pour la première fois depuis l'entrée dans le régime (pendant les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes) et que (ii) la situation soit régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui seraient diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19%.

Cette sortie serait temporaire à condition que le plafond de détention de 60% soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu. La Société et ses filiales pourraient alors à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. En revanche, si le plafond de détention était toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la Société et ses filiales sortiraient définitivement du régime.

Lors du retour dans le régime d'exonération, l'imposition des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré due par la Société et ses filiales serait limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Ces plus-values seraient taxables au taux réduit de 19%. Les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient en revanche pas l'objet d'une imposition immédiate.

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

Enfin, en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, la Société serait redevable, en plus des impositions susmentionnées, du montant d'impôt qu'elle aurait acquitté si elle était revenue dans le régime d'exonération (imposition des plus-values latentes acquises durant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré).

16-2-3 Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice : la Société verrait l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné 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.

16-3 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.

Jusqu'à présent, 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 à une participation significative dans notre Société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

16-4 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

SFL aura pu profiter au cours de cette année 2009 des négociations menées en 2007 et 2008 pour rechercher auprès des assureurs une pérennité des garanties et des conditions tarifaires, ceci dans un contexte du marché de l'assurance 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 également une garantie CARENCE DE SYN-DIC 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.

- Est également prévue une garantie des Frais Supplémentaires à hauteur de 750.000 € sur 12 mois, couvrant les frais engagés par SFL ou mis à sa charge pour permettre la continuité normale de l'exploitation exercée dans le bâtiment assuré sinistré.

- Enfin, 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.

Dans un marché financier instable qui pourrait impacter sensiblement le monde de l'assurance, SFL a décidé de protéger ses actifs par le biais d'un contrat de durée qui lui garantit des conditions de tarifs pérennes.

II. CONTRAT RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES

Ce contrat a été renouvelé pour 2 ans à effet du 1^{er} 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 légionelle à hauteur de 6 M€ par sinistre et par année d'assurance ;
- les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs à pollution accidentelle à hauteur de 1 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. RESPONSABILITE CIVILE GENERALE DU GROUPE SFL

Les différentes garanties RESPONSABILITE CIVILE antérieures et suivantes ont été regroupées au 1^{er} janvier 2009 dans un contrat unique, couvrant l'ensemble des sociétés et 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 et 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 RESPONSABILITE 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

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

5. SFL et ses actionnaires

5.1. Informations relatives au capital

TABLEAU DE L'EVOLUTION 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	Levée d'options de souscription d'actions	-	-	-	46 502 301	93 004 602,00 €
Exercice 2009 ⁽⁴⁾	Levée d'options de souscription d'actions	3 375	6 750 €	86 366,25 €	46 505 676	93 011 352,00 €

(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 2009, aucune autre opération n'était intervenue.

5.2. Actionnariat du Groupe

REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE
AU 31 DECEMBRE 2009

Principaux actionnaires	Total	Total droits de vote	Total groupe	% de détention	% droits de vote ⁽²⁾
INMOBILIARIA COLONIAL SA (a)	24 870 165	24 870 165	24 870 165	53,48%	54,03%
CALYON (b)	4 091 541	4 091 541	6 461 050	8,80%	8,89%
PREDICA (c)	2 368 509	2 368 509		5,09%	5,15%
CREDIT AGRICOLE CHEVREUX (d)	1 000	1 000		ns	ns
ROYAL BANK OF SCOTLAND (e)	3 372 714	3 372 714	3 372 714	7,25%	7,33%
ORION III EUROPEAN 3 SARL (f)	3 372 714	3 372 714	3 372 714	7,25%	7,33%
EUROHYPO AG (g)	3 372 714	3 372 714	3 372 714	7,25%	7,33%
REIG CAPITAL GROUP (h)	2 038 955	2 038 955	2 038 955	4,38%	4,43%
Total principaux actionnaires			43 488 312	93,51%	94,47%
AUTO-DETENUES	SFL	472 992	0	472 992	1,02%
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS		31-déc-09			100,00%
		Capital constaté au 31.12.08 ⁽¹⁾	46 502 301	46 505 676	
		Actions en création du 1.1 au 31.12.09	3 375		
NOMBRE TOTAL DROITS DE VOTE			46 032 684		98,98%
DONT FLOTTANT		2 544 372	2 544 372	2 544 372	5,47%
					5,53%

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

(b) Banque de financement et d'investissement du Groupe Crédit Agricole.

(c) Filiale d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole.

(d) Courtier européen du groupe Crédit Agricole et filiale à 100% de Calyon.

(e) Banque détenue à 70% par le gouvernement britannique.

(f) Fonds luxembourgeois, géré par Orion Capital Managers.

(g) Banque internationale spécialiste de l'immobilier et des finances publiques, filiale de Commerzbank Group.

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

1. Selon constatation du Conseil d'administration du 17.2.09

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 : 93 011 352 €

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote et aucun accord dont la mise en oeuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2009

D&I 209C0047 : 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, Prédica et Cré-

dit 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.

D&I 209C0086 : 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 Immobiliaria 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.

D&I 209C0090 : 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 Inmobiliaria 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.

D&I 209C0104 : Par courrier du 20 janvier 2009, la société Inmobiliaria 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.

D&I 209C0145 : 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.

D&I 209C0154 : 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2010

Néant.

PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE (EXERCICES 2006, 2007 ET 2008)

		COLONIAL	PREDICA	REIG CAPITAL GROUP	Eurohypo AG	Titres Auto-détenus	Flottant	Total
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*	89,94%	5,52%	-	-	0	4,55%	99,70%
31/12/2007	Nbre actions	39 321 239	2 368 509	2 038 955		461 574	2 312 024	46 502 301
	Nbre de droits de vote	39 321 239	2 368 509	2 038 955	-	0	2 312 024	46 040 727
	% de détention	84,56%	5,09%	4,38%	-	0,99%	4,97%	100%
	% de droits de vote*	85,41%	5,14%	4,43%	-	-	5,02%	99,01%
31/12/2008	Nbre actions	35 675 525	2 368 509	2 038 955	3 372 714	505 297	2 541 301	46 502 301
	Nbre de droits de vote	35 675 525	2 368 509	2 038 955	3 372 714	0	2 541 301	45 997 004
	% de détention	76,72%	5,09%	4,38%	7,25%	1,09%	5,46%	100%
	% de droits de vote*	77,56%	5,15%	4,43%	7,33%	-	5,53%	98,91%

* 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.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5% du capital ou des droits de vote.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2007

D&I 207C0634 : Par courrier du 4 avril 2007, Crédit Agricole SA (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement par l'intermédiaire de la société Prédica ⁽¹⁾, le 2 avril 2007, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détenir à titre indirect, 5 793 858 actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 12,46% du capital et des droits de vote de cette société ⁽²⁾.

En outre, la société Prédica a déclaré avoir franchi individuellement en hausse les mêmes seuils de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détenir la même participation dans cette société.

Ces franchissements de seuils résultent d'une augmentation de capital réservée venant en rémunération de l'apport de Prédica au profit de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE de sa participation de 50% dans le capital de la SCI Paul Cézanne ⁽³⁾.

Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du code de commerce, Crédit Agricole SA, déclare au nom de sa filiale Prédica :

- en application du protocole d'accord conclu le 8 février 2007, Prédica a apporté à SOCIETE FONCIERE LYONNAISE sa participation de 50% dans la SCI Paul Cézanne dont SOCIETE FONCIERE LYONNAISE détient déjà l'autre moitié du capital, et a reçu de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE en rémunération 3 425 349 actions au prix de 58 €.

- qu'elle cédera très prochainement à trois investisseurs un nombre équivalent à celui obtenu dans le cadre de cette réalisation.

- qu'elle conservera une participation d'au moins 5% du capital et des droits de vote.

- qu'elle n'agit pas de concert, et qu'elle n'envisage pas d'acquiescer de nouvelles actions de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE actuellement existantes, mais pourrait participer aux éventuelles augmentations de capital qui seraient décidées par SOCIETE FONCIERE LYONNAISE dans les 12 prochains mois, ainsi qu'aux opérations destinées à accompagner le développement de cette dernière.

- qu'elle n'a pas l'intention de demander la nomination de nouveaux représentants au conseil d'administration de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE. »

(1)Prédica : contrôlée directement à 100% par Crédit Agricole SA.

(2)Sur la base d'un capital composé de 46 501 301 actions représentant autant de droits de vote.

(3)Cf. communiqués de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE du 9 février 2007 et du 30 mars 2007.

D&I 207C0738 : Par courrier du 16 avril 2007, Crédit Agricole SA (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, indirectement par l'intermédiaire de la société Prédica ⁽¹⁾, le 11 avril 2007, par suite d'une cession d'actions hors marché, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détenir à titre indirect, 2 368 509 actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 5,09% du capital et des droits de vote de cette société ⁽²⁾.

(1) Prédica : contrôlée directement à 100% par Crédit Agricole SA.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 501 301 actions représentant autant de droits de vote.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2008

D&I 208C2161 208C2162 208C2163 208C2164 208C2165 208C2166 et 208C2167 : 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE calculée proportionnellement au mon-

tant de leurs créances respectives sur une base totale de 33% du capital de SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 lèverait 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 SOCIETE FONCIERE 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.

D&I 208C2265 : 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, Predica 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détient au sens de l'article précité, 3 372 714 actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25% du capital et des droits de vote de cette société.

(1) Predica 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.

D&I 208C2267 : 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détenir, au sens de l'article précité, 3 372 714 actions SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

D&I 208C2268 : 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 2ème 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.

D&I 208C2269 : 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détenir, par assimilation au sens de l'article précité, 3 372 714 actions SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

D&I 208C2335 : 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 SOCIETE FONCIERE 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.

D&I 208C2364 : Par courrier du 24 décembre 2008, complété par un courrier du 30 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 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE calculée proportionnellement au montant de leurs créances respectives sur une base totale de 33% du capital de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE. Après exercice éventuel de ces options d'achat, Colonial conserverait un intérêt majoritaire dans la SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 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

SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE.

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

D&I 209C0020 : Complément à D&I 208C2335 du 24 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 SOCIETE FONCIERE 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 2ème 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.

5.3. 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
2006	3,20 € ⁽¹⁾	0,70 €	2,50 €
2007	3,20 € ⁽¹⁾	1,10 €	2,10 €
2008	1,90 € ⁽¹⁾	-	-

(1) 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 émis 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 distribution. 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 2009.

Situation au 31/12/2009

	Plan	Nombre d'op- tions attribuées	Prix €	Echéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'op- tions restantes au 31/12/2009
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
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	25.000	62,60	12/03/2015	-	25.000
Total		313.000			244.000	69.000

L'Assemblée Générale du 15 juin 2009 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 reconvenue 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.

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 50 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2009, la Société détient 472 992 actions propres, représentant 1,02 % 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 : 10 ;
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 19 avril 2010 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 50 euros à l'achat (dix-septième 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 4 650 568, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2009, 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 titres 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 2 325 284 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 2009 au 31 décembre 2009

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	1,02 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	472 992
Valeur comptable du portefeuille	26 261 352,39 €
Valeur de marché du portefeuille	15 845 232,00 €

(au 31 décembre 2009)

	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	59 516	91 821	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	26,84 €	27,48 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	1 597 227,40 €	2 522 912,29 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2009.

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

DECLARANT : Yves MANSION, Président-Directeur Général

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 30 avril 2009

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 4 mai 2009

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 24,95 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 250 348 €

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

5.5.1. FCPE

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 du FCPE «Actions SFL» s'est réuni le 17 novembre 2009.

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.

5.5.2. Protections des salariés

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 2009, le montant global de cette protection s'établit à 2.419 K€. Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection ont été approuvées par les Conseils d'administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 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 1^{er} 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

5.5.3. Déclarations des seuils

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.

5.5.4. Pacte d'actionnaires

D&I 204C1487 : Par courrier du 1^{er} 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 Pre-

dica 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 antidilutif 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'exclusion 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'Euro-next 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'Euro-next 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 intragroupe 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).

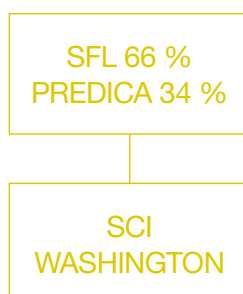
La convention d'actionnaires est conclue pour une durée initiale de cinq ans, et, sauf dénonciation au moins 6 mois avant l'échéance de la période en cours, sera renouvelée par tacite reconduction par les parties pour des périodes successives de cinq ans.

5.5.5. Partenariats

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.

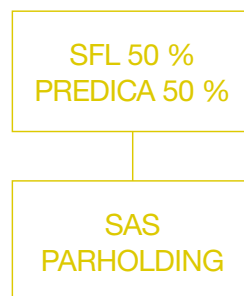
(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances.

(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
PRÉDICA ⁽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 ; - 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) Predica, société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances, est entrée au capital de Parholding le 6 octobre 2009 par le rachat de la participation de 50 % détenue jusqu'alors par la société Ile-de-France Investissements. Ce partenariat a été autorisé par la Commission européenne le 25 septembre 2009.



5.6. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euro-next Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché 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€)
2008	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
	Avril	25,00	21,70	149 668	3,475
	Mai	27,30	24,60	79 907	2,040
	Juin	28,52	24,50	59 855	1,603
	Juillet	27,99	24,30	34 591	0,902
	Août	30,90	27,25	68 460	1,946
	Septembre	35,00	28,00	65 873	2,070
	Octobre	34,37	30,80	102 116	3,386
	Novembre	33,78	30,70	50 333	1,606
	Décembre	33,75	31,01	39 794	1,280
2010	Janvier	37,98	33,02	68 068	2,366

Source : Euronext

6. Informations sociales et environnementales

6.1. Informations sociales

6.1.1 Effectif

Au 31 décembre 2009, l'effectif des sociétés du Groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE s'établit à 86 salariés dont la répartition par catégorie et par contrat est la suivante :

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	29	24	53
Agents de maîtrise	3	13	16
Employés administratifs	-	14	14
Total Personnel administratif	32	51	83
Gardiens, concierges	1	2	3
Employés d'immeubles	-	-	-
Total Personnel d'immeuble	1	2	3
Effectif total	33	53	86

dont :

Contrats à durée déterminée	1	-	1
Contrats à durée indéterminée	32	53	85

Au cours de l'année 2009, il a été procédé à deux embauches :

Contrats	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Contrats à durée déterminée	1	-	1
Contrats à durée indéterminée	1	-	1
Total	2	-	2

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

Motif départ	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Démission	3	-	3
Fin de CDD	-	-	-
Licenciement pour motif personnel	1	-	1
Licenciement pour motif économique	-	-	-
Départ ou mise en retraite	2	-	2
Autre	1	-	1
Total	7	-	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 2009.

Compte tenu des mouvements d'effectifs enregistrés au cours de l'exercice 2009, l'effectif du Groupe SFL qui était de 90 salariés au 31 décembre 2008 s'établit au 31 décembre 2009 à 86

salariés (un des sept départs enregistrés au cours de l'année 2009 est effectif au 31 décembre 2009).

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 31/12/2009 :

Type d'horaire	Femmes	Hommes	Total
Temps complet	42	31	73
Temps partiel	9	1	10

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2009 peut être apprécié sur la base des données figurant dans le tableau reproduit ci-dessous :

Motif absence	Durée (en jours ouvrés)
Absence maladie	781,00
Absence maternité	163,00
Absence accident travail/trajet	7,00
Absence congé enfant malade	34,50
Absence autres évènements familiaux (dont congé de paternité)	16,00

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.

Au terme de la négociation annuelle obligatoire de décembre 2008, les salaires fixes mensuels ont fait l'objet d'une augmentation générale de 2,20% et d'une augmentation individuelle moyenne de 1,80% à compter du 1^{er} janvier 2009.

Le montant maximal de l'abondement offert par l'entreprise aux collaborateurs effectuant un versement volontaire au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de l'entreprise a été porté, au 1^{er} janvier 2009, de 2.880 € à 3.600 €. En 2009, le total des versements volontaires affectés à ce dispositif d'épargne retraite s'est établi à 203.910 € soit une progression de près de 4% par rapport aux versements enregistrés l'année précédente.

Par ailleurs, les sommes issues de l'intéressement et de la participation versées en 2009 à l'ensemble des salariés se sont respectivement établies à 610.728 € et 143.903 € soit plus de 11%

de la masse salariale de l'exercice de référence au titre duquel ces droits ont été attribués.

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 fonds investi en titres de l'entreprise, 1 fonds diversifié et 1 fonds monétaire.

Enfin, en complément du dispositif d'épargne salariale en vigueur (PEE, PERCO, intéressement, participation), les salariés du Groupe SFL ont bénéficié en 2009 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 et dont la valeur a été portée de 400 € à 600 € par salarié.

La masse salariale du Groupe SFL telle que mentionnée sur la DADS de l'année 2009 s'est établie à un montant de 6.698.665 euros.

Le montant des charges sociales salariales et patronales prélevées sur les salaires en 2009 se décompose ainsi par caisse :

– URSSAF	2.747.229 €
– ASSEDIC	334.066 €
– Retraite complémentaire	1.171.351 €
– Mutuelle et Prévoyance	288.864 €

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 partenaires de la négociation annuelle obligatoire de décembre 2008 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,
- avenant n° 8 du 30 juin 2009 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, du 2 avril 2007 et du 29 février 2008,
- 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 annuel-

le sur les salaires effectifs, la durée effective et l'organisation du temps de travail du 7 décembre 2009.

6.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Le mandat des membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) du Groupe SFL étant arrivé à terme en 2009, celui-ci a fait l'objet d'un renouvellement. Sa 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.

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 2009, 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 2 900 heures de formation ont été dispensées au profit de 74 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.

Une formation spécifique relative à la réforme des baux commerciaux issue de la loi de modernisation de l'économie a par ailleurs été organisée dans les locaux de l'entreprise.

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 2009, le montant de ce versement s'est établi à 6.416 euros.

