

2010



SOMMAIRE

01 Profil

02 AMBITION

04 Interview
de Bertrand Julien-Laferrière

06 La gouvernance

08 Une dynamique en marche

09 Actualités 2010

10 SIIC de Paris : une opération
stratégique

12 VISION

14 Le spécialiste du bureau « prime » *

16 L'attrait du QCA pour les entreprises

18 Le client au cœur de l'offre SFL

20 Une stratégie d'asset management
dynamique

22 Une offre responsable et durable

24 « IN/OUT » : un projet qui incarne
l'ambition de SFL

26 CHIFFRES

28 Une année de transition

30 Un endettement maîtrisé

32 Un ANR en hausse

34 SFL en bourse

36 PATRIMOINE

38 Des emplacements stratégiques
dans le QCA

46 Inventaire au 31 décembre 2010

* Bureau « prime » : immeuble de première qualité tant
par son implantation, ses prestations que par sa
conception architecturale et environnementale.



3 120 M€

valeur du patrimoine,
droits inclus

35,6%

ratio dette nette sur valeur
d'actif ou *Loan to value*

44,1€

ANR dilué droits inclus/action

362 600 m²

de patrimoine dont 74 % de
bureaux et 25 % de commerces

174,9 M€

revenus locatifs

PROFIL

La 1^{ère} foncière dédiée au segment tertiaire « prime » parisien

Avec un patrimoine concentré dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris et des immeubles de première qualité, SFL attire des entreprises à la recherche d'une implantation stratégique et de prestations de grande qualité. Son patrimoine est constitué, pour une large part, d'immeubles de bureaux totalement rénovés et de commerces exceptionnels par leur emplacement et leur zone de chalandise.

SFL possède une expertise très pointue dans la restructuration de grands ensembles tertiaires, la sélection et la gestion d'immeubles à fort potentiel de valorisation locative et la conduite d'une politique d'arbitrage dynamique. Ce savoir-faire, conjugué à un socle patrimonial inégalé sur le marché, contribue à faire de SFL un spécialiste et un acteur incontournable de l'immobilier tertiaire « prime » parisien.

SFL a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2003 et est cotée à la Bourse de Paris sur le marché réglementé unique Euronext Paris, Compartiment A.



MESSAGE DU PRÉSIDENT

— En 2010, SFL a donné une impulsion à sa gouvernance en invitant quatre nouveaux administrateurs à rejoindre son Conseil en raison de leur expertise et de la qualité de leur parcours professionnel. Le recrutement, en octobre, de Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE en qualité de Directeur Général, dont les fonctions sont dorénavant dissociées de celles de Président du Conseil d'Administration, marque une étape importante dans le développement de SFL. Forte d'un positionnement « prime » sur le marché parisien et d'une organisation tournée vers l'excellence, SFL affiche une dynamique nouvelle avec des opérations prometteuses. Nous sommes très heureux, à travers ce Rapport, de vous faire partager notre ambition pour SFL.

Juan José BRUGERA CLAVERO
Président du Conseil
d'Administration de SFL



AMBITION





Une nouvelle ambition pour SFL

BERTRAND JULIEN-LAFERRIÈRE

____ Directeur Général de SFL, Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, 52 ans, a pris ses fonctions en octobre 2010. Auparavant Président de CGW Gestion d'Actifs et Directeur Général de Bail Investissement Foncière, il a rejoint Unibail-Rodamco en novembre 2007 où il occupait les fonctions de Directeur Exécutif Développement et membre du Directoire. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA d'Insead.

Quel bilan faites-vous de 2010 ?

L'année 2010 aura été incontestablement pour SFL une année de transition. Une année de transition qui a vu son actionnaire majoritaire, Colonial, se restructurer et, de ce fait, redoter SFL d'une solidité actionnariale qui lui faisait défaut depuis quelques années. Une année de transition pour l'activité locative qui a repris des couleurs en fin d'année après avoir donné lieu à des situations délicates de renouvellement, de renégociation ou de vacance dans la première partie de l'exercice, à l'instar de ce qui s'était passé en 2009. Une année de transition pour les équipes de SFL, avec un renforcement de

l'équipe de direction et une remise à plat de l'organisation en fin d'année 2010. Une année de transition enfin, avec la signature, le 27 décembre, d'une opération de cession de deux immeubles situés à La Défense à SIIC de Paris, en contrepartie d'une participation de 30 % du capital de cette belle foncière.

Comment se positionne SFL sur le marché des foncières ?