La contribution versée par le Groupe SFL en 2009 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 12.542 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 2009, la subvention versée dans ce cadre au Comité d'Entreprise s'est élevée à 88.640 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 19 avril 2010 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 2009 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2009 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2009, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2009 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2009, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2009 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

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 2009 :

1) nombre et valeur des actions qui, en 2009 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été attribuées gratuitement à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

2) nombre et valeur des actions qui, en 2009, ont été attribuées gratuitement à chacun des dirigeants de la Société par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant;

3) nombre et valeur des actions attribuées gratuitement en 2009, tant par la Société que par celles qui lui sont liées à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi attribuées est le plus élevé : néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.3
Résultats de la société au cours
des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (en euros)

Nature des indications	2005	2006	2007	2008	2009
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	86 127 576	86 151 904	93 004 602	93 004 602	93 011 352
Nombre d'actions ordinaires existantes	43 063 788	43 075 952	46 502 301	46 502 301	46 505 676
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	121 799 332	118 470 330	123 879 444	128 851 442	130 513 358
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	92 700 375	120 515 903	121 840 846	70 266 806	120 028 141
Impôts sur les bénéfices	6 665 204	-1 427 250	263 017	9 249 487	386 328
Résultat après impôts, amortissements et provisions	49 960 563	87 499 459	100 843 567	-3 141 109	31 566 023
Résultat distribué	90 433 955	148 804 163	148 807 363	88 354 372	97 661 920
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	2,00	2,83	2,61	1,31	2,57
Résultat après impôts, amortissements et provisions	1,16	2,03	2,17	-0,07	0,68
Dividende net attribué à chaque action	2,10	3,20	3,20	1,90	2,10
IV. Personnel					
Effectif des salariés à la fin de l'exercice	65	76	76	73	70
Dont employés d'immeubles	11	4	4	3	3
Masse salariale de l'exercice	5 178 661	7 941 466	7 669 244	6 443 873	6 511 026
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	2 191 720	3 927 593	3 149 109	3 304 790	3 098 388

Annexe 7.4 Tableau récapitulatif des délégations

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 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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
15 juin 2009	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 12 février 2010.

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, au 31 décembre 2009, 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.

Membres du Conseil d'administration en 2009	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Yves MANSION Président-Directeur Général	2010
Jean ARVIS Administrateur	2009
Juan José BRUGERA CLAVERO Administrateur	2009
Jacques CALVET Administrateur	2009
Yves DEFLINE Administrateur	2009
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ Administrateur	2010
Pedro RUIZ LABOURDETTE ⁽¹⁾ Administrateur	2010
Carmina GAÑET CIRERA ⁽²⁾ Administrateur	2010
Julian ZAMORA SAIZ Administrateur	2010
Pere VIÑOLAS SERRA Administrateur	2009
Anthony WYAND Administrateur	2009
Francisco José ZAMORANO GOMEZ Administrateur	2011
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Administrateur	2009
José Maria SAGARDOY LLONIS Administrateur	2010
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2009

1) jusqu'au 30 juin 2009

2) désignée par cooptation en remplacement de Mr RUIZ LABOURDETTE le 20 juillet 2009

Informations générales sur les Administrateurs

Yves Mansion (59 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 Chef de Bureau 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 Beregovoy, 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 (1989) puis Directeur général des AGF de 1990 à 2001. Il est membre du Collège de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis 2003.

Jean Arvis (74 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 françaises et étrangères.

Juan José Brugera Clavero (63 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 (78 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 technique 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 (74 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 de Mans (1976-90). Il a rejoint SFL en 1987, d'abord comme Directeur Général (1987-97) puis comme Président-Directeur Général (1997-2002). Il est Président d'Honneur de SFL depuis 2002.

Jean-Jacques Duchamp (55 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 (60 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 (56 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.

Carmina Gañet Cirera (41 ans) est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle rejoint ensuite la holding industrielle de la Caixa (actuelle Criteria) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que directrice financière, puis a été nommée directeur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economia) et professeur à l'Université Ramon LLull.

José Maria Sagardoy Llonis (41 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 (47 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 (66 ans) est Président d'Honneur 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). Il est actuellement administrateur de la Société Générale (France) et d'UNICREDITO.

Julian Zamora Saiz (42 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 (44 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 est représentée par José Caireta Riera (38 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. L.225-21 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 2009 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Président-Directeur Général
- PARHOLDING (SAS), Président*
- 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 Membre du Comité d'Audit*
- MANSIONS SAS, Président*
- AVIVA Participations (SA), Administrateur
- AVIVA France (SA), Administrateur et Membre du Comité d'Audit*

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

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 Participations (SA), Administrateur
- AVIVA France (SA), Administrateur et Membre du Comité d'Audit

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
- ALCAN (Canada), Administrateur et Membre du Comité d'Audit

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

Monsieur Jean ARVIS

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1987

Prochain renouvellement : 2010

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

Mandats au 31 décembre 2009 :

Mandats en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur
- ADYAL (S.A.) Administrateur
- IMI (S.A.) 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 :

2008

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

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

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2009 :

Mandat en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur et Président
- PANRICO, Président

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL (Espagne), Administrateur et Président
- PANRICO (Espagne), Président
- CREAPOLIS, S.L. (Espagne), Administrateur

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

Monsieur Jacques CALVET

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1999

Prochain renouvellement : 2010

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

Mandats au 31 décembre 2009 :

Mandats en France :

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

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, 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

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 FRÈRES, 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 FRÈRES, 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

Monsieur Yves DEFLINE

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1994

Prochain renouvellement : 2010

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

Mandats au 31 décembre 2009 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur - Président d'Honneur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

2006

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur - Président d'Honneur

2005

- 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 2009 :

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

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif, Responsable du Pôle Finances et Entreprises
- SANEF, Administrateur
- CAIM (Crédit Agricole Immobilier), Administrateur
- PREVEO 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

2007

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- PREDICA, Membre du Conseil Exécutif - Responsable du 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 du 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

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 2009 :**Mandat en France :**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- LA CAIXA, Sous-Directeur Général

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :**2008**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- FCC, Administrateur
- LA CAIXA, Sous-Directeur Général

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

Madame Carmina GAÑET CIRERA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2009

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2009 :**Mandat en France :**

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

Mandat à l'étranger (Espagne)* :

(néant)

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :**2008**

(néant)

2007

(néant)

2006

- TORRE MARENOSTRUM, (Espagne), Administrateur

2005

- TORRE MARENOSTRUM, (Espagne), Administrateur

Monsieur Julian ZAMORA SAIZ

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Fernando El Santo 9-1º, 28010 Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2009 :**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 :

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL (Espagne), Administrateur
- JACOBRIZ, S.L (Espagne), Administrateur
- ENERGIAS RENOVABLES AG, S.A.(Espagne), Administrateur
- JUZASA INVERSIONES SL (Espagne), Administrateur

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 : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2009 :

Mandat en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A., Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Directeur Général
- RIVA Y GARCIA, Administrateur
- MECANOTUBO, Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A., Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur Délégué
- RIVA Y GARCIA, Administrateur
- MECANOTUBO, Administrateur

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

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 2009 :

Mandats en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur-Président d'Honneur
- AVIVA France (S.A.), Administrateur*
- AVIVA PARTICIPATIONS (S.A.), Administrateur
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (S.A.), Administrateur

Mandat à l'étranger* :

- UNICREDITO (IT), Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Administrateur-Président d'Honneur
- AVIVA France, Administrateur
- AVIVA PARTICIPATIONS, Administrateur
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Administrateur
- GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE (SAS), Administrateur
- UNICREDITO (IT), Administrateur

2007

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

Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2012

Adresse professionnelle: Serrano 41, 28001 Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2009 :

Mandat en France :

- SOCIETE FONCIERE 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
- RIESGOS : Directeur Général Adjoint

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur
- 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

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

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2010

Adresse professionnelle : Barbara de Braganza 7, 28004 Madrid (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2009 :

Mandat en France :

- SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne) * :

- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA SA, Administrateur

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur
- INMOBILIARIA COLONIAL, Administrateur
- ABANTIA EMPRESARIAL, S.L., Administrateur
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA SA, Administrateur

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 2009 :

Mandat en France :

- SOCIETE FONCIERE 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.

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur
- 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

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

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 2009 :

Mandats en France :

- Représentant permanent de Reig Capital Group Luxembourg, Administrateur de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Mandats à l'étranger* :

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

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2008

- Représentant permanent de Reig Capital Group Luxembourg, Administrateur de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
- MIURA PRIVATE EQUITY, S.A, (Espagne), Membre du Conseil d'administration et Membre du Comité d'Investissements
- REIG CAPITAL GROUP (Espagne), Directeur Général
- MONOCLE (UK), Administrateur

2007

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

2006

- LORIS AZZARO S.A., Président du Conseil de Surveillance
- REIG CAPITAL GROUP (Espagne), Directeur Général
- MONOCLE (UK), Administrateur

2005

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

1.1.2 Le rôle du conseil

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

En outre, les Assemblées Générales Mixtes des 9 mai 2007 et 15 juin 2009 ont délégué leur 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.

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).

Les Assemblées Générales Mixtes des 23 mai 2008 et 15 juin 2009 ont également délégué, pour une durée de dix-huit mois, leur 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 cette délégation sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2009.

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en page 42 du Rapport de gestion.

1.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

LA TENUE DES REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2009, le taux de présence atteignant 98 % 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 :

1- Réunion du 17 février 2009 (ODJ) :

1. Situation actionnariale ;
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2008, Rapport du Comité des comptes, Rapport des Commissaires aux comptes ;

3. Activité (Point sur le plan de cessions et les refinancements)
4. Questions diverses (Renouvellement de l'autorisation de cautionner les engagements de Locaparis, Compte rendu des délibérations du Comité des rémunérations, Révision du seuil d'autorisation du Comité exécutif et stratégique du Conseil).

2- Réunion du 20 avril 2009 (ODJ) :

1. Activité (Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre, Plan de cessions, Refinancements, Trésorerie- Dividende, 92 Champs Elysées, Partenariat Parholding) ;
2. Préparation de l'Assemblée générale (Proposition de dividende, Convocation/Ordre du jour, Approbation des rapports du Conseil d'administration et des résolutions, Approbation du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne).

3- Réunion du 15 juin 2009 à 10h30 (ODJ) :

1. Réponses aux questions écrites reçues de la part d'un actionnaire, en application de l'article L. 225-108 du Code de Commerce.

4- Réunion du 15 juin 2009 à 13h00 (ODJ) :

1. Résultats du 1^{er} trimestre 2009 et actualisation budgétaire ;
2. Plan de cessions et arbitrages (Vente du 12 Capucines, Evolution du partenariat Parholding) ;
3. Refinancements (Suivi des discussions en cours, Stratégie de refinancement).

5- Réunion du 20 juillet 2009 (ODJ) :

1. Démission d'un administrateur et cooptation d'un nouvel administrateur, Compte rendu du Comité de Rémunérations et de sélection (Réunion du Comité des indépendants) ;
2. Comptes au 30 juin 2009 et activité du semestre, expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité des comptes, Rapport des Commissaires aux comptes (Chiffres clés de la Société au 30 juin 2009, Activité du semestre, Résultats au 30 juin 2009) ;
3. Financement de la Société ;
4. Evolution du partenariat Parholding ;
5. Révision budget 2009.

6- Réunion du 18 novembre 2009 (ODJ) :

1. Résultat au 30 septembre 2009, Activité, Résultat prévisionnel au 31 décembre 2009 ;
2. Budget 2010 et Business Plan 2011-2014 ;
3. Questions diverses (Composition du Comité exécutif et stratégique, Projet de calendrier des réunions 2010).

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

Yves MANSION

Président-Directeur Général

Nicolas REYNAUD

Directeur Général Délégué

Directeur Financier, Secrétaire du Conseil

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

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

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 ADHERE AUX RECOMMANDATIONS AFEP/MEDEF SUR LA REMUNERATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX DE SOCIETES COTEES

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 13).

LE REGLEMENT INTERIEUR

Le résumé du Règlement Intérieur (page 07 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.fonciere-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 DECLARATION A L'AMF DES OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES DIRIGEANTS, LES PERSONNES ASSIMILEES ET LEURS PROCHES (ARTICLE L. 621-18-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER) / L'OBLIGATION D'ETABLISSEMENT DE LISTES D'INITIES (ARTICLE L. 621-18-4 DU CODE MONETAIRE 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.

DECLARATIONS LIEES 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.

1.2. 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/d'audit (réuni les 10 février et 20 juillet 2009 ; taux de présence 90%)

Le Comité des comptes est composé en 2009 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 17 février et 20 juillet 2009; taux de présence 88%)

- 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 45 du Rapport de gestion.

OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées se trouve en page 156 du Cahier Juridique et Financier.

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé en 2009 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 (réuni les 21 janvier, 2, 4 et 5 mars, 18 juin et 26 octobre 2009 ; taux de présence : 71%)

Le Comité exécutif et stratégique est composé, du 1^{er} janvier au 20 juillet 2009, 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. Pere VINOLAS SERRA
 (depuis le 17 février 2009)

Le Comité exécutif et stratégique est composé, du 20 juillet au 18 novembre 2009, de :

- Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO
 Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP
 M. Yves MANSION
 M. Francisco José ZAMORANO GOMEZ
 Et M. Pere VINOLAS SERRA

Le Comité exécutif et stratégique est composé, depuis le 18 novembre 2009, de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP
M. Yves MANSION
M. Francisco José ZAMORANO GOMEZ
M. Pere VINOLAS SERRA
Mme Carmina GAÑET CIRERA

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

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.

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.

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

Le comité se réunit séparément du Conseil d'administration.

Ce comité 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 trois fois en 2009 (les 25 mars, 20 juillet et 23 septembre 2009 ; taux de présence : 83%).

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. Le dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne de SFL s'appuie sur les principes généraux de contrôle interne définis dans le cadre de référence établi sous l'égide de l'AMF.

Il repose essentiellement sur :

- Un référentiel de procédures,
- La responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle,
- La collégialité dans le processus de prise de décision,
- Et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnancement et de paiement.

I. OBJECTIFS ET LIMITES DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne a 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 les risques sont totalement éliminés.

II. ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE : PRINCIPAUX ACTEURS, ROLES ET RESPONSABILITES

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle peut s'appuyer sur la fonction interne de chargé de mission Audit. La direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

III. ELEMENTS DE L'ORGANISATION DE L'ENTREPRISE SUR LESQUELS REPOSE LE CONTROLE INTERNE

a) Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

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 recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constitue aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

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.

b) Délégations de pouvoirs et de signature

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.

Une délégation de pouvoirs est mise en place pour la signature de l'ensemble des baux, qu'il s'agisse de nouveau bail, de renouvellement, d'avenant, de protocole de quelque nature modifiant immédiatement ou à terme tout bail en cours, à l'exception de ceux des immeubles détenus en partenariat (WASHINGTON et PARHOLDING), dont le loyer annuel hors charges est inférieur ou égal à 500.000 euros.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions.

c) Gouvernance des systèmes d'information

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 rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes 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.

d) Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

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.

IV. ORGANISATION DU RECENSEMENT, DE L'ANALYSE ET DE LA GESTION DES RISQUES

a) 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.

b) Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

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

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 23 du cahier juridique et financier.

c) 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.

V. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

a) Procédures 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.

- Procédure de tenue de la comptabilité

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 comptables corporate, rattachés au directeur comptable, et de 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 arrêts semestriels et annuels, aux membres du Comité un rapport de synthèse de leurs remarques.

- 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 délai 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.

- Procédure budgétaire

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.

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

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.

b) 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.

c) 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).

d) 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.

e) 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.

f) 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.

VI. ORGANISATION DE LA SURVEILLANCE PERMANENTE DU DISPOSITIF DU CONTROLE INTERNE

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.

Le chargé de mission Audit intervient ponctuellement, sous les instructions directes de la Direction Générale, à l'effet de conduire des missions de contrôle sur un domaine ou une problématique déterminés.

Enfin, le Comité d'audit a, depuis l'ordonnance du 8 décembre 2008 transposant la directive européenne « Audit », un rôle et des responsabilités renforcés à l'égard de la maîtrise des risques et du contrôle interne.

Par conséquent, le Comité d'audit de la Société a décidé de renforcer cet aspect de son activité et de mettre en place à cette fin, dès 2010, au moins deux séances de travaux supplémentaires dans l'année.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.6

Ordre du jour de l'Assemblée Générale mixte du 19 avril 2010

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 2009 ;
- 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 2009 ;
- Imputation sur le compte « prime d'émission » ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Ratification de la nomination provisoire de Madame Carmina GAÑET CIRERA, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Aref LAHHAM, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Aref LAHHAM, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Tony WYAND, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de la société REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur ;
- 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 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 19 avril 2010

Projet de résolutions ordinaires

Première résolution ordinaire

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009, lesquels font apparaître un bénéfice de 31.566.022,82 euros. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution ordinaire

(Imputation sur le compte «Prime d'émission»)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- constate que le solde du compte « prime d'émission » enregistré dans les comptes de la Société au 31 décembre 2009 s'élève à 1.180.899.135,16 euros par suite de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive :

- à l'émission de 3.375 actions nouvelles résultant de la levée de 3.375 options de souscription d'actions ;

- décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de prélever sur le compte « prime d'émission » une somme de 675 euros pour doter la réserve légale qui sera ainsi portée à 10 % du capital social ;

- constate que le solde du compte « prime d'émission » s'élèvera, après ces imputations et prélèvements, à 1.180.898.460,16 euros.

Troisième résolution ordinaire

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2009, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 31.566.022,82 euros,

- constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2009	31.566.022,82 euros
Report à nouveau antérieur	931.440,80 euros
Soit le bénéfice distribuable	32.497.463,62 euros

- décide sur proposition du Conseil d'Administration :

- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 97.661.919,60 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros ;

- en conséquence, de prélever la somme de 65.164.455,98 euros sur le compte "Primes d'émission, de fusion, d'apport", qui serait ainsi ramené de 1.180.898.460,16 euros à 1.115.734.004,18 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 26 avril 2010.

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, sauf option de ces derniers pour le prélèvement libératoire prévu par l'article 117 quater du Code général des impôts ;

- 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.

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action	Dont acompte	Dont solde
2006	3,20 € ⁽¹⁾	0,70 €	2,50 €
2007	3,20 € ⁽¹⁾	1,10 €	2,10 €
2008	1,90 € ⁽¹⁾	-	-

(1) 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).

Quatrième résolution ordinaire

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.

Cinquième 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.

Sixième résolution ordinaire

(Ratification de la nomination provisoire de Madame Carmina GAÑET CIRERA, 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 20 juillet 2009, aux fonctions d'administrateur de :

Madame Carmina GAÑET CIRERA, Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone (Espagne), en remplacement de Monsieur Pedro RUIZ LABOURDETTE, en raison de sa démission.

En conséquence :

Madame Carmina GAÑET CIRERA 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 2010.

Septième résolution ordinaire

(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Aref LAHHAM, 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 12 février 2010, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Aref LAHHAM, 2 Cavendish Square, W1G OPD LONDRES (Grande Bretagne) en remplacement de Monsieur Yves DEFLINE, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Aref LAHHAM 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 Aref LAHHAM, 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 Aref LAHHAM 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 2012.

Neuvième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, 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 Juan José BRUGERA CLAVERO 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 clos le 31 décembre 2012.

Dixième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, 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 Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA 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 clos le 31 décembre 2012.

Onzième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, 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 Pere VIÑOLAS SERRA 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 clos le 31 décembre 2012.

Douzième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, 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-Jacques DUCHAMP 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 2012.

Treizième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Tony WYAND, 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 Tony WYAND 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 2012.

Quatorzième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, 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 la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL 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 2012.

Quinzième 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 2010.

Seizième 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 2010.

Dix-septième 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 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 15 juin 2009 par sa treizième 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 232.528.400 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2009, 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 titres 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.

Dix-huitième 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 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 15 juin 2009 par sa onzième 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 prévu aux première, deuxième et huitième résolutions extraordinaires votées par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009.

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 votée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009.

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 deuxième et/ou troisième 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 deuxième et/ou troisième 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 5 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 7 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.

Deuxième 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 première 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 première résolution de la présente Assemblée Générale Extraordinaire.

Troisième 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 première 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'Administration 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 première 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.

Quatrième 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 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 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'Assemblée 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 corrélative 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.

Cinquième 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 19 avril 2010.

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les première à cinquième résolutions détaillées ci-après.

Émission d'obligations avec bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) (première à troisième 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 (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 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 principaux dirigeants et salariés, la Société propose au vote de votre Assemblée :

- une résolution d'émission d'OBSAAR (première 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 (deuxième résolution extraordinaire) et aux bénéficiaires mandataires sociaux détenant moins de 1% du capital social (troisième résolution extraordinaire).

Les bénéficiaires actionnaires entrant dans les catégories déterminées ne prendront pas part au vote des deuxième et troisième 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 (quatrième résolution extraordinaire)

En outre, en relation avec la dix-septième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième 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 dix-septième 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.

Caducité des délégations et autorisations conférées par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009

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 l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2009 (onzième à quatorzième résolutions).

Marche des affaires sociales depuis le 1^{er} janvier 2010

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

au 31 décembre 2009

A - Etat consolidé de la situation financière	86
B - Etat consolidé du résultat global	88
C - Etat de variation des capitaux propres consolidés	89
D - Tableau des flux de trésorerie consolidés	90
E - Notes annexes	91
I - Méthodes comptables	91
II - Méthodes d'évaluation	92
III - Information sectorielle	97
IV - Faits caractéristiques	99
V - Informations relatives au périmètre de consolidation	100
VI - Éléments détaillés	101

A – Etat consolidé de la situation financière

ACTIF

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Immobilisations incorporelles	6-1	389	682	1 099
Immobilisations corporelles	6-2	15 654	365 292	281 564
Immeubles de placement	6-3	3 116 890	2 992 804	3 745 775
Participations dans les entreprises associées	6-4	-	-	-
Actifs financiers	6-5	1 446	2 668	5 524
Autres actifs	6-6	3 096	3 156	11 535
Total Actifs non-courants		3 137 475	3 364 602	4 045 498
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	68 626	242 161	401
Stocks et en-cours		-	-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	41 681	52 245	52 870
Autres actifs	6-9	2 495	3 675	4 032
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	19 590	14 152	15 945
Total Actifs courants		132 392	312 234	73 248
Total Actif		3 269 867	3 676 835	4 118 746

PASSIF

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Capital		93 011	93 005	93 005
Réserves		1 975 384	2 460 712	2 154 183
Résultat de l'exercice		-252 239	-392 956	416 451
Total Capitaux propres, part du groupe		1 816 156	2 160 760	2 663 639
Intérêts minoritaires		75 020	94 696	121 879
Total Intérêts minoritaires		75 020	94 696	121 879
Total des capitaux propres	6-11	1 891 176	2 255 457	2 785 518
Emprunts	6-12	1 182 293	1 104 437	1 098 942
Provisions non courantes	6-13	1 878	1 725	1 913
Impôts différés passifs	6-14	56 262	72 818	117 797
Dettes fiscales	6-15	4 258	6 285	1 197
Autres passifs	6-16	16 451	16 175	16 584
Total Passifs non courants		1 261 141	1 201 440	1 236 432
Fournisseurs et autres crédateurs	6-17	26 467	21 426	22 117
Emprunts et concours bancaires	6-12	56 414	170 188	44 825
Provisions courantes	6-13	1 085	1 070	3 195
Autres passifs	6-18	33 584	27 254	26 659
Total Passifs courants		117 551	219 938	96 796
Total Passif		3 269 867	3 676 835	4 118 746

B - Etat consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs		182 981	181 513	170 395
Charges immobilières nettes de récupération		-10 310	-10 317	-8 138
Loyers nets	6-19	172 671	171 196	162 257
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	241	380	824
Autres produits d'exploitation	6-21	5 991	4 405	6 407
Dotations aux amortissements	6-22	-855	-1 208	-1 208
Variation nette des provisions	6-23	-314	-17 808	710
Frais de personnel	6-24	-11 838	-11 892	-13 201
Autres frais généraux	6-25	-7 824	-10 268	-8 473
Résultat de cessions des immeubles de placement	6-26	-14 005	29	-93
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	-385 463	-528 977	365 109
Résultat opérationnel		-241 395	-394 142	512 333
Résultat de cession des autres actifs	6-28	-	9	3 424
Résultat dans les entreprises associées	6-29	-	-	15 450
Charges financières	6-30	-50 150	-68 264	-60 968
Produits financiers	6-30	9 207	17 890	12 905
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-31	-529	-4 228	338
Actualisation des dettes et créances		-299	593	-139
Intérêts sur créances	6-32	1 138	861	2 272
Variation nette des provisions financières	6-33	-287	-	2 221
Autres charges et produits financiers		-	-	-
Résultat net avant impôts		-282 315	-447 282	487 836
Impôts	6-34	15 402	31 589	-36 442
Résultat net		-266 913	-415 693	451 394
Part du groupe		-252 239	-392 956	416 451
Part des minoritaires		-14 673	-22 737	34 942
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		-7 028	-14 246	8 275
Impact des impôts différés sur instruments financiers		336	2 326	-839
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-6 693	-11 920	7 436
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-273 605	-427 613	458 830
Part du Groupe		-258 932	-404 876	423 887
Part des minoritaires		-14 673	-22 737	34 942
		31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net par action	6-35	-5,42 €	-8,45 €	8,96 €
Résultat dilué par action	6-36	-5,42 €	-8,45 €	8,95 €

C – Etat de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
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 en cours d'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
Dividendes versés par SFL					-87 423		-87 423	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington								-5 004
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2009 après affectation	93 005	1 182 916	21 440	-19 936	1 188 868	-392 956	2 073 337	89 693
Variations en cours d'exercice :								
Affectation du résultat		-2 103			-390 853	392 956		
Résultat de l'exercice						-252 239	-252 239	-14 673
Augmentation de capital	7						7	
Augmentation des primes liées au capital		86					86	
Imputation des actions propres				1 350			1 350	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-425			-425	
Impact des Instruments Financiers					-7 028		-7 028	
Impact impôts différés des Instruments Financiers					336		336	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					732		732	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2009	93 011	1 180 899	21 440	-19 010	792 055	-252 239	1 816 156	75 020

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Flux de trésorerie liés à l'activité :				
Résultat de l'exercice		-252 239	-392 956	416 451
Variation de valeur des immeubles de placement		385 463	528 977	-365 109
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés		1 288	18 526	2 477
Dotations nettes aux provisions du passif		168	-2 312	-2 901
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		14 005	1 244	-6 869
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		828	3 635	-199
Etalement des franchises de loyers		2 182	1 837	-1 579
Avantage consenti aux personnels		732	676	541
Résultat des entreprises associées		-	-	-15 450
Part des intérêts minoritaires		-14 673	-22 737	34 942
Autres variations		-1	-	-1
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		137 753	136 890	62 303
Intérêts sur créances		-1 138	-861	-2 272
Coût de l'endettement financier		35 650	51 340	46 716
Charge d'impôt		-15 402	-32 871	39 979
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt		156 863	154 498	146 727
Créances Clients		11 282	-2 330	6 518
Autres créances d'exploitation		3 235	-5 048	723
Dettes fournisseurs		-1 431	1 718	-2 465
Autres dettes d'exploitation		1 654	2 280	-1 136
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>		<i>14 740</i>	<i>-3 380</i>	<i>3 640</i>
Intérêts versés		-50 812	-63 320	-58 491
Intérêts reçus		1 240	4 960	3 105
Impôt versé		-6 010	-2 794	-9 623
Flux net de trésorerie généré par l'activité		116 022	89 964	85 357
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		-103 898	-30 237	-17 923
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		19	-81 481	-38 693
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-38	-	-	-42 601
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-38	114 590	11 233	-
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	6-38	-	-	50 619
Autres encaissements et décaissements		1 765	-1 802	11 457
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		12 475	-102 287	-37 141
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :				
Variations de capital et primes d'émission		-	-	2
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		93	-2 036	-21 148
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise		-87 423	-96 643	-166 661
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-5 004	-4 445	-3 784
Dividendes reçus des entreprises associées		-	-	127
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		390 196	231 760	284 925
Remboursements d'emprunts		-403 060	-126 995	-150 689
Autres variations financières		5 016	-356	-4 604
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-99 255	1 285	-61 832
Variation de trésorerie				
		29 242	-11 038	-13 616
Trésorerie nette à l'ouverture	6-38	-21 484	-10 446	3 170
Trésorerie nette à la clôture	6-38	7 758	-21 484	-10 446
Variation de trésorerie		29 242	-11 038	-13 616

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 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, à l'exception des changements cités ci-dessous.

Nouvelles normes ou interprétations appliquées au 31 décembre 2009 :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers : les principaux changements par rapport à la version précédente d'IAS 1 sont les suivants :

L'état Financier « Bilan » est désormais appelé « état de la situation financière ».

IAS 1 révisée requiert notamment que, (i) les produits et charges comptabilisés doivent être présentés dans un état unique (état du résultat global) ou dans deux états (un compte de résultat séparé et un état détaillant les autres éléments du résultat global), (ii) le résultat global total doit être présenté dans les états financiers. Le groupe SFL a opté pour la présentation d'un état unique : l'état du résultat global.

- Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2008 notamment concernant IAS 40/IAS 16 : Les immeubles en construction doivent être évalués selon le modèle de la juste valeur si ce modèle est retenu par la société pour l'ensemble des immeubles de placement.

La révision de la norme IAS 40 au 1^{er} janvier 2009, entraîne un reclassement des immeubles en cours de construction et de restructuration vers les immeubles de placement. Il s'agit des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré et 108-112 avenue de Wagram.

Autres nouvelles normes, révisions et interprétations publiées et appliquées par le groupe mais sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009 :

- IFRS 8 : Secteurs Opérationnels : Les informations publiées par une entité doivent permettre aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer : la nature et l'impact financier des activités dans lesquelles l'entité est engagée et, l'environnement économique dans lequel l'entité évolue.

La nouvelle norme ne nécessite pas de changement des segments (répartition géographique : Triangle d'or, Cité financière, La Défense).

- Version révisée de IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » : Conditions d'acquisition des droits et annulations.

- Version révisée de IAS 23 « Coûts d'emprunts » - Les coûts d'emprunt relatifs à l'acquisition, la construction ou la production d'actifs « qualifiés » sont obligatoirement intégrés au coût de l'actif lié hormis pour les actifs évalués à la juste valeur. L'application de la version révisée de IAS 23 n'a pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2009, SFL ayant déjà opté pour l'activation des coûts d'emprunts.

- Amendement IAS 32 et IAS 1 - Amendement relatif aux Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation.

- Amendement IFRS 1 et IAS 27 - Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée.

- IFRIC 11 (Transactions au sein d'un groupe).

Par ailleurs, les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application facultative ou non encore adoptés par l'union européenne au 31 décembre 2009 ou n'ont pas été appliqués par le groupe :

- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels ».

- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises ».

- Amendement IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture ».

- Amendement IFRS 7 « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ».

- Amendements à IFRIC 9 et IAS 39 « Dérivés incorporés ».

- Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en avril 2009.

- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier », IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires » et IFRIC 18 « Transferts d'actifs par les clients ».

1-2. Principes de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Les comptes semestriels sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Le Groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. § 2-3).

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 asso-

ciée 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 5 années.

2-2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique 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.

A compter du 1^{er} janvier 2009, les immeubles acquis pour être restructurés en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont comptabilisés, conformément à l'IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

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 2009 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

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 ».

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quel que soit le nombre

d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;

- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.»

Aussi, l'expertise du patrimoine de SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous:

- CBRE: 46%

- JLL: 43%

- BNP Paribas Real Estate: 11%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts et des contre-expertises sont également mises en place chaque semestre sur une partie de nos actifs. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre nos experts.

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. Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 4^e trimestre 2009, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le quatrième trimestre 2009 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation et de remise en état des locaux. 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 par les experts 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 prix 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 nette comprend 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 déterminées 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 3,97% 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. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, 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 charges 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). Par ailleurs, dans un contexte de marché caractérisé par un faible volume des transactions immobilières et une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, les experts ont réagi à cette situation d'incertitude en interprétant avec précaution le peu de transactions.

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-17).

III - Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille.

Ils sont agrégés de la même manière que celle utilisée dans le cadre de l'ancienne norme IAS 14, à savoir par répartition géographique.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Revenus locatifs	66 766	67 089	36 776	12 350	-	182 981
Charges immobilières nettes de récupération	-4 101	-7 112	-2 391	3 294	-	-10 310
Loyers nets	62 665	59 976	34 385	15 644	-	172 671
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	241	241
Autres produits d'exploitation	3 368	1 255	591	-	777	5 991
Dotations aux amortissements	-	-234	-	-	-620	-855
Variation nette des provisions	-84	-52	-	-162	-16	-314
Frais de personnel	-	-	-	-	-11 838	-11 838
Autres frais généraux	-	-	-	-	-7 824	-7 824
Résultat de cessions des immeubles de placement	-11 236	-	-	-2 769	-	-14 005
Variation de valeur des immeubles de placement	-136 488	-119 766	-75 894	-53 315	-	-385 463
Résultat opérationnel	-81 775	-58 821	-40 918	-40 602	-19 280	-241 395
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-	-
Résultat dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-	-50 150	-50 150
Produits financiers	-	-	-	-	9 207	9 207
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-529	-529
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-299	-299
Intérêts sur créances	-	-	-	-	1 138	1 138
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-287	-287
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	-81 775	-58 821	-40 918	-40 601	-60 200	-282 315
Impôts	5 533	-	5 121	5 902	-1 154	15 402
Résultat net	-76 242	-58 821	-35 797	-34 700	-61 353	-266 913
Part du Groupe	-61 569	-58 821	-35 797	-34 700	-61 353	-252 239
Part des minoritaires	-14 673	-	-	-	-	-14 673

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :						
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-7 028	-7 028
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-	336	336
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-6 693	-6 693
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-76 242	-58 821	-35 797	-34 700	-68 046	-273 605
Part du Groupe	-61 569	-58 821	-35 797	-34 700	-68 046	-258 932
Part des minoritaires	-14 673	-	-	-	-	-14 673

Au niveau de l'état consolidé de la situation financière :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Actifs sectoriels	1 172 025	1 171 832	506 282	351 036	3 480	3 204 654
Actifs non affectés	-	-	-	-	65 213	65 213
Total des actifs	1 172 025	1 171 832	506 282	351 036	68 693	3 269 867

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^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} 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 Malesherbes, 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^{ème} et 9^{ème} 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.

IV - Faits caractéristiques

4-1. Opérations d'arbitrage

Au cours de l'exercice 2009, SFL a cédé cinq immeubles destinés à la vente pour un montant total de 116 576 milliers d'euros. Ces ventes ont été réalisées à un taux de rendement moyen de 6,3 %. Le résultat de ces cessions est détaillé à la note 6-26.

SFL et son partenaire Prédica, via leur filiale commune Parholding, ont fait l'acquisition du deuxième et du cinquième étage de l'immeuble situé au 90 Avenue des Champs-Élysées dont ils détenaient déjà cinq autres étages, pour un montant total de 16 600 milliers d'euros, soit 8 300 milliers d'euros pour la part SFL.

Courant 2009, SFL s'est désengagée du projet T8 situé dans Paris Rive Gauche. L'impact de ce désengagement se traduit par une perte de valeur de 13 545 milliers d'euros liée aux dépenses engagées notamment pour l'obtention du permis de construire de l'ensemble immobilier. Un protocole de résiliation définitif a été signé avec la SEMAPA en janvier 2010.