Plus que jamais, SFL consolide sa position de foncière de référence dédiée à l'immobilier tertiaire « prime » parisien, avec des emplacements stratégiques dans le QCA et une expertise reconnue dans la

« Soutenue par son actionnaire majoritaire, spécialisée sur un segment “prime” porteur, réorganisée, tournée vers ses clients, SFL est prête pour écrire une nouvelle page de son histoire. »

gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. L'opération de SIIC de Paris, dont le patrimoine est parfaitement compatible avec celui de SFL, vient renforcer son rang de leader sur ce segment de marché. Ce positionnement unique est pertinent à un moment où ce segment de marché est reconnu par tous les grands commercialisateurs comme le grand vainqueur de l'année 2010, tant au niveau du marché locatif que du marché de l'investissement. J'ajouterai que la spécialisation de SFL dans cette classe d'actifs très spécifique répond aussi aux attentes des investisseurs internationaux qui cherchent, de plus en plus, à faire leurs allocations dans des véhicules ou des sociétés cotées « pure players ».

Comment expliquez-vous cet attrait fort pour les produits « prime » malgré un environnement économique maussade ?

Parallèlement aux mouvements de délocalisation à l'extérieur de Paris de sociétés à large back-office, qui recherchent l'économie à tout prix, une nouvelle demande est en train d'émerger pour des produits centraux haut de gamme au-delà des secteurs d'activités traditionnels du QCA. Cette tendance à la qualité des implantations (produit, localisation, accessibilité) se confirme pour des sociétés soucieuses du confort et de la motivation de leurs cadres, pour lesquelles l'immobilier constitue un outil de travail, de productivité et de fidélisation des talents et qui, à ce titre, privilégient des immeubles de bureaux de haut standing à Paris ou dans le croissant ouest de la capitale. Ce mouvement concerne principalement les entreprises de services B to B à forte valeur ajoutée (cabinets d'avocats, banques d'affaires, sociétés de conseil...) et/ou les quartiers généraux d'entreprises avec une forte densité de cadres de haut niveau.

Soucieux des questions de confort et de cadre de travail, respectueux de leur engagement social et environnemental, leurs dirigeants ont compris que l'accessibilité et la proximité des systèmes de transports en commun constituaient la réponse la plus adéquate aux questions de développement durable et de réduction de gaz à effet de serre.

Par une connaissance intime de leurs besoins, nous voulons offrir à ce segment de clientèle un produit immobilier unique doté en outre d'un service irréprochable.

Votre arrivée signe-t-elle une nouvelle impulsion pour SFL ?

L'année 2011 qui s'ouvre sera passionnante pour SFL. Elle verra la mise en place d'une nouvelle dynamique, d'une nouvelle organisation par métiers orientée vers davantage de responsabilisation, d'une relation client refondée, d'une spirale vertueuse dans laquelle doivent se fertiliser les différents savoir-faire du groupe.

Les nombreux baux signés fin 2010 et début 2011 avec des clients aussi prestigieux que Louis Vuitton Malletier, Lagardère, Zurich Insurance ou l'ESMA, et avec plusieurs autres entreprises leaders sur leur marché, montrent que cette dynamique est en œuvre. L'ouverture prochaine du luxueux Hôtel Mandarin Oriental rue Saint-Honoré à Paris et le lancement courant 2011 de la restructuration totale de l'immeuble « IN/OUT », ensemble de 35 000 m² au bord de la Seine à Boulogne sur le site de l'ancien siège Thomson Multimédia, témoignent de l'ambition de SFL.

Cette ambition, c'est celle de plus de 130 années d'un passé riche et passionnant et d'un futur qu'il faut sans cesse réinventer. C'est celle de la Société Foncière Lyonnaise, prête à écrire une nouvelle page de son histoire.

SFL : UNE ÉPOPÉE DE PLUS DE 130 ANS...

1879 : Henri Germain, fondateur du Crédit Lyonnais, crée la Société Foncière Lyonnaise. Jusqu'au premier quart du XX^e 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, contrôlée par l'assureur Groupe Victoire depuis 1987, négocie son virage stratégique vers le tertiaire parisien haut de gamme du Quartier Central des Affaires. Première grande acquisition : l'immeuble Louvre des Entreprises – Louvre des Antiquaires.

2003 : SFL opte pour le régime fiscal nouvellement créé des SIIC : sociétés d'investissements immobiliers cotées.