4-2. Financements

Au cours du premier semestre 2009, SFL a prorogé son crédit-bail Prony-Wagram avec Fortis Lease qui venait à échéance le 14 juin 2009 pour un montant total net de 45 529 milliers d'euros pour sept années supplémentaires. Ce contrat est indexé sur l'euribor 3 mois plus une marge de crédit de 200 points de base.

SFL a mis en place en octobre 2009 un nouveau crédit syndiqué de 300 000 milliers avec BNP-PARIBAS venant pour partie (200 000 milliers) rembourser par anticipation le premier amortissement du crédit syndiqué Natixis. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 5 ans in fine et indexé sur l'euribor 3 mois + 270 points de base.

SFL a renouvelé en novembre 2009 le financement hypothécaire sans recours de Parholding avec le pool bancaire déjà en place pour

un montant global de 172 millions d'euros comprenant une enveloppe de 35 M€ destinée à financer les travaux de restructuration de l'immeuble de la Galerie des Champs Élysées, le tout sur une durée de 3 ans indexé sur l'Euribor 3 mois + 250 points de base.

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 4 950 milliers d'euros. Un montant de 874 milliers d'euros a été payé suite à la décision du Tribunal administratif du 24 mars 2009 concernant la SAS 55 Montaigne. Cependant, 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.

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.

4-4. Événements post-clôture

Il n'y a pas eu d'événement significatif postérieur à la clôture.

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

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,48% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2009.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

6-1. Immobilisations incorporelles

	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

	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2009
Valeur brute						
Applications informatiques	3 320	149	-	-	-	3 469
Autres incorporelles	136	-	-136	-	-	-
Amortissements						
Applications informatiques	-2 774	-306	-	-	-	-3 080
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	682	-157	-136	-	-	389

6-2. Immobilisations corporelles

	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	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

	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2009
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	371 310	29	-386	-366 589	-	4 363
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-2 308	-234	-	-	-	-2 542
Autres corporelles	-19 744	-319	386	17 475	-	-2 202
Valeur nette	365 292	-524	-	-349 115	-	15 654

La valeur d'expertise relative aux immeubles d'exploitation passe de 19 690 milliers d'euros au 31 décembre 2008 à 22 528 milliers d'euros au 31 décembre 2009. 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.

L'immeuble situé au 103 rue de Grenelle, livré le 2 mars 2009, a été reclassé vers les immeubles de placement. Par ailleurs, les immeubles en cours de construction et de restructuration ont fait l'objet d'un reclassé vers les immeubles de placement, conformément à l'application de la norme IAS 40 révisée au 1^{er} janvier 2009.

6-3. Immeubles de placement

	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	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2009
Juste valeur								
Immeubles de placement	2 992 804	107 077	2 368	-968	-367 289	382 898	-	3 116 890
Total	2 992 804	107 077	2 368	-968	-367 289	382 898	-	3 116 890

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 137 641	3 015 531	3 773 266
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-20 751	-22 727	-27 491
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	3 116 890	2 992 804	3 745 775

Les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon semestrielle.

6-4. Participations dans les entreprises associées

Il n'y a plus de participation dans les entreprises associées depuis le 1er octobre 2007.

6-5. Actifs financiers

	31/12/2007	31/12/2008	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Reclassement	31/12/2009
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-	-	-	-287	-	-	-	-287
Participations non consolidées nettes	1 071	1 071	-	-287	-	-	-	784
Dépôts et cautionnements versés	539	1 557	96	-	-1 001	-	-	653
Instruments dérivés de couverture	3 914	39	9	-	-39	-	-	9
Créances rattachées aux participations	4 453	1 596	106	-	-1 040	-	-	662
Total	5 524	2 668	106	-287	-1 040	-	-	1 446

La valorisation positive des opérations de couverture figure à l'actif du bilan. Au 31 décembre 2009, elle représente un montant de 9 milliers d'euros contre 39 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et se décompose de la manière suivante :

Valeurs de marché positives des opérations de couvertures	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Swap BNP PARIBAS	2,265%	30-sep-13	9	-	-
Swap BNP PARIBAS	2,635%	31-déc-10	-	39	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,850%	29-déc-09	-	-	464
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,560%	29-juin-09	-	-	50
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	-	-	371
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	-	-	1879
Swap RBS	3,890%	31-oct-13	-	-	1151
Total			9	39	3 914

6-6. Autres actifs non courants

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Impôts différés actif	2 947	2 742	2 440
Autres créances - non courantes	-	203	1 580
Paiements d'avance - non courants	148	210	7 515
Total	3 096	3 156	11 535

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note 6-34.

6-7. Immeubles de placement destinés à la vente

	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

	31/12/2008	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2009
Juste valeur								
Immeubles de placement	242 161	6 657	-	-125 867	-20 542	-33 784	-	68 626
Total	242 161	6 657	-	-125 867	-20 542	-33 784	-	68 626

Le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 avait approuvé un programme de cession portant sur huit immeubles du patrimoine SFL. Sur le premier semestre 2009, cinq immeubles ont été cédés.

Le conseil d'administration du 18 novembre 2009 a approuvé un programme de cession portant sur trois immeubles dont deux non encore vendus du programme précédent.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	68 626	245 088	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	68 626	242 161	401

Au 31 décembre 2009, aucune activité n'a été abandonnée par le groupe SFL.

6-8. Clients et autres débiteurs

	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	27 423	6 569	20 854	34 897	37 630
Provisions clients et comptes rattachés	-2 437	-2 437	-	-2 294	-2 451
Clients	24 986	4 132	20 854	32 602	35 179
Fournisseurs : avances et acomptes versés	371	371	-	607	4 776
Personnel et comptes rattachés	66	66	-	57	20
Créances fiscales - hors impôt sur les sociétés	14 080	14 080	-	16 451	11 171
Autres créances d'exploitation	1 873	1 873	-	2 380	1 576
Autres créances	304	304	-	148	148
Autres débiteurs	16 695	16 695	-	19 643	17 691
Total	41 681	20 827	20 854	52 245	52 870

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dotations aux provisions	-254	-702	-208
Reprises de l'exercice	112	1 060	670
Pertes créances irrécouvrables	-196	-1 034	-57
Total	-338	-676	405
Loyers	182 981	181 513	170 395
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,18%	0,37%	-0,24%

6-9. Autres actifs courants

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts courus sur dérivés	-	860	97
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 805	829	1 435
Paiements d'avance	690	1 986	2 500
Total	2 495	3 675	4 032

Au 31 décembre 2009, il n'y a plus d'intérêts courus sur les instruments de couverture.

6-10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Fonds bancaires et caisses	1 813	449	1 025
Valeurs mobilières de placement	17 778	13 703	14 920
Total	19 590	14 152	15 945

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur de marché et sont détaillées ci-dessous :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Sicav monétaire Rothschild	1 325	538	665
Sicav monétaire Société Générale	8 680	6 001	3 393
Sicav monétaire HSBC	4 342	2 811	5 580
Sicav monétaire Crédit Agricole	3 431	4 352	5 282
Total	17 778	13 703	14 920

6-11. Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 011 milliers d'euros divisé en 46 505 676 actions de nominal 2 €.

Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres.

	31/12/2007	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
Nombre de titres	461 574	505 297	63 516	-95 821	472 992
Prix moyen en euros	55,69 €	54,64 €	29,09 €	33,37 €	55,52 €
Total en milliers d'euros	25 705	27 612	1 848	-3 198	26 261

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		
			31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Engagements sur contrats de location financement :								
131, Wagram	Euribor 3M+1% (fin de trimestre civil)	14-juin-16	41 220	0	46 005	2 790	46 005	952
Quai le Gallo	Euribor 3M+0,75% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	58 458	62 230	65 845	3 773	3 615	3 463
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	75 905	86 340	96 343	10 434	10 003	9 590
Impact étalement des commissions sur emprunts :			-3 818	-686	-1 219	-1 518	-533	-533
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	26-janv-12	400 000	600 000	574 000	20	5 853	341
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+2,70% (fin de tirage)	8-oct-14	150 000	-	-	1 220	-	-
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+2,50% (fin de tirage)	29-déc-12	75 336	-	-	879	-	-
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0,90% (29 de chaque trimestre)	29-déc-09	0	0	77 663	-	68 474	1 852
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 1M+0,40% (29 de chaque mois)	29-mars-08	0	0	-	-	-	1 215
Revolving BANCOSABADELL (50M€)	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	50 000	50 000	50 000	4	6	8
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	4-mai-12	150 000	140 000	65 000	7	78	174
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+0,56% (fin de trimestre civil)	31-oct-13	40 800	40 800	40 800	1	5	6
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M+0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	50 000	30 000	-	23	385	-
CADIF	Euribor 1M+0,65% (fin de tirage)	31-déc-10	-	-	-	15 001	-	-
Comptes courants passifs :	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	18-mai-11	53 314	54 090	56 785	184	-	-
Valeurs de marché négatives des opérations de couvertures :								
Swap CALYON	2,218%	29-déc-12	376	-	-	9	-	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc-09	0	0	-	-	554	-
Swap n°2 CALYON-HSBC	3,56%	29-juin-09	0	0	-	-	15	-
Swap n°3 CALYON-HSBC	3,125%	29-déc-09	0	0	-	-	88	-
Swap BNP-PARIBAS	2,635%	31-déc-10	-	-	-	803	-	-
Swap BNP-PARIBAS	2,375%	31-mars-12	694	-	-	2	-	-
Swap JPMorgan de 400 M	Euribor 12M(CAP 5,085%) +1,415%	3-janv-14	31 870	30 495	27 412	2 602	-	1 369
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	3 455	2 200	-	333	-	-
Swaps RBS	3,89%	31-oct-13	2 433	1 401	-	7	1	-
Swap Natixis	4,4325%	31-déc-10	-	6 921	308	6 839	4	-3
Swap BNP-PARIBAS	2,63%	31-mar-14	462	-	-	3	-	-
Swap HSBC	2,63%	31-mar-14	462	-	-	3	-	-
Swap CADIF	1,655%	31-mar-14	277	-	-	1	-	-
Swap HSBC	2,71%	31-juin-14	1 049	-	-	5	-	-
Swap BNP-PARIBAS	3,33%	31-déc-10	-	645	-	1 154	-	-
Swap BNP-PARIBAS	2,265%	30-sep-13	-	-	-	2	-	-
Découverts bancaires :	Divers		-	-	-	11 833	35 636	26 391
Total			1 182 293	1 104 437	1 098 942	56 414	170 188	44 825

L'échéancier des emprunts et dettes financières se présente comme suit:

	31/12/2009	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2008
Emprunts syndiqués	551 240	1 240	550 000	-	605 853
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	76 215	879	75 336	-	68 474
Emprunt BancoSabadell	50 004	4	50 000	-	50 006
Emprunt revolving BECM	150 007	7	150 000	-	140 078
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 801	1	40 800	-	40 805
Emprunt Deutsche Hypo	50 023	23	50 000	-	30 385
Crédit-Bail	192 580	16 997	145 523	30 060	208 193
CADIF	15 001	15 001	-	-	-
Comptes courants passifs	53 498	184	53 314	-	54 090
Etalement des commissions	-5 336	-1 518	-3 818	-	-1 219
Swap CALYON 2,218%	385	9	376	-	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	-	-	-	-	554
Swap n°2 CALYON-HSBC	-	-	-	-	15
Swap n°3 CALYON-HSBC	-	-	-	-	88
Swap BNP-PARIBAS 2,635%	803	803	-	-	-
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	696	2	694	-	-
Swap JP-MORGAN	34 472	2 602	31 870	-	30 495
Swap CALYON 3,785%	3 788	333	3 455	-	2 200
Swap RBS	2 440	7	2 433	-	1 402
Swap NATIXIS	6 839	6 839	-	-	6 925
Swap BNP-PARIBAS 2,63%	465	3	462	-	-
Swap HSBC 2,63%	465	3	462	-	-
Swap CADIF 1,655%	278	1	277	-	-
Swap HSBC 2,71%	1 054	5	1 049	-	-
Swap BNP-PARIBAS 3,33%	1 154	1 154	-	-	645
Swap BNP-PARIBAS 2,265%	2	2	-	-	-
Découverts bancaires	11 833	11 833	-	-	35 636
Total	1 238 707	56 414	1 152 233	30 060	1 274 625

Au 31 décembre 2009, SFL disposait d'une réserve de 150 000 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 31/12/2009	Valeur au 31/12/2008	Clauses d'exigibilités ⁽¹⁾
EMPRUNT PARHOLDING CALYON-HSBC-CFF	LTV (Loan To Value) Consolidé = Encours du prêt / valeur de marché des immeubles < 70%	36,9%	-	Non respect des covenants financiers Suppression des sûretés Procédures collectives Résiliation des mandats Refus de certification des comptes Inscriptions - Saisies Non paiement d'une échéance Effet défavorable significatif
	RCI = Revenus net locatifs encaissés / Frais financiers dus sur la période considérée > 1,40	2,2	-	
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS	EBITDA / Charges financières nettes > 2,5	4	3,1	Non paiement d'une échéance Non respect des covenants financiers Redressement ou liquidation judiciaire Changement de contrôle direct de la Société Effet défavorable significatif
	Dette nette / Valeur du patrimoine <= 50%	32,8%	30,2%	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	9,1%	8,3%	
	Valeur du patrimoine libre > = 1 Md€	3,1 Md€	3,5 Md€	
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50%	32,8%	-	Défaut de paiement Défauts croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	9,1%	-	
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€€	2,7 Md€€	-	
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	4,0	-	
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	4,0	3,1	Défaut de paiement Défauts croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio LTV <= 0,50	37,8%	34,7%	
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,2 Md€	3,6 Md€	
	Dette garantie / Valeur du patrimoine < 20%	9,6%	8,8%	
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	10,7%	12,4%	
EMPRUNT RBS	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	4,0	3,1	Défaut de paiement Défauts croisés Cessation d'activité Procédure collective Non respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio LTV <= 50%	37,8%	34,7%	
	Dette garantie / Valeur du patrimoine <= 20%	9,6%	8,8%	
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	2,9 Md€	3,3 Md€	
EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	Ratio LTV <= 0,50	37,8%	34,7%	Défaut de paiement Déclarations inexactes Incident Banque de France Défauts croisés Cessation d'activité Procédure collective Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	4,0	3,1	

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2009.

6-13. Provisions courantes et non courantes

	31/12/2007	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2009
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts et taxes	800	680	-	-	-	-	680
Provisions relatives aux personnels	1 113	1 045	146	-76	-	-	1 116
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	-	82	-	-	-	82
Provisions non courantes	1 913	1 725	228	-76	-	-	1 878
Provisions sur immeubles et locataires	2 528	350	-	-	-	-	350
Provisions pour impôts et taxes	451	451	-	-	-	-	451
Provisions relatives aux personnels	215	269	-	-59	-59	-	210
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	-	74	-	-	-	74
Provisions courantes	3 195	1 070	74	-59	-59	-	1 085
Total	5 107	2 795	302	-134	-59	-	2 963

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 116 milliers d'euros.

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève à 63 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

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.

Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

6-14. Impôts différés

Voir analyse en note 6-34.

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	2011	2012	Total
Montant à payer	2 178	2 080	4 258

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

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	5 295	6 961	9 412
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	21 172	14 465	12 705
Total	26 467	21 426	22 117

Au 31 décembre 2009, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement la restructuration des immeubles situés au 103 rue de Grenelle, 247 rue Saint-Honoré,

38-44 rue de Washington et au 82-88 avenue des Champs-Élysées, 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 :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dépôts et cautionnements reçus	215	377	-
Clients – avances et acomptes reçus	17 709	9 162	12 344
Dettes sociales	5 352	5 094	5 419
Dettes fiscales	4 157	5 650	5 675
Autres dettes	6 119	5 253	3 166
Comptes de régularisations-passif	32	1 719	55
Total	33 584	27 254	26 659

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales incluent l'échéance « d'exit tax » 2010 d'un montant de 2 281 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2008 l'échéance « d'exit tax » 2009 d'un montant de 3 548 milliers

d'euros. En 2007, ce poste intégrait l'échéance « d'exit tax » 2008 pour un montant de 1 262 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% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 2 182 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 31/12/2009	Total	A moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	474 820	158 661	277 967	38 192

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	182 981	181 513	170 395
Charges d'exploitation immobilières	-41 823	-41 412	-39 103
Charges immobilières récupérées	31 513	31 095	30 965
Charges immobilières nettes de récupération	-10 310	-10 317	-8 138
Loyers nets	172 671	171 196	162 257

Les charges immobilières sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 375 milliers d'euros au 31 décembre 2009, contre 542 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 1 329 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

Hormis l'immeuble situé au 103 rue de Grenelle, livré le 2 mars 2009 après une période de restructuration et en grande partie non loué au 31 décembre 2009, la part de vacance sur les immeubles de placement en exploitation est non significative.

6-20. 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 241 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 380

milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 824 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

6-21. Autres produits d'exploitation

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Production immobilisée	676	1 080	1 112
Autres produits	5 316	3 325	5 295
Total	5 992	4 405	6 407

Les autres produits correspondent à la facturation de travaux et honoraires de maîtrise d'ouvrage.

6-22. Dotations aux amortissements

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-306	-606	-618
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-549	-601	-590
Total	-855	-1 208	-1 208

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.

6-23. Variation nette des provisions et dépréciations

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-146	-13	-1 026
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-254	-702	-208
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-160	-	-
Dotations pour dépréciations des immobilisations corporelles	-	-17 475	-
Total dotations	-560	-18 189	-1 234
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	134	203	1 505
Reprises de provisions sur actif circulant	112	58	239
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	120	200
Total reprises	246	381	1 944
Total	-314	-17 808	710

La dotation pour dépréciation comptabilisée au 31 décembre 2008 concernait l'immeuble, alors en cours de restructuration, situé au 103 rue de Grenelle, Paris 7^{ème}.

6-24. Frais de personnel

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Rémunérations du personnel	-6 699	-6 822	-7 861
Charges de sécurité sociale	-2 784	-2 872	-2 946
Charges de prévoyance	-65	-56	-56
Autres charges sociales	-680	-780	-656
Avantages accordés aux personnels	-732	-676	-541
Participation et intéressement	-878	-687	-1 141
Total	-11 838	-11 892	-13 201

L'effectif pour le personnel administratif est de 83 personnes en 2009, 87 personnes en 2008 et 93 personnes en 2007. Le personnel d'immeubles est de 3 personnes en 2009, 3 personnes en 2008 et 4 personnes en 2007.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature) s'élève à 2 258 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 2 625 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 3 036 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

6-25. Autres frais généraux

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Achats	-95	-98	-126
Sous-traitance	-236	-267	-300
Locations	-1 232	-1 583	-1 257
Entretien/Maintenance	-195	-241	-184
Honoraires	-2 154	-2 419	-2 294
Publications/Relations publiques	-574	-916	-991
Services bancaires	-252	-338	-442
Impôts et taxes	-1 217	-1 096	-1 229
Frais de déplacement et réceptions	-220	-240	-471
Charges non récurrentes	-711	-2 257	-303
Autres	-936	-814	-876
Total	-7 824	-10 268	-8 473

Les charges non récurrentes au 31 décembre 2008 comprenaient notamment les frais de conseil de la Société dans le cadre de l'évolution de son actionnariat.

6-26. Résultat de cession des immeubles de placement

Le groupe SFL a procédé aux cessions suivantes au cours de l'exercice 2009 :

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins-value de cession	Date de cession
Parkings cédés :				
38, avenue Bugeaud	38	38	0	Mars 2009
1, rue de Stockholm	150	143	7	Avril - Mai 2009
Total Parkings	188	181	7	

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins-value de cession	Date de cession
Immeubles cédés :				
63, boulevard Haussmann	27 000	28 325	-1 325	Mai 2009
5, rue Alfred de Vigny	27 800	32 670	-4 870	Mai 2009
11, rue de Prony	27 000	29 982	-2 982	Juin 2009
6, avenue Vélasquez	12 476	14 536	-2 060	Juin 2009
62, rue Beaubourg	22 300	25 075	-2 775	Juin 2009
Total Immeubles	116 576	130 588	-14 012	

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 ou du parking.

6-27. Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en notes 6-3 et 6-7 des présentes annexes.

6-28. Résultat de cession des autres actifs

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Cession des titres SAS La-Défense	-	-	3 292
Cession des titres SNC Amarante	-	-	125
Autres	-	9	7
Total	-	9	3 424

Au 31 décembre 2009, il n'y a pas eu de résultat de cession des autres actifs.

6-29. 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.

6-30. Charges et produits financiers

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts des emprunts bancaires	-18 170	-46 266	-32 860
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-6 599	-13 239	-12 090
Intérêts du placement privé	-	-	-3 584
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-1 916	-3 337	-3 977
Frais sur instruments de couverture	-22 059	-4 889	-7 868
Autres charges financières	-1 406	-534	-589
Charges financières	-50 150	-68 264	-60 968
Produits d'intérêts	-22	106	14
Produits nets sur cessions de VMP	231	966	1 273
Transferts de charges financières	8 874	12 825	10 799
Autres produits financiers	124	3 993	819
Produits financiers	9 207	17 890	12 905
Coût de l'endettement net	-40 943	-50 375	-48 063

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 pour la période courue jusqu'à sa livraison le 2 mars 2009.

6-31. Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte financier en profonde restructuration, SFL gère ses risques financiers de manière prudentielle.

1/ Le risque de liquidité :

Le risque de liquidité est un risque majeur dans l'environnement actuel. SFL a su d'une part anticiper la contraction du crédit bancaire de 2009 en gardant des ressources financières disponibles et d'autre part négocier de nouveaux emprunts qui lui ont permis d'augmenter ses ressources disponibles et la maturité moyenne de sa dette. Au 31 décembre 2009, SFL garde un spread moyen de financement très compétitif de 68 points de base sur l'ensemble de sa dette. La maturité de celle-ci passe de 2,6 années au 31 décembre 2008 à 3,2 années au 31 décembre 2009. SFL n'a pas d'échéances de dette en 2010. Le niveau de ratio d'endettement de 34,2% et la qualité du patrimoine de SFL concentré dans le Quartier Central des Affaires de Paris constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

Au 31 décembre 2009, SFL dispose d'une enveloppe disponible en lignes de crédits confirmés de 150 000 milliers d'euros sur SFL et de 7 904 milliers d'euros sur la tranche réhabilitation Parholding (Part du Groupe). Par ailleurs, les lignes de crédit non confirmés sont utilisées à hauteur de 26 755 milliers d'euros sur une enveloppe totale de 65 000 milliers d'euros.

2/ Le risque de contrepartie :

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soient des contrats de couvertures du risque de taux soient des 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 les événements financiers de ces derniers temps et continue de placer les excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires sécurisées.

Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume 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 des couvertures de taux.

Les cautions locataires encaissées sont une protection 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.

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

a/ Objectifs et stratégie :

Les objectifs et la stratégie suivis sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux classiques qui permettent d'avoir une bonne maîtrise du portefeuille de couvertures et autant que possible d'utiliser des instruments qualifiés comptablement de couvertures. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments est plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. De même, les couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient se révéler dangereuses en cas de dérèglement des marchés ne sont pas utilisées.
- de couvrir une majeure partie de la dette par le biais de swaps vanilles ou de CAP tout en bénéficiant des opportunités de marchés pour gérer le risque de taux de manière prudentielle et dynamique. Au 31 décembre 2009, la dette de SFL est totalement couverte dans un contexte de baisse des taux qui a permis de figer des niveaux très bas tout en augmentant le ratio de couverture.

b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de la dette (avec couvertures) ressort à 4,59% au 31 décembre 2009 (contre 4,39% au 31 décembre 2008).
- une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,52% soit un impact de -777 milliers d'euros représentant 1,5% des charges financières de l'exercice 2009. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,66% soit un impact inverse de +777 milliers d'euros représentant 1,5% des charges financières de l'exercice 2009.
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2009, une hausse des taux de 0,5% en améliorerait la valorisation de 12 167 milliers d'euros (contre 15 955 milliers d'euros au 31 décembre 2008 avec une hausse des taux de 1%). A l'opposé, une baisse des taux de 0,5% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 12 673 milliers d'euros (contre 16 273 milliers d'euros au 31 décembre 2008 avec une baisse des taux de 1%).

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 à 2,218%	0	0	73 053	0	0	0	73 053
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,375%	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Swap JPMORGAN avec CAP	0	0	0	0	400 000	0	400 000
Swap CALYON à 3,785%	0	100 000	0	0	0	0	100 000
Swap RBS à 3,89%	0	0	0	40 800	0	0	40 800
Swap NATIXIS à 4,4325%	200 000	0	0	0	0	0	200 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	0	0	0	0	50 000	0	50 000
Swap HSBC à 2,63%	0	0	0	0	50 000	0	50 000
Swap CADIF à 1,655%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,71%	0	0	0	0	100 000	0	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Total	300 000	150 000	123 053	90 800	600 000	0	1 263 853

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	0	200 000	200 000	0	150 000	0	550 000
Emprunt revolving BECM	0	0	150 000	0	0	0	150 000
Emprunt RBS	0	0	0	40 800	0	0	40 800
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Emprunt Deutsche Hypo	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Emprunt BancoSabadell	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	859	3 438	71 899	0	0	0	76 196
Comptes courants passifs	0	53 314	0	0	0	0	53 314
Engagements sur contrats de location financement	16 997	17 611	68 664	56 458	2 790	30 061	192 581
Total	32 856	274 363	590 563	97 258	152 790	30 061	1 177 891

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 2009 au 31 décembre 2013.

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Emprunts syndiqués	550 000	550 000	350 000	150 000	150 000
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	150 000	0	0
Emprunt RBS	40 800	40 800	40 800	40 800	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	50 000	50 000	0	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	50 000	0	0
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	76 196	75 337	71 899	0	0
Comptes courants passifs	53 314	53 314	0	0	0
Engagements sur contrats de location financement	192 581	175 584	157 973	89 309	32 851
Total dette	1 177 891	1 145 035	870 672	280 109	182 851
Swap CALYON à 2,218%	73 053	73 053	73 053	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,635%	50 000	0	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,375%	50 000	50 000	50 000	0	0
Swap JPMORGAN avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Swap CALYON à 3,785%	100 000	100 000	0	0	0
Swap RBS à 3,89%	40 800	40 800	40 800	40 800	0
Swap NATIXIS à 4,4325%	200 000	0	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Swap HSBC à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Swap CADIF à 1,655%	50 000	50 000	0	0	0
Swap HSBC à 2,71%	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 3,33%	50 000	50 000	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Total couvertures	1 263 853	1 013 853	813 853	690 800	600 000
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	-85 962	131 182	56 819	-410 691	-417 149

Le Groupe SFL n'a pas d'exposition au taux variable au 31 décembre 2009.

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 + 1.4150% avec un CAP à 5,0850% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Au 31 décembre 2009, la valeur de marché de cette opération est de 31 869 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 3,7850% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 3 455 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 2009, une valeur de marché de 2 433 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 2009, une valeur de marché de 6 818 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 2009, une valeur de marché de 1 150 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 2009, une valeur de marché de 800 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 26 janvier 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2012 à 2,375% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 694 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 mars 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 462 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 462 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : CADIF. Nature : Opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 8 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2011 à 1,655%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 277 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : Opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,71%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 1 049 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : Opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 5 octobre 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 30 septembre 2013 à 2,265%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 9 milliers d'euros en faveur de SFL.

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contrepartie : CALYON. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 29 décembre 2009 pour un nominal de 73 053 milliers d'euros à échéance du 29 décembre 2012 à 2,218% adossé à une ligne de bilan identifiée.

Au 31 décembre 2009, la valeur de marché de cette opération est de 376 milliers d'euros en défaveur de SFL.

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 est de 7 557 milliers d'euros en défaveur de SFL, comptabilisée pour 529 milliers d'euros en résultat (charge) et 7 028 milliers d'euros en diminution des capitaux propres.

Mesure des instruments de couverture

Toutes nos couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 31 décembre 2009, la juste valeur des instruments dérivés est de 49 836 milliers d'euros en défaveur de SFL.

6-32. Intérêts sur créances

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Revenu du prêt Champvernier	449	857	739
Revenus des prêts Teachers	-	-	542
Autres produits financiers	690	4	991
Total	1 138	861	2 272

6-33. Variation nette des provisions financières

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dotations aux provisions sur actifs financiers	-287	-	-
Reprises provisions pour risques et charges financières	-	-	2 221
Total	-287	-	2 221

Au 31 décembre 2009, la dotation aux provisions sur actifs financiers concerne les titres non consolidées du Groupe Vendôme-Rome.

6-34. 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 avant le 1^{er} janvier 2005. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêté, est composée de :

	Bilan 31/12/2008	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2009	Bilan 31/12/2009
Variation de valeur des immeubles de placement	-57 067	-	-	5 605	-51 461
Retraitement des crédits-bails	-11 570	-	-	11 570	-
Instruments de couverture	984	-	336	-	1 319
Retraitement des amortissements	-1 323	-	-	-545	-1 868
Retraitement des loyers	-2 676	-	-	98	-2 578
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-	-	-173	-231
Activations des déficits reportables	1 747	-	-	-131	1 616
Autres	-111	-	-	-	-111
Total net	-70 075	-	336	16 425	-53 314
Dont impôts différés - Actif	2 742	-	336	-131	2 947
Dont impôts différés - Passif	72 818	-	-	-16 556	56 262

Au 31 décembre 2009, la charge d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 023 milliers d'euros.

En 2010, SFL comptabilisera la contribution économique territoriale (CET), introduite par la loi de finance 2010 réformant la taxe professionnelle en charge opérationnelle. Par conséquent, aucun impôt différé n'est à constater à ce titre au 31 décembre 2009.

6-35. 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 :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net pour le résultat de base par action	-252 239	-392 956	416 451
Résultat net pour le résultat dilué par action	-252 239	-392 956	416 451
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 505 676	46 502 301	46 502 301
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	46 502 742	46 502 301	45 645 547
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	23 298	26 673	26 673
Nombre d'actions ordinaires dilué	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	46 526 040	46 528 974	45 672 220
Résultat net par action	-5,42 €	-8,45 €	8,96 €
Résultat dilué par action	-5,42 €	-8,45 €	8,95 €
Résultat net pondéré par action	-5,42 €	-8,45 €	9,12 €
Résultat dilué pondéré par action	-5,42 €	-8,45 €	9,12 €

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.

6-36. Dividendes payés et proposés

	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	88 354	1,90 €	148 807	3,20 €	148 804	3,20 €
Acompte payé N-1	-	-	50 733	1,10 €	29 976	0,70 €
Dividendes N-1 payés en N	87 423	1,90 €	96 643	2,10 €	115 928	2,50 €
Total	87 423	1,90 €	147 376	3,20 €	145 904	3,20 €

Il n'y a pas eu de versement d'acompte sur dividende au cours de l'exercice 2009.

6-37. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2009 sont détaillés ci-après :

Nantissements et hypothèques sur les sociétés du sous-groupe Parholding.

Participation directe ou indirecte de SFL de 50% dans le Groupe Parholding.

1/ Suretés Hypothécaires liées au contrat de Prêt du 9 novembre 2009

Inscriptions		Privilège de prêteur de deniers			Hypothèques conventionnelles				Total général
Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	PARGAL	PARCHAMPS	PARCHAR	PARHAUS	
Échéance		29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	
Au profit de CALYON	Principal	11 460	2 483	7 663	5 982	2 737	1 320	19 922	51 567
	Accessoires	1 146	248	766	598	274	132	1 992	5 157
	Total	12 607	2 731	8 429	6 580	3 011	1 452	21 915	56 724
Au profit de HSBC PRIVATE BANK	Principal	11 269	2 442	7 535	5 882	2 691	1 298	19 590	50 708
	Accessoires	1 127	244	754	588	269	130	1 959	5 071
	Total	12 396	2 686	8 289	6 470	2 960	1 428	21 549	55 778
Au profit de CFF	Principal	7 640	1 655	5 108	3 988	1 825	880	13 282	34 378
	Accessoires	764	166	511	399	182	88	1 328	3 438
	Total	8 404	1 821	5 619	4 386	2 007	968	14 610	37 816
Au profit de HSBC France	Principal	7 831	1 697	5 236	4 087	1 870	902	13 614	35 237
	Accessoires	783	170	524	409	187	90	1 361	3 524
	Total	8 614	1 866	5 760	4 496	2 057	992	14 975	38 761
Total		42 022	9 105	28 097	21 932	10 035	4 840	73 048	189 079
Total SFL		21 011	4 552	14 048	10 966	5 018	2 420	36 524	94 540

2/ Nantissements des parts et actions détenues par PARHOLDING /PARHAUS /PARCHAMPS liés au contrat de prêt du 9 novembre 2009

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Echéance	Au profit des Prêteurs	Part SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/12/2013	9 120	
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/12/2013	0	
		s/total	9 120	4 560
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/12/2013	1 500	
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/12/2013	0	
		s/total	1 500	750
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/12/2013	21	
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/12/2013	0	
		s/total	21	10
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/12/2013	1 500	
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/12/2013	0	
		s/total	1 500	750
		Total	12 141	6 070

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 la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	615	615	0	0
Cautions données au TRESOR PUBLIC dans le cadre de contestations d'impôts	2 288	2 288	0	0
Cautions immobilières	45 251	12 140	33 111	0
Cautions données de la société Pargal	1 845	1 845	0	0
Engagements reçus :				
Cautions locataires et fournisseurs	69 940	5 048	53 095	11 796
Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	150 000	0	150 000	0
Ligne de crédit travaux réhabilitation Groupe Parholding	7 904	0	7 904	0

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2009

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	-	-	-	-
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-3 375	-	-	-
Options annulées dans l'exercice	-	-	-	- 4 000
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	23 298	3 000	35 000	254 000

Au 31 décembre 2009, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 732 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 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 2009, le montant global de cette protection s'établit à 2 419 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 9 février 2004, 25 juillet 2006 et 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 2009 est de 30 213 milliers d'euros contre 81 087 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

VEFA

Le montant total des engagements liés à l'acte de VEFA signé en décembre 2008 de l'immeuble 108 Wagram est de 27 173 milliers d'euros.

6-38. Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :			
Prix de vente des filiales	-	-	52 444
Frais décaissés sur les cessions de filiales	-	-	- 956
Trésorerie cédée des filiales	-	-	- 869
Impôts relatifs aux cessions de filiales	-	-	-
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	-	-	- 47 856
Trésorerie acquise des filiales	-	-	5 255
Remboursement des comptes courants groupe	-	-	-
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
Actif immobilisé acquis	-	-	292 962
Actifs circulants	-	-	24 737
Capitaux propres	-	-	- 190 233
Passifs financiers	-	-	- 42 306
Passifs circulants	-	-	- 85 160
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	116 764	12 764	-
Frais décaissés sur cessions	- 2 174	- 249	-
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	- 1 282	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	17 778	13 703	14 920
Disponibilités	1 812	449	1 025
Trésorerie passive	- 11 832	- 35 636	- 26 391

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.