2004 : La foncière 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 bâtiments entrent dans le patrimoine de SFL, le 103 Grenelle et le Saint-Honoré. Ils seront l'objet de restructurations ambitieuses, labellisées Haute Qualité Environnementale (HQE).

2006 : Colonial fait l'objet d'une OPA par l'espagnol Inmocaral. Le changement d'actionnaire de Colonial entraîne une remontée à 85 % de sa participation dans SFL.

2009 : La part de Colonial revient à 53,4 %, suite à la cession d'une partie de ses titres SFL à des banques et à des fonds d'investissement. Le bénéfice fiscal des SIIC est ainsi pérennisé.



La gouvernance



UNE PRÉSENCE ASSIDUE

Le Conseil d'Administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2010, le taux de présence atteignant 97 % en moyenne. Le Comité d'audit s'est réuni deux fois, avec un taux de présence de 90 %, le Comité de rémunérations et de sélection cinq fois, avec un taux de présence de 100 % et le Comité exécutif et stratégique trois fois, avec un taux de présence de 93 %. Enfin, le Comité des indépendants ne s'est pas réuni en 2010.

CONSEIL D'ADMINISTRATION*

- **Juan José BRUGERA CLAVERO**,
Président du Conseil d'Administration
- **Jean ARVIS**,
Administrateur indépendant
- **Jacques CALVET**,
Administrateur indépendant
- **Anne-Marie de CHALAMBERT**,
Administrateur, Colonial
- **Jean-Jacques DUCHAMP**,
Administrateur, Prédica
- **Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA**,
Administrateur, Colonial
- **Carmina GAÑET CIRERA**,
Administrateur, Colonial
- **Aref H. LAHHAM**,
Administrateur, Orion
- **Bertrand LETAMENDIA**,
Administrateur, Colonial
- **Carlos LOSADA MARRODAN**,
Administrateur, Colonial
- **Luis MALUQUER TREPAT**,
Administrateur, Colonial
- **Pere VIÑOLAS SERRA**,
Administrateur, Colonial
- **Tony WYAND**,
Administrateur indépendant
- **REIG CAPITAL GROUP Luxembourg**,
représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS, Administrateur

MANDATAIRES SOCIAUX

- Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE
- Nicolas REYNAUD

SECRÉTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- François SEBILLOTTE

REPRÉSENTANTS DU COMITÉ D'ENTREPRISE

- Thierry BUHOT et Akila BOUREBOUHAT

LE COMITÉ DE DIRECTION*

- **Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE**
Directeur Général
- **Nicolas REYNAUD**
Directeur Général Délégué
- **François SEBILLOTTE**
Secrétaire Général
- **Dimitri BOULTE**
Directeur Général Adjoint - Opérations
- **Fabienne BOILEAU**
Directrice du Contrôle de Gestion
- **Franck DATTÉE**
Directeur Technique
- **François DERRIAN**
Directeur des Ressources Humaines
- **Franck MORIN**
Directeur du Property Management
- **Jean-Luc POTIER**
Directeur du Développement
- **Marc STRAVOPODIS**
Directeur Commercial

* Composition au 15 avril 2011.



COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

PRÉSIDENT :

— Juan José BRUGERA CLAVERO

MEMBRES :

— Jean-Jacques DUCHAMP

— Carmina GAÑET CIRERA

— Aref H. LAHHAM

— Pere VIÑOLAS SERRA

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.

— Étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil.

— Rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

COMITÉ D'AUDIT/DES COMPTES

PRÉSIDENT :

— Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

MEMBRES :

— Jean ARVIS

— Jacques CALVET

— 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.

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

MEMBRES :

— Jean ARVIS

— Jacques CALVET

— 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 :

— Pere VIÑOLAS SERRA

MEMBRES :

— Jean ARVIS

— Juan José BRUGERA CLAVERO

— Tony 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.

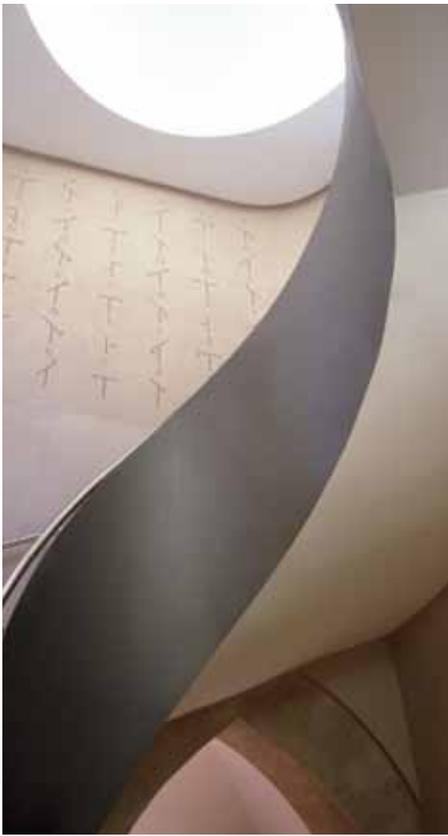
— Faire des propositions au Conseil pour la nomination des administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur Général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