6-39. 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 et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
Bilan :		
Clients	1 389	-
Comptes courants actifs	37 834	76 434
Autres créances	-	1 236
Fournisseurs	-1 389	-
Comptes courants passifs	-37 834	-76 434
Autres dettes	-	-1 236
Compte de résultat :		
Prestations de service	482	-
Revenus des prêts et créances	1 379	3 346
Honoraires	-482	-
Intérêts des comptes courants	-1 379	-3 346

Rémunérations des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Avantages court terme hors charges patronales (1)	2 627	2 883	4 466
Avantages court terme : charges patronales	1 034	1 098	1 701
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	-	-	-
Autres avantages à long terme (3)	-	-	-
Rémunération en actions (4)	334	334	406
Total	3 995	4 315	6 573

(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

au 31 décembre 2009

Bilan	128
Compte de résultat	130
Principes, règles et méthodes comptables	131
Faits caractéristiques de l'exercice	133
Notes sur les états financiers	134

Bilan

ACTIF

(En euros)	31/12/2009			31/12/2008
	Montant Brut	Amortissements et Dépréciations	Montant Net	Montant Net
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Concessions et droits similaires	3 423 466	3 079 890	343 576	500 444
Fonds commercial ⁽¹⁾	84 025 717	15 960 034	68 065 683	75 637 460
Autres				292 872
Immobilisations incorporelles en cours				135 865
Immobilisations corporelles				
Terrains	584 169 237	2 031 537	582 137 700	595 851 836
Constructions	762 757 767	116 790 852	645 966 915	680 188 780
Autres	1 839 283	677 632	1 161 651	1 221 293
Immobilisations corporelles en cours	252 030 649	22 315 588	229 715 061	210 334 580
Avances et acomptes	148 147		148 147	210 158
Immobilisations financières ⁽²⁾				
Participations	416 713 179	20 851 854	395 861 325	415 540 571
Créances rattachées à des participations	48 569 507		48 569 507	24 607 746
Autres titres immobilisés				
Prêts	14 059 187		14 059 187	15 244 902
Autres	443 792		443 792	363 848
TOTAL I	2 168 179 931	181 707 386	1 986 472 544	2 020 130 355

Actif circulant

Stocks et en-cours				
Créances ⁽³⁾				
Avances et acomptes versés sur commande	90 089		90 089	382 138
Créances locataires et comptes rattachés	6 367 408	3 780 597	2 586 811	4 943 805
Autres	339 445 988	5 994 884	333 451 104	350 840 640
Valeurs mobilières de placements				
Actions propres	26 261 352	10 614 171	15 647 181	12 890 310
Autres titres	10 001 664		10 001 664	6 528 677
Disponibilités	20 433 086		20 433 086	18 487 154
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	3 956 665		3 956 665	5 124 330
TOTAL II	406 556 252	20 389 652	386 166 600	399 197 054
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4 455 936		4 455 936	1 431 144
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 579 192 119	202 097 038	2 377 095 080	2 420 758 554

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an (brut)

(3) Dont à plus d'un an (brut)

31 808 250 31 808 250

50 747 350 39 852 640

326 269 936 339 213 232

PASSIF

(En euros)	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres		
Capital	93 011 352	93 004 602
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 180 899 135	1 182 915 646
Ecart de réévaluation	21 438 656	21 438 656
Réserves :		
Réserve légale	9 300 460	9 300 460
Réserve statutaire		
Réserves réglementées		
Autres		87 961 110
Report à nouveau	931 441	1 431 460
Résultat de l'exercice	31 566 023	-3 141 109
Situation nette	1 337 147 067	1 392 910 825
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	14 584 817	12 246 967
TOTAL I	1 351 731 883	1 405 157 792
Produits des émissions de titres participatifs		
TOTAL I bis		
Provisions pour risques	1 388 190	1 090 000
TOTAL II	1 388 190	1 090 000
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾	888 966 949	921 928 304
Emprunts et dettes financières divers	84 483 224	51 535 117
Avances et acomptes reçus sur location	12 463 458	1 875 062
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 410 770	9 175 933
Dettes fiscales et sociales	11 840 336	15 267 549
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽¹⁾	10 534 213	8 384 871
Autres dettes ⁽²⁾	8 245 147	6 278 088
Produits constatés d'avance	30 909	65 837
TOTAL III	1 023 975 007	1 014 510 762
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III)	2 377 095 080	2 420 758 554
(1) Dont à plus d'un an	921 787 520	901 211 741
(2) Dont à moins d'un an	102 187 487	113 299 021
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	31 891 205	54 802 064

Compte de résultat

(En euros)	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	130 445 490	128 783 574
Prestations de services	67 868	67 868
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	130 513 358	128 851 442
Reprises sur provisions et amortissements	260 597	696 606
Autres produits	3 724 387	2 293 848
Transferts de charges	25 780 608	21 517 099
TOTAL I	160 278 950	153 358 995
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	57 584 675	59 485 276
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	678 152	513 042
Autres	8 059 399	6 859 726
Charges de personnel		
Salaires et traitements	6 511 026	6 443 873
Charges sociales	3 098 388	3 304 790
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	26 221 499	27 219 018
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	19 783 980	12 742 445
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	7 319 348	698 394
Autres charges	531 107	1 253 646
TOTAL II	129 787 576	118 520 210
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	30 491 374	34 838 784
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	48 965 490	37 731 836
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	448 690	856 675
Autres intérêts et produits assimilés	6 809 177	19 180 330
Reprises sur provisions et transferts de charges	11 914 373	6 056 146
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	87 048	218 437
TOTAL III	68 224 778	64 043 423
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, et aux provisions	19 821 436	12 388 496
Intérêts et charges assimilés	60 598 377	66 317 045
TOTAL IV	80 419 813	78 705 541
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	-12 195 035	-14 662 117
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	18 296 338	20 176 667
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	242 163	819 531
Sur opérations en capital	88 963 500	14 047
Reprise sur provisions et transferts de charges	649 842	262 190
TOTAL V	89 855 504	1 095 768
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	1 429 073	3 173 637
Sur opérations en capital	54 702 485	27 397
Dotations aux amortissements et aux provisions	19 947 051	11 857 174
TOTAL VI	76 078 609	15 058 209
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	13 776 895	-13 962 441
Participation des salariés aux résultats (IX)	120 882	105 849
Impôts sur les bénéfices (X)	386 328	9 249 487
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	318 359 232	218 498 186
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + IX + X)	286 793 209	221 639 295
RESULTAT	31 566 023	-3 141 109

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

I - PRINCIPES - REGLES ET METHODES 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 malis de fusion technique :
 - l'un dégagé lors 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 dégagé lors de la fusion absorption de 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 1^{er} 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, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle 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 2009 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) 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.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

d) Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attributions d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, ont fait l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au dessus du prix d'exercice d'un certain nombre d'actions a entraîné la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Ces plans sont détaillés dans la note A-1 2).

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

i) 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 CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Opérations d'arbitrage

Au cours de l'exercice 2009, SFL a cédé quatre immeubles pour un montant total de 88 964 milliers d'euros.

Les ventes ont porté sur les ensembles suivants :

63, boulevard Haussmann

11, rue de Prony

62, rue Beaubourg

6, avenue Vélasquez

ainsi que les 7 parkings se trouvant au 1, rue de Stockholm et 38, avenue Bugeaud.

Ces opérations sont présentées dans les notes A-1 et B-6.

Autres opérations

Prédica a acquis les 50% des actions de la SAS Parholding qui étaient détenues par le groupe Ile de France Investissements, et contrôle ainsi conjointement la totalité du capital avec SFL (50-50). Le groupe SFL continue à assurer la gestion commerciale et technique des immeubles et la gestion administrative et financière de la SAS Parholding et de ses sociétés filiales, propriétaires des immeubles du 104/110, boulevard Hausmann, et 82-90 avenue des Champs Elysée (Galerie des Champs Elysées et bureaux).

Courant 2009, SFL s'est désengagée du projet T8 situé dans Paris Rive Gauche. L'impact de ce désengagement se traduit par une charge dans les comptes sociaux de 12 120 milliers d'euros liée aux dépenses engagées notamment pour l'obtention du permis de construire de l'ensemble immobilier. Un protocole de résiliation définitif a été signé avec la SEMAPA en janvier 2010.

Les travaux de restructuration de l'immeuble 247 rue Saint-Honoré se poursuivent. Cet immeuble accueillera le premier palace Mandarin Oriental de Paris, et l'ouverture de l'hôtel est programmée pour la fin 2010.

Financements et couvertures

Au cours du premier semestre 2009, SFL a prorogé son crédit-bail Prony-Wagram avec Fortis Lease qui venait à échéance le 14 juin 2009 pour un montant total net de 45 529 milliers d'euros pour sept années supplémentaires. Ce contrat est indexé sur l'euribor 3 mois plus une marge de crédit de 200 points de base.

SFL a mis en place en octobre 2009 un nouveau crédit syndiqué de 300 000 milliers d'euros avec BNP-PARIBAS venant pour partie (200 000 milliers d'euros) rembourser par anticipation le premier amortissement du crédit syndiqué Natixis. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 5 ans in fine et indexé sur l'euribor 3 mois + 270 points de base.

Les couvertures sont détaillées dans la note F .

Notes sur les contrôles fiscaux

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 3 882 milliers d'euros. Un montant de 874 milliers d'euros a été payé suite à la décision du Tribunal administratif du 24 mars 2009 concernant la SAS 55 Montaigne (ayant fait l'objet d'une fusion-absorption par SFL). Cependant, la société 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.

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. La société 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.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A - NOTES SUR LE BILAN

Note A-1 : Informations concernant exclusivement l'actif du bilan

1) Etat de l'actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles et corporelles passent, en valeur nette, de 1 564 373 milliers d'euros à 1 527 539 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 », viennent 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.

Le détail des dépréciations des immeubles est présenté dans la note A-3 1. (a).

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles et corporelles (En euros)	Montant brut au début de l'exercice	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles					
Logiciels	3 274 313		149 153		3 423 466
Droit au bail	31 808 250				31 808 250
Fonds commercial	52 232 713			15 245	52 217 468
Autres	350 511			350 511	
Immobilisations incorporelles en cours	135 865			135 865	
Sous-total	87 801 651		149 153	501 621	87 449 183
Immobilisations corporelles					
Terrains	595 851 836			11 682 598	584 169 238
Constructions	419 771 263	3 453 878		26 780 531	396 444 610
Agencements, aménagements des constructions	359 647 358	33 151 336		26 485 538	366 313 156
Mobiliers, matériels	1 819 721	2 106	29 411	11 955	1 839 283
Immobilisations corporelles en cours	210 334 580	-36 607 320	78 978 550	675 160	252 030 650
Avances et acomptes versés	210 158			62 011	148 147
Sous-total	1 587 634 916		79 007 961	65 697 793	1 600 945 084
Total	1 675 436 567		79 157 114	66 199 414	1 688 394 267

Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)	Amortissements et dépréciations cumulés au début de l'exercice	Dépréciations	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Amortissements et dépréciations cumulés à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles					
Concessions et droits similaires	2 773 869		306 020		3 079 889
Fonds commercial	8 403 502	7 556 532			15 960 034
Autres	57 638		3 073	60 711	
Sous-total	11 235 010	7 556 532	309 093	60 711	19 039 923
Immobilisations corporelles					
Terrains		2 031 537			2 031 537
Constructions	22 643 739		5 397 312	2 714 154	25 326 897
Agencements, aménagements des constructions	76 586 100		24 482 411	9 604 559	91 463 952
Mobilier, matériel	598 427		91 158	11 955	677 630
Immobilisations en cours corporelles		22 315 588			22 315 588
Sous-total	99 828 266	24 347 125	29 970 881	12 330 668	141 815 604
Total	111 063 276	31 903 657	30 279 974	12 391 379	160 855 528

Valeurs brutes des immobilisations financières (en euros)	Montant brut au début de l'exercice	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
Participations	416 713 179				416 713 179
Créances rattachées à des participations	24 607 747		48 569 498	24 607 738	48 569 507
Prêts	15 244 902			1 185 715	14 059 187
Dépôts et cautionnements versés	363 848		86 411	6 467	443 792
Total	456 929 676		48 655 909	25 799 920	479 785 665

Aucune participation n'a été prise ou cédée au cours de l'exercice 2009.

Les dépréciations sur les immobilisations financières sont expliquées dans la note A-3 1 (b).

2) Etat des valeurs mobilières de placement (en euros)

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		1 150 064	1 273 000	122 936
Actions propres affectées à un plan de stock option en 2007	15 900 400	7 391 400	8 509 000	8 509 000	-7 391 400
Actions propres en attente d'affectation à plan	8 505 688	3 222 771	5 282 917	5 282 917	-3 222 772
Actions propres en vue d'acquisitions futures	704 866		704 866	779 981	75 115
Actions propres : contrats de liquidité	335		335	335	
Total	26 261 353	10 614 171	15 647 182	15 845 232	-10 416 121

136 — Comptes sociaux

	31/12/2008	Acquisitions	Cessions	31/12/2009
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période	505 297	59 516	91 821	472 992
Prix moyen en euros	54,64 €	26,84 €	32,10 €	55,52 €
Total	27 611 567	1 597 227	2 947 442	26 261 352

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	3 375			
Options annulées dans l'exercice				4 000
NOMBRE D'ACTIONS RESTANT À SOUSCRIRE / ACHETER	23 298	3 000	35 000	254 000

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2009 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 26 261 milliers d'euros pour une valeur de marché de 15 845 milliers d'euros. La provision pour dépréciation financière s'élève en conséquence à 10 614 milliers d'euros.

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs Brutes	Valeurs de marché	+ ou - value
SGAM INVEST MONEPLUS 3DEC	376,000	23 081	8 678 576	8 679 761	1 184
FCP ME ALLIANZ EUROCASH P	11,148	118 684	1 323 087	1 325 247	2 160
Total	387,148	141 765	10 001 664	10 005 008	3 345

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

3) Tableau des filiales et participations (en euros)

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	118 364 096	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	20 790 861	16 293 860	-	-
SCI 5 DE VIGNY	1 926 448	20 095 657	100,00 %	20 111 069	1 932 139	-	-	705 914	20 089 966	-	-
SEGPIM SA	1 292 500	3 065 537	100,00 %	2 987 373	2 987 373	-	-	-	1 374 844	395 991	-
SCI 103 GRENELLE	150	-26 407 167	100,00 %	1 169 740	-	182 503 194	-	264 235	-22 159 747	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	20 516 966	66,00 %	79 788 878	79 788 878	103 839 936	-	26 062 885	18 463 141	-	-

2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)

SAS PARHOLDING	15 000 000	15 271 332	50,00 %	18 400 300	18 400 300	37 834 321	-	-	12 718 749	-	-
----------------	------------	------------	---------	------------	------------	------------	---	---	------------	---	---

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	121 500	1 711 143	-	-	-1 442 204	-	-
2 - Participations (moins de 50% du capital détenu par la société) :				2 286 735	783 686	-	-	-	-	-	-

Note A-2 : Informations concernant exclusivement le passif du bilan

Variations des capitaux propres et du capital (en euros)

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1 405 157 792
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotations de la réserve légale	
C. Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale	-87 422 931
Distribution d'un acompte sur dividendes décidée par le conseil d'administration	
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	6 750
Augmentation de la prime d'émission	86 400
Augmentation des provisions réglementées	2 337 850
Résultat de l'exercice	31 566 023
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	1 351 731 884
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	53 425 908

Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 46 505 676 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 032 684 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,48% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2009.

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

1) Etat des provisions et dépréciations

(En euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Amortissements dérogatoires	12 246 967	2 987 691	649 842	14 584 817
Sous-total	12 246 967	2 987 691	649 842	14 584 817
Provisions pour risques et charges				
Pour risques de moins-values sur les attributions d'action SFL		142 190		142 190
Pour risques immeubles	200 000	156 000		356 000
Pour risques sociaux	210 000			210 000
Pour risques fiscaux	680 000			680 000
Sous-total	1 090 000	298 190		1 388 190
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles (a)	8 403 502	7 556 532		15 960 034
Sur immobilisations corporelles (a)	4 338 943	24 347 125		28 686 068
Sur immobilisations financières	1 172 608	19 679 246		20 851 854
Sur comptes clients	2 261 581	1 774 301	255 285	3 780 597
Sur autres créances	449 837	5 545 047		5 994 884
Sur valeurs mobilières de placement (b)	14 721 257		4 107 086	10 614 171
Sous -total	31 347 728	58 902 251	4 362 371	85 887 608
Total	44 684 695	62 188 133	5 012 213	101 860 615

(a) Suite à l'évolution des valeurs hors droits retenues par les expertises, cinq immeubles ont été dépréciés :

(en euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
96, avenue d'Iéna	8 403 502	7 556 532		15 960 034
Immobilisations incorporelles	8 403 502	7 556 532	-	15 960 034
Le Vaisseau	4 338 943	2 031 537		6 370 480
108-112, avenue Wagram		5 176 786		5 176 786
247, Saint Honoré		5 019 125		5 019 125
Programme T8		12 119 677		12 119 677
Immobilisations corporelles	4 338 943	24 347 125	-	28 686 068

(b) Le cours moyen du dernier mois 2009 des actions SFL étant de 33,50 € contre 22,51 € l'an dernier, une partie de la dépréciation des actions propres détenues au 31 décembre 2009 a été reprise en résultat financier pour un montant de 4 107 086 €.

2) Etat des créances et des dettes à la clôture de l'exercice (En euros)

Créances	Montant brut	Dont produits à recevoir	A un an au plus	De 2 à 5 ans	A plus de cinq ans
Actif immobilisé					
Créances rattachées à des participations	48 569 507		48 569 507		
Autres titres immobilisés					
Prêts	14 059 187		2 177 843	11 881 344	
Dépôts et cautionnements	443 792				443 792
Actif circulant					
Locataires et clients	6 367 408	704 026	6 367 408		
Personnel et comptes rattachés	48 987		48 987		
Etat, impôts et taxes	9 176 394		9 176 394		
Groupe et associés	328 065 421	1 795 485	1 795 485	326 269 936	
Débiteurs divers	2 155 185		2 155 185		
Charges constatées d'avance	3 956 665		3 956 665		
Total	412 842 547	2 499 511	74 247 475	338 151 280	443 792

Dettes	Montant brut	Dont charges à payer	A un an au plus	De 2 à 5 ans	A plus de cinq ans
Dettes financières					
Emprunt obligataire convertible en actions					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	888 966 949	1 353 250	33 166 949	855 800 000	
Emprunts et dettes financières diverses	22 159 747		22 159 747		
Dépôts de garantie des locataires	8 801 797			8 801 797	
Dettes d'exploitation					
Avances et acomptes reçus sur locations	12 463 458		12 463 458		
Dettes fournisseurs	7 410 770	6 866 878	7 410 770		
Dettes sociales	4 773 326	4 192 629	4 773 326		
Dettes fiscales	7 067 010	52 671	2 312 372	4 754 638	
Dettes sur immobilisations	10 534 213	7 649 167	10 534 213		
Groupe et associés	53 521 680	1 431 242	1 090 596	52 431 085	
Autres dettes	8 245 147	4 230 652	8 245 147		
Produits constatés d'avance	30 909		30 909		
Total	1 023 975 007	25 776 489	102 187 487	921 787 520	

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2010.

Les dettes sociales incluent l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales comprennent les trois échéances annuelles « d'exit tax » d'un montant total de 6 937 115 euros.

3) Variations de la dette (en milliers d'euros)

	2009	2008	Variation 2009-2008
Emprunt syndiqué Natixis	400 020	605 853	-205 833
Emprunt syndiqué BNP Paribas	151 220	-	151 220
Emprunt Banco Sabadell	50 004	50 006	-2
Emprunt Revolving BCEM	150 007	140 078	9 929
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 801	40 805	-4
Emprunt Deutsche Hypo	50 023	30 385	19 638
Emprunt CADIF	15 001	-	15 001
Crédits-bails	206 640	223 438	-16 798
Découverts bancaires	31 891	54 802	-22 911
Total	1 095 607	1 145 367	-49 760

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note B-1 : Ventilation du chiffre d'affaires

(En euros)	2009	2008
Loyers d'habitation	1 319 608	1 271 198
Loyers commerciaux	12 952 718	13 821 313
Loyers à usage professionnel	620 550	637 192
Loyers parkings	3 402 105	3 045 189
Loyers bureaux	105 238 594	103 923 863
Autres loyers	257 055	139 367
Honoraires de gérance	1 046 943	745 186
Indemnités d'occupation	714 755	624 347
Indemnités de résiliation	-	48 730
CA les Citadines et Servcorp Edouard VII	3 801 640	3 982 963
Redevances diverses	1 159 389	602 035
Recettes diverses	-	10 059
Total	130 513 358	128 851 442

Note B-2 : Ventilation des charges de personnel

(En euros)	2009			2008
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total	Total
Salaire et traitements				
Rémunérations	105 613	6 405 413	6 511 026	6 443 873
Allocations				
Sous-total	105 613	6 405 413	6 511 026	6 443 873
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	41 292	2 464 891	2 506 183	2 607 246
Autres charges de personnel	2 282	589 924	592 206	697 544
Sous-total	43 573	3 054 815	3 098 388	3 304 790
Total	149 187	9 460 228	9 609 415	9 748 663

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en natures, etc.) s'élève à 2 257 912 € au 31 décembre 2009.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 369 500 € en 2009.

Note B-3 : Effectif employé au 31 décembre 2009

	2009	2008
Concierges	3	3
Employés	8	9
Agents de maîtrise	13	15
Cadres	46	45
Mandataires	1	1
Total	71	73

Note B-4 : Détail des honoraires des commissaires aux comptes (*)

(En euros)	2009	2008
PriceWaterhouseCoopers Audit	260 560	310 856
Deloitte & Associés	256 960	338 991
Total	517 520	649 847

(*) quote-part de TVA non déductible incluse

Note B-5 : Ventilation du résultat financier

(En euros)	2009	2008
Participations :		
Revenu de la SCI Paul Cézanne	16 293 860	18 300 176
Dividendes de la SAS Parholding	-	7 364 850
Dividendes de la SA Segpim	395 991	2 241 201
Revenu de la SCI Washington	12 185 673	9 721 279
Revenu de la SCI 5 de Vigny	20 089 966	104 330
Revenu de la SCI 103 Grenelle	-22 159 747	-18 061 986
Sous-total	26 805 743	19 669 850
Produit net des placements à court terme :		
Valeurs mobilières de placement	87 048	218 437
Sous-total	87 048	218 437
Intérêts et divers :		
Intérêts des emprunts swap	-20 833 411	-5 654 368
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	-14 895 554	-39 442 741
Commissions bancaires liées aux emprunts	-814 559	-500 328
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	-748 874	-1 767 838
Autres charges financières	-622 849	-976
Intérêts des comptes bancaires	-523 382	-1 654 840
Autres produits financiers	-36 699	112 934
Produits des intérêts des emprunts swaps	119 940	3 951 307
Intérêts du prêt de la SCI Champvernier	448 690	856 675
Intérêts des comptes courants débiteurs des filiales	6 725 935	15 882 123
Charges financières activées	7 807 287	6 056 146
Dépréciation des actions propres	4 107 086	-11 215 888
Provision pour risque financier	-142 190	-
Dépréciation des titres de participation	-19 679 246	-1 172 608
Sous-total	-39 087 826	-34 550 404
Total	-12 195 035	-14 662 117

Les charges financières activées correspondent principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble 247 Saint Honoré.

Les dépréciations des titres de participation concernent essentiellement les titres de la SCI 5 de Vigny.

Note B-6 : Ventilation du résultat exceptionnel (En euros)

	2009	2008
Plus-value totale sur cessions d'immeubles	34 476 734	-
Produits nets sur cessions actions SFL	-	47 735
Dégrèvement d'impôts reçus	14 729	394 395
Produits de cession divers matériels	-	14 047
Frais d'acquisitions des immeubles ou sociétés	-16 389	-622 323
Frais divers sur projets	-960 791	-515 754
Frais divers sur data room	-	-1 657 943
Résultats nets sur régularisation des en-cours antérieurs	97 312	127 737
Résultats nets divers sur exercices antérieurs	44 387	21 390
Résultats nets divers sur exercice	-157 347	-
Charges nettes sur cessions autres actions	-424 530	-176 740
Dotations aux amortissements dérogatoires	-2 987 691	-3 073 470
Dotations aux amortissements exceptionnels pour mise au rebut	-4 683 683	-8 783 704
Dotations aux provisions pour risque de garantie locative	-156 000	-
Dépréciations du programme T8	-12 119 677	-
Reprises des provisions pour risque de moins-values sur les attributions d'actions SFL	-	142 190
Reprises des amortissements dérogatoires	649 842	-
Reprises des provisions pour risques sociaux et fiscaux	-	120 000
Total	13 776 895	-13 962 441

Détail de la plus-value nette sur cessions d'immeubles :

Immeubles cédés	Date de cession	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus-values de cession	Frais sur cession	Plus et moins-values nettes
38, avenue Bugeaud	Mars 2009	38 000	27 591	10 409	4 151	6 258
1, rue de Stockholm	Avril et Mai 2009	149 500	142 697	6 803	16 576	-9 773
63, boulevard Haussmann	Mai 2009	27 000 000	15 064 681	11 935 319	646 385	11 288 933
11, rue de Prony	Juin 2009	27 000 000	13 376 327	13 623 673	385 700	13 237 973
6, avenue Vélasquez	Juin 2009	12 476 000	9 458 008	3 017 992	161 436	2 856 556
62, rue Beaubourg	Juin 2009	22 300 000	14 628 095	7 671 905	575 119	7 096 786
Total		88 963 500	52 697 399	36 266 101	1 789 367	34 476 734

Note B-7 : Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(En euros)	2009	2008
Exit tax suite à fusion absorption de la SAS IENA	-	9 249 487
Impôts sur les sociétés au taux de droit commun	386 328	-
Total	386 328	9 249 487

C - NOTE CONCERNANT SIMULTANÉMENT LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note C-1 : Montants concernant les entreprises liées

(En euros)	2009	2008
Immobilisations financières	414 426 231	414 426 231
Autres créances rattachées à des participations	48 569 498	24 607 738
Autres créances	328 065 421	337 854 014
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 755 883	3 891 517
Dettes sur créances rattachées à des participations	22 159 747	16 969 897
Autres dettes	53 521 680	25 658 253
Autres achats et charges externes	191 151	200 501
Honoraires de gérance	3 002 334	2 951 949
Charges financières des dettes rattachées à des participations	22 159 747	18 061 986
Charges financières de participation	405 739	914 316
Produits financiers de participation	3 837 070	15 013 101
Produits financiers des créances rattachées aux titres de participation	48 965 490	37 731 836
Chiffre d'affaires	1 590 038	1 466 276

Note C-2 : Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance comprennent principalement la redevance de crédit-bail immobilier 2010 pour un montant de 3 775 986 €.

Note C-3 : Charges à répartir

(En euros)	Durée	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt syndiqué	7 ans	2 598 624	1 459 007	371 393	1 830 400	768 224
Emprunt BECM	5 ans	300 000	99 836	59 934	159 770	140 230
Emprunt DEUTSCHE	5 ans	120 000	28 637	23 974	52 611	67 389
Emprunt BNP Paribas	15 ans	3 650 000		169 907	169 907	3 480 093
Total		6 668 624	1 587 480	625 208	2 212 688	4 455 936

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt.

D - ACCROISSEMENTS ET ALLÈGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

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 CREDIT- BAIL

Immobilisations en crédit-bail

(En euros)	2009				2008
	Coût d'entrée	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Valeur nette	Valeur nette
Terrains	148 168 000			148 168 000	148 168 000
Constructions	181 094 000	4 462 193	30 091 956	151 002 044	155 164 237
Autres immobilisations corporelles					
Total	329 262 000	4 462 193	30 091 956	299 170 044	303 332 237

Engagements de crédit-bail

(En euros)	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⁾	17 841 353	114 360 887	19 174 804	88 583 572	7 230 854	91 650 726
Autres immobilisations corporelles						
Total	17 841 353	114 360 887	19 174 804	88 583 572	7 230 854	91 650 726

(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 1^{er} 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 euros)	Total	< 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés				
Cautions SG données au Trésor Public (impôts contestés)	2 287 757	2 287 757		
Cautions immobilières	45 250 715	12 140 000	33 110 715	
Engagements reçus				
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	57 199 178	2 054 214	47 734 942	7 410 022
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	150 000 000		150 000 000	
Total	254 737 650	16 481 971	230 845 657	7 410 022

Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA

(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 les lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP Morgan. 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 + 1.4150% avec un CAP à 5.0850% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Au 31 décembre 2009, la valeur de marché de cette opération est de 31 869 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. 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 2009, une valeur de marché de 3 455 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : RBS. 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 2009, une valeur de marché de 2 433 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : NATIXIS. 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 2009, une valeur de marché de 6 818 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. 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 2009, une valeur de marché de 1 150 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. 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 2009, une valeur de marché de 800 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Swap réalisé en valeur du 26 janvier 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance

le 31 mars 2012 à 2.375% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 694 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Swap réalisé en valeur du 31 mars 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2.63% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 462 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2.63% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 462 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : CADIF. Swap réalisé en valeur du 8 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2011 à 1.655%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 277 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2.71%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 1 049 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Swap réalisé en valeur du 5 octobre 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 30 septembre 2013 à 2.265%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 9 milliers d'euros en faveur de SFL.

Acquisition d'immeubles

Le solde à payer du prix d'acquisition de l'immeuble situé au 108 avenue de Wagram en état futur d'achèvement signé le 18 décembre 2008, devra être versé à terme pour un montant de 27 173 044 euros. Le prix convenu ne fera l'objet ni d'une indexation, ni d'une actualisation, ni d'une révision.

G – AUTRES INFORMATIONS

Événements postérieurs à la clôture : néant

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).

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 2009 est de 43 534 171 euros contre 72 123 460 euros l'an dernier. L'immeuble 247 Saint Honoré représente à lui seul 88 % des engagements 2009.

Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31/12/2009 s'élève à 639 097 euros.

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 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 3,97% et d'un taux de revalorisation de 2%.

- 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, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

Rapport des Commissaires aux comptes

Rapport des commissaires aux comptes, sur les comptes consolidés	150
Rapport des commissaires aux comptes, sur les comptes annuels	152
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	154
Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur les conventions et engagements réglementés	156
Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur la réduction de capital par annulation d'actions achetées	160
Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur l'émission d'obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (« OBSAAR »)	162

Rapport des commissaires aux comptes, sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société 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'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 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1-1 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit l'incidence de l'application des nouvelles normes et interprétations IFRS, et notamment de la norme IAS 40 révisée.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte caractérisé par la poursuite du faible niveau des transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, 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 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 la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.

- Les notes 2.17 et 6.31 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 la sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2010

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 2009

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la justification de nos appréciations ;

- les vérifications et 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 œuvre 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

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte caractérisé par la poursuite du faible niveau des transactions immobilières. C'est dans ce contexte que, 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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 12 mars 2010

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 2009

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 2009.

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 l'article 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 et de gestion des risques 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 pré-

cisé 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention conclue avec Prédica

Mandataire concerné : Monsieur Jean-Jacques Duchamp, administrateur de la Société Foncière Lyonnaise et membre du conseil exécutif de Prédica

Convention autorisée par le conseil d'administration du 20 juillet 2009

Nature et objet :

Convention de partenariat (et ce inclus le term sheet, le pacte d'actionnaire et des documents annexes) :

L'acquisition par Prédica de la participation de 50 % d'Ile-de-France Investissement SA dans Parholding SAS, a donné lieu à la signature d'une nouvelle convention de partenariat le 6 octobre 2009 afin d'organiser les relations entre la Société Foncière Lyonnaise et Prédica en leur qualité d'actionnaires de Parholding.

Convention conclue avec Parholding

Mandataires concernés : Monsieur Yves Mansion, Président-Directeur Général de la Société Foncière Lyonnaise et Président de Parholding ; Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur Général Délégué de la Société Foncière Lyonnaise et Directeur Général de Parholding

Convention autorisée par le conseil d'administration du 20 juillet 2009

Nature et objet :

Nantissements d'actions et/ou de compte d'instruments financiers. Un pool bancaire (CALYON, HSBC Private Bank France, HSBC France et Crédit Foncier de France) a consenti le 9 novembre 2009 à la société Parholding (détenue à 50% par la Société Foncière Lyonnaise), un prêt hypothécaire sans recours de 172 M€ avec une marge bancaire de 250 bp, à échéance décembre 2012. Ce prêt est destiné à refinancer le crédit initial auprès de CALYON qui arrivait à échéance en décembre 2009 pour 137 M€ et à financer les travaux de restructuration de la galerie des Champs-Élysées pour 35 M€. Dans le cadre de la mise en place de ce concours, les associés de Parholding ont donné en nantissements aux banques prêteuses, les actions et/ou le compte d'instruments financiers qu'ils détiennent dans cette société.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Conventions conclues avec Monsieur Yves Mansion

Mandataire concerné : Monsieur Yves Mansion, Président-Directeur Général

Convention autorisée par le conseil d'administration du 4 avril 2008

Nature et objet :

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 de ses responsabilités en qualité de Directeur Général 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 indemnité 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 juste valeur des trois derniers exercices clos avant la cessation des fonctions est supérieure au résultat opérationnel hors variation de juste 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 autorisée par le conseil d'administration du 25 juillet 2006

Nature et objet :

Acquisition définitive du bénéfice des stock-options consenties à Monsieur Yves Mansion et non encore exercées. Monsieur Yves Mansion pourra exercer ses stock-options à tout moment même au cas où il serait amené à quitter ses fonctions quels qu'en soient les motifs ou les circonstances.

Convention conclue avec Monsieur Nicolas Reynaud

Mandataire concerné : Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur Financier et Directeur Général Délégué depuis le 24 octobre 2008

Convention autorisée par le conseil d'administration du 9 décembre 2008

Nature et objet :

Monsieur Nicolas Reynaud cumule les fonctions de Directeur Général Délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de directeur financier. Aux termes de son contrat de travail il bénéficie d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

En cas de 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, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilités 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 (en ce compris les salaires fixes et variables, primes, bonus, accessoires de salaires et avantages en nature) qui lui auront été versées au titre de l'exercice clos précédant le licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de la Société Foncière Lyonnaise.

Conventions conclues avec Monsieur Alec Emmott

Mandataire concerné : Monsieur Alec Emmott, Directeur Général Délégué jusqu'au 9 mai 2007

Convention autorisée par le conseil d'administration du 25 juillet 2006

Nature et objet :

Acquisition définitive du bénéfice des stock-options consenties à Monsieur Alec Emmott et non encore exercées. Monsieur Alec Emmott pourra exercer ses stock-options à tout moment même au cas où il serait amené à quitter ses fonctions quels qu'en soient les motifs ou les circonstances.

Convention autorisée par le conseil d'administration du 26 octobre 2006, renouvelée par le conseil d'administration du 25 septembre 2008

Nature et objet :

Convention de prestation de services de consultant externe, d'une durée de un an, renouvelable par accord entre Monsieur Alec Emmott et la Société Foncière Lyonnaise représentée par son Président, à compter de la date de cessation de son mandat social.

Cette convention a été reconduite pour un an à effet du 1^{er} octobre 2009 : les honoraires se sont élevés à 100.000€ au titre de l'exercice 2009.

Convention conclue avec Locaparis

La société Locaparis est une filiale à 100% de SEGPIM, elle-même filiale à 99% de la Société Foncière Lyonnaise.

Convention renouvelée par le conseil d'administration du 17 février 2009

Nature et objet :

Cautionnement de la société Locaparis par la Société Foncière Lyonnaise, vis-à-vis de la Société Générale, laquelle a exigé cette sureté dans le cadre de l'octroi de garantie financière prévue par l'article 3-2 de la loi du 2 janvier 1970, pour un montant global de 615.000€.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur la réduction de capital par annulation d'actions achetées

**Assemblée Générale Mixte à Caractère Ordinaire et Extraordinaire du 19 avril 2010
(4^{ème} résolution extraordinaire)**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 al. 7 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions,

dans les conditions prévues à l'article L.225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur l'émission d'obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (« OBSAAR »)

Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2010 (Première résolution extraordinaire)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-138 et L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'obligations assorties de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les « OBSAAR »), opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission sera réservée à des établissements de crédit 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 €.

Les bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les « BSAAR »), détachables des OBSAAR, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR, selon des modalités identiques, à une ou plusieurs catégories de bénéficiaires prévues par la deuxième et/ou troisième résolution 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 montant nominal des OBSAAR susceptibles d'être émises s'élève au maximum à 200 000 000 €, ce montant nominal s'imputant sur le plafond maximum global de 2 000 000 000 € de titres de créances prévu aux première, deuxième et huitième résolutions extraordinaires approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2009.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la délégation qui vous est proposée est fixé à 3 000 000 €, ce montant nominal s'imputant sur le plafond nominal maximum global de 100 000 000 € prévu à la septième résolution approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2009.

Le conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation en application de l'article L.225-129-4 du Code de commerce, pour une durée de dix-huit mois, la compétence pour décider cette émission et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'émission sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 de Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par le conseil d'administration.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Catherine THURET

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

Autres informations à caractère général

1. Responsables du document et du contrôle des comptes	166
2. Autres informations à caractère juridique	168
3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat	169
4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe	172
5. Documents accessibles au public	174

1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du document

Responsable du document de référence

Yves MANSION, Président-Directeur Général.

Attestation du responsable du document de référence

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

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 figurant en page 3 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.

J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu’à la lecture d’ensemble de ce document.

Les comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2009, présentés dans ce document, ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux figurant en pages 150-151, qui contient une observation.”

1.2 Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
DELOITTE & ASSOCIES Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE représentée par Laure Silvestre-Siaz	21/04/2005	-	2010
PricewaterhouseCoopers Audit SA Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY SUR SEINE représentée par Catherine Thuret	25/04/2003	09/05/2007	2012
Suppléants			
BEAS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY SUR SEINE	21/04/2005	-	2010
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY SUR SEINE	09/05/2007	-	2012

*Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES (EN EUROS)

Rémunération des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2009

	PricewaterhouseCoopers Audit SA				Deloitte & Associés			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Emetteur	240 600	241 915	72%	60%	245 608	238 386	100%	80%
Filiales intégrées globalement	94 745	98 535	28%	25%	-	-	-	-
Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes								
Emetteur	-	60 000	0%	15%	-	60 000	0%	20%
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	335 345	400 450	100%	100%	245 608	298 386	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	335 345	400 450	100%	100%	245 608	298 386	100%	100%

2. Autres informations à caractère juridique

Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise.
- Siège social : 151, rue Saint-Honoré - 75001 Paris.

Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce.

Législation

Législation française.

Constitution et durée

- Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879.
- Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064.

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les

territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;

- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B.

Exercice social

Du 1^{er} janvier au 31 décembre.

3. Autres informations sur le capital et l'actionariat

3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

Modifications du capital (articles 6, 7 et 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée Générale peut aussi décider la réduction du capital social, soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des actions.

L'Assemblée Générale, qui a décidé une réduction de capital non motivée par des pertes, peut autoriser le Conseil d'Administration à acheter un nombre déterminé d'actions pour les annuler, dans les conditions légales.

Les actions souscrites en numéraire au titre d'une augmentation de capital sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime ; le surplus doit être versé en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'Administration.

Modifications des droits des actionnaires (article 9 des statuts)

Dans le cas d'émission d'actions libérées partiellement, et à défaut de libération aux époques et dans les conditions fixées par le Conseil d'Administration, les sommes exigibles sont, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives, jour par jour, d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal.

La Société dispose, en outre, pour obtenir le versement de la fraction non libérée et appelée de ces actions, du droit de procéder à la vente des titres, ainsi que d'un recours en garantie dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

A l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par la Société à l'actionnaire défaillant, les actions non libérées cessent de donner droit à l'admission et aux votes dans les Assemblées Générales d'actionnaires, et perdent tout droit,

tant aux dividendes qu'au droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital attachés à ces actions. Toutefois, après paiement des sommes dues à la Société en principal, intérêts et frais, l'actionnaire peut demander le versement des dividendes non prescrits et recouvre ses droits d'admission et de vote dans les Assemblées Générales d'actionnaires.

Identification des actionnaires (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires, ainsi que la connaissance de la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, des restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Franchissements de seuils statutaires

Les obligations y afférentes sont décrites en page 45 du Rapport de Gestion.

Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée Générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 des statuts ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve

légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- les sommes que l'Assemblée Générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

3.2 Capital social

Capital social au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élevait à 93 011 352 euros divisé en 46 505 676 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

Capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale du 15 juin 2009 a mis fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 9 mai 2007 et 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 (première et deuxième résolutions extraordinaires), le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 100 000 000 d'euros (septième résolution extraordinaire),
- 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 2 000 000 000 d'euros (huitième résolution extraordinaire),
- augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 000 000 d'euros (neuvième résolution extraordinaire),
- procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros (dixième résolution extraordinaire).

Ces délégations sont valables pour une durée, à compter du 15 juin 2009, de 26 mois.

L'Assemblée Générale du 15 juin 2009 a mis fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, à la délégation donnée précédemment au Conseil d'Administration par l'Assemblée

Générale du 23 mai 2008 et délégué 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, dans la limite maximale d'un montant nominal de 200 000 000 d'euros (onzième résolution extraordinaire).

Cette délégation est valable pour une durée, à compter du 15 juin 2009, de 18 mois. Le renouvellement de cette dernière sera proposé au vote des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 19 avril 2010 (première résolution extraordinaire).

Enfin, l'Assemblée Générale du 15 juin 2009 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social par annulation d'actions 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 (quatrième résolution extraordinaire).

Cette autorisation est valable pour une durée, à compter du 15 juin 2009, de 18 mois. Le renouvellement de cette dernière sera proposé au vote des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 19 avril 2010.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale 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, dans la limite de 3 % du capital (première résolution extraordinaire),
- attribuer gratuitement des actions ordinaires au profit de salariés ou mandataires sociaux dans la limite de 1 % du capital (deuxième résolution extraordinaire).

Ces deux autorisations sont valables pour une durée, à compter du 23 mai 2008, de 38 mois.

Capital autorisé et émis

Néant.

Nantissement des actions de la Société

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a nanté de titres.

3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 34 du Rapport de Gestion.

En application de l'article 21 des statuts, le Président du Conseil d'Administration cumule ses fonctions avec celles de Directeur Général pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 54 du Rapport de Gestion.

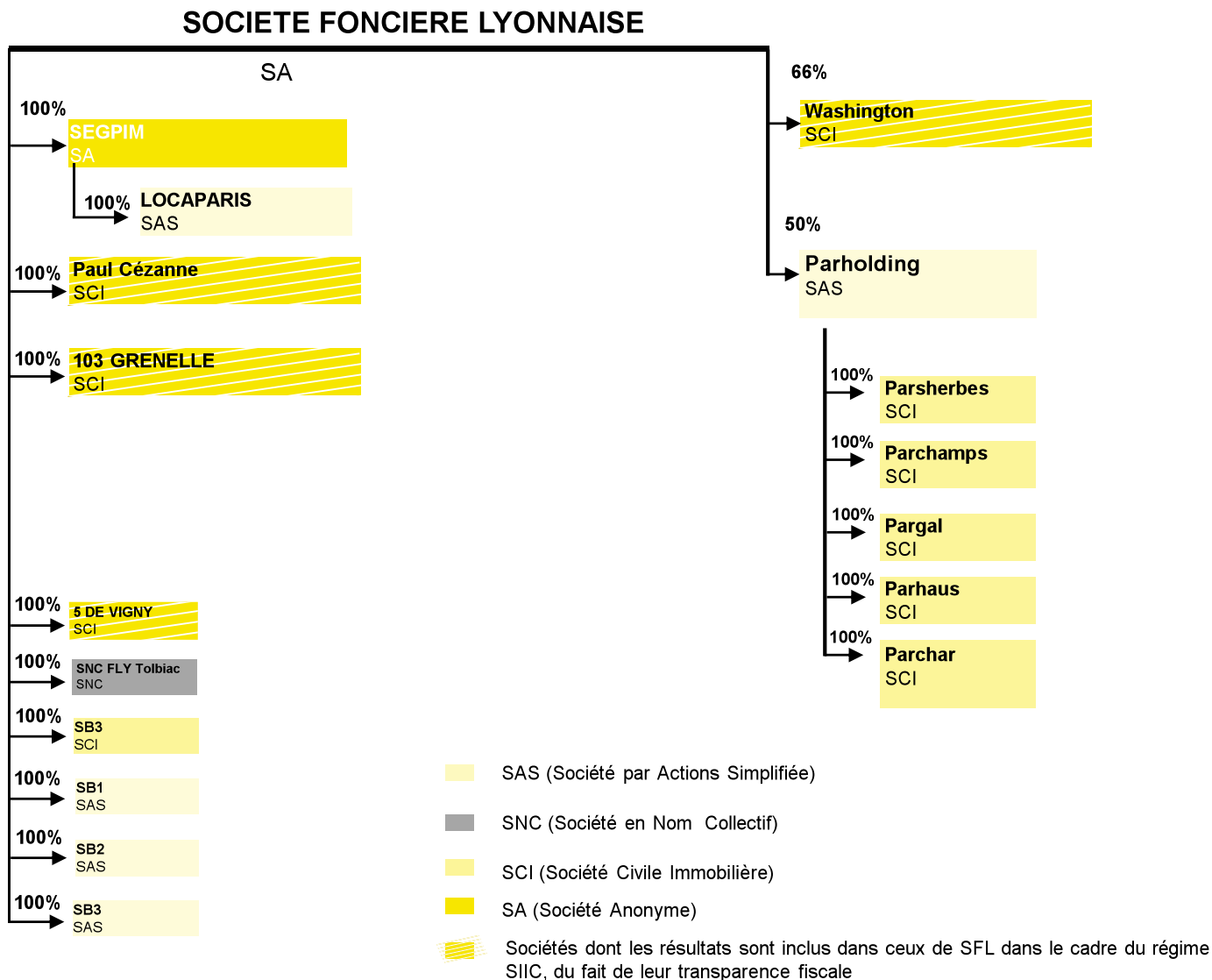
À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4 Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 45 du Rapport de Gestion.

4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

4.1 Organigramme



4.2 Contrats importants

Il n'existe pas de contrat important – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dis-

positions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

4.3 Dépendances à l'égard de brevets ou licences

Dépendances du Groupe

Sans objet.

4.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation au 31 décembre 2009 pour partie par CB Richard Ellis Valuation et pour l'autre partie par Jones Lang Lasalle, l'immeuble du 247 rue Saint-Honoré et celui du 103 Grenelle ayant été évalués par BNP Paribas REAL Estate Expertise.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE, du rapport COB de février 2000 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux pratiques de THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS).

Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des "cash flows actualisés" qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée. Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 4^{ème} trimestre 2009, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le quatrième trimestre 2009 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu

de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash flow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m² relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois "actes en mains", c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,2 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrements). Et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2009 a été celle des cash flows actualisés.

Chacun des trois experts confirment les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi la valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 s'élève à 3 093 778 594 euros hors droits ou 3 266 281 715 euros droits inclus en part de groupe (cf tableau joint des valeurs par immeuble).



**BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION FRANCE**
Adresse Postale : 32 rue Jacques Ibert
92309 LEVALLOIS CEDEX
327 657 169 ROS NANTERRE

**JONES LANG
LASALLE EXPERTISES**
S.A.S. au capital de 37 000 Euros
Siège social : 40/42 rue La Boétie
Tél : 01 40 65 15 15 - 75008 PARIS
444 628 150 R.C.S. PARIS

5. Documents accessibles au public

Les documents relatifs au groupe Société Foncière Lyonnaise, lesquels, en application de la législation sur les sociétés commerciales, sont mis à la disposition des actionnaires et du public, peuvent être consultés au siège de la Société : 151, rue Saint-Honoré – 75001 Paris.

Les documents relatifs à la Société sont par ailleurs disponibles sur le site Internet ci-dessous :
www.fonciere-lyonnaise.com

Document d'information annuel

Conformément aux dispositions de l'article 222-7 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce document mentionne toutes les informations publiées ou rendues publiques par l'émetteur au cours des douze derniers mois pour satisfaire à ses obligations législatives ou réglementaires.

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Pactes-Conventions entre actionnaires Publicité de conventions visées par l'article L.233-11 du Code de commerce	06/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Franchissement(s) de seuil(s) Déclaration d'intention	09/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Franchissement(s) de seuil(s)	16/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Franchissement(s) de seuil(s)	19/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	20/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Franchissement(s) de seuil(s)	21/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Evolution de l'actionnariat de SFL	21/01/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Franchissement(s) de seuil(s)	29/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Franchissement(s) de seuil(s)	30/01/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Chiffres d'affaires comparés au 31/12/2008	11/02/2009	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
SFL : Progression des résultats opérationnels en 2008 et baisse de la valeur du patrimoine	17/02/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL : Convocation de l'Assemblée Générale	20/04/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL : Mise à disposition du Rapport Financier Annuel	30/04/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Avis de réunion valant convocation à l'Assemblée des Actionnaires	01/05/2009	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
SFL : Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 15 juin 2009 (Modalités de mise à disposition des documents préparatoires)	04/05/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL : 1 ^{er} trimestre 2009	13/05/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Dépôt AMF du document de référence 2008	15/05/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Déclaration des dirigeants	15/05/2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Dépôt du document de référence incluant le rapport financier annuel 2008	18/05/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Cession de l'immeuble du 63, bd Haussmann à Paris	25/05/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Avis de convocation à l'Assemblée des actionnaires	29/05/2009	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
Cession de l'immeuble du 5, rue Alfred de Vigny à Paris	29/05/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL cède deux immeubles	09/06/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL cède le 62 Beaubourg	10/06/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Démenti de la Société Foncière Lyonnaise suite à l'article paru dans le Journal du textile n° 2005 du 16 juin 2009	17/06/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL : Le 103 Grenelle accueille le siège européen du groupe Barilla	23/06/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Changement d'administrateur	20/07/2009	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
SFL - 1 ^{er} Semestre 2009	20/07/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Comptes au 31/12/2008	22/07/2009	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
SFL - Mise à disposition du Rapport Financier Semestriel 2009	30/07/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
La Commission Européenne autorise l'entrée de Prédica au capital de Parholding	25/09/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
La Société Foncière Lyonnaise noue un nouveau partenariat avec Prédica	07/10/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - Nouvel emprunt de 300 M€	08/10/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - 3 ^{ème} trimestre 2009	09/11/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL habille Le Louvre Des Antiquaires	02/12/2009	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Prédica et la Société Foncière Lyonnaise annoncent l'acquisition de lots de copropriété à Paris 8 ^{ème}	04/01/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Résultats Annuels 2009	12/02/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Augmentation de capital Changement d'administrateur	12/02/2010	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Avis de réunion valant convocation à l'Assemblée des Actionnaires	05/03/2010	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
Avis de convocation à l'Assemblée des Actionnaires	02/04/2010	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo

Table de concordance

Exercice clos le 31 décembre 2009

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du Règlement Européen n°809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		166
1.2 Attestation des personnes responsables		166
2. Contrôleurs légaux des comptes		
		167
3. Informations financières sélectionnées		
	8, 9	
4. Facteurs de risque		
4.1 Risque de liquidité		23
4.2 Risque de contrepartie		24
4.3 Risque de marchés		24
4.4 Risque de taux d'intérêt		25
4.5 Risque de couvertures		26
4.6 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		27
4.7 Risque lié à l'environnement concurrentiel		27
4.8 Risques liés aux locataires		27
4.9 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		27
4.10 Risques liés à la perte de personnes clés		28
4.11 Risques liés à la sous traitance et autres prestataires de services		28
4.12 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		28
4.13 Risques administratifs		29
4.14 Risques de voisinage		29
4.15 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		29
4.16 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		29
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la Société	2	
5.2 Investissements		6
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	20 à 25	5, 6
6.2 Principaux marchés	10, 11	
6.3 Évènements exceptionnels		NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		172
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		NA

Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du Règlement Européen n°809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du Groupe	1	172
7.2 Liste des filiales importantes		9, 10
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	12 à 19, 36, 37	
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	26 à 29	
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière		6 à 10
9.2 Résultat d'exploitation		8 et 130
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux		89
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		90
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	33	106 à 108
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		106 à 108
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1		NA
11. Recherche et développement, brevets et licences		
		NA
12. Information sur les tendances		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		23
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		23
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
		NA
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'Administration et à la Direction Générale	5 à 7	11, 12
14.2 Conflits d'intérêts		67
15. Rémunération et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		13 à 17
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages		20 à 23
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		55
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		172
16.3 Informations sur les comités	6, 7	67, 68
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7	66, 67

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du Règlement Européen n°809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés		48
17.2 Participations et stock options		13, 18, 19, 42
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		49
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	31	34
18.2 Existence de droits de vote différents		34
18.3 Contrôle de l'émetteur		34
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		34
19. Opérations avec des apparentés		67
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques		52
20.2 Informations financières proforma		NA
20.3 États financiers		128 à 148
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		150 à 163
20.5 Date des dernières informations financières		180
20.6 Informations financières intermédiaires et autres		NA
20.7 Politique de distribution des dividendes	9	42
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		32
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		23
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social		170
21.2 Acte constitutif et statuts		168 à 170
22. Contrats importants		172
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	34 et 35	93, 94 et 173
24. Documents accessibles au public		174, 175
25. Informations sur les participations		10

Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son Règlement général.

Thèmes (En conformité avec l'art. 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier Juridique et Financier
1. Comptes annuels	127 à 148
2. Comptes consolidés	85 à 125
3. Rapport de gestion	3 à 83
4. Déclaration du responsable	166
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	150 à 153
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	167
7. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	54 à 73
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	154, 155

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2009 : voir table ci-dessus.

En application de l'article 212-11 du Règlement Général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

- Les comptes consolidés de l'exercice 2007 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents

figurant respectivement en pages 64 à 102 et 123-124 du document de référence (cahier juridique et financier) 2007 déposé auprès de l'AMF le 29 avril 2008 sous le numéro D.08-0320.

- Les comptes consolidés de l'exercice 2008 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 95 à 133 et 156-157 du document de référence (cahier juridique et financier) 2008 déposé auprès de l'AMF le 15 mai 2009 sous le numéro D.09-0423.