UNE CHARTE DÉONTOLOGIQUE POUR LES ADMINISTRATEURS

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur précise notamment 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 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.



Une dynamique en marche

Une nouvelle équipe de direction

Le Conseil d'Administration a nommé Bertrand Julien-Laferrière comme Directeur Général exécutif de SFL en octobre 2010. Ce dernier a mis en place une nouvelle organisation resserrée que Dimitri Boulte, 34 ans, a rejoint en février 2011 comme Directeur

Général Adjoint en charge des Opérations.

Cette nouvelle équipe a engagé un changement profond de la culture d'entreprise pour la rendre plus dynamique, responsable et ambitieuse en accord avec les objectifs stratégiques fixés par le Conseil d'Administration.



De gauche à droite :

Nicolas REYNAUD

Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE

François SEBILLOTTE

Dimitri BOULTE



De gauche à droite :

Jean-Luc POTIER

François DERRIAN

Franck MORIN

Marc STRAVOPODIS

Fabienne BOILEAU

Franck DATTÉE

Actualités 2010



COMMERCIALISATION

Pleins feux sur le 103 Grenelle

— Courant 2010, les sociétés VALTECH et REGUS ont pris place dans des espaces respectifs de 2 700 m² et 1 400 m². Elles seront suivies par l'ESMA qui installe son siège européen sur 3 100 m². Entièrement restructuré et certifié HQE, le 103 Grenelle constitue une offre d'exception sur la rive gauche.



Un label HQE pour le 112 Wagram

— Cet immeuble de 5 800 m², atypique par son architecture, son design et sa volumétrie, a fait l'objet d'une restructuration exemplaire. Certifié HQE et livré en novembre 2010, il a déjà séduit un nouveau locataire avec Zurich France, la succursale française de la compagnie d'assurance, qui s'installera courant 2011 sur 3 600 m².



H&M a ouvert en octobre 2010 son nouveau flagship parisien, sur 3 300 m², dans la Galerie des Champs-Élysées entièrement rénovée par Jean Nouvel.



— En juillet ont démarré les travaux de restructuration des 7 100 m² du 92 Champs-Élysées, à proximité de la Galerie commerciale. L'emplacement de cet immeuble lui confère un attrait indéniable pour accueillir des enseignes prestigieuses.

350 M€

Pour un nouvel emprunt. Cette nouvelle ligne de crédit revolving syndiquée à 5 ans, signée en décembre, permet à SFL de refinancer une partie de sa dette tout en lui procurant des ressources supplémentaires pour ses investissements futurs.

À travers l'apport de deux immeubles non stratégiques, SFL prend une participation minoritaire significative au capital de SIIC de Paris, une foncière dont le portefeuille consolide sa présence sur un patrimoine de première qualité à Paris.

SIIC DE PARIS : une opération stratégique

« La participation de SFL dans SIIC de Paris renforce son rôle d'acteur de premier plan sur le marché de l'immobilier de bureau dans le Quartier Central des Affaires parisien. »

—
Nicolas REYNAUD

Un apport rémunéré en actions nouvelles SIIC de Paris

— L'opération s'est effectuée sous forme d'un apport par SFL de deux immeubles situés à La Défense pour une valeur de 286 M€ HD. Le bâtiment Les Miroirs a en effet été vidé en 2010 par la société ATOS de manière anticipée contre le versement d'une indemnité, et COFACE, locataire de la Tour COFACE, a annoncé son départ en 2012 dans un nouvel immeuble en cours de construction. En rémunération de cet apport, SIIC de Paris a émis 15 476 190 actions nouvelles à 18,48 €/action représentant 36,36 % du capital de SIIC de Paris. Cette émission a été suivie le même jour du rachat par REALIA de 2 706 652 actions SIIC de Paris (6,36 % du capital) auprès de SFL pour environ 50 M€ en numéraire. À l'issue de l'opération, REALIA détient 59,73 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris, la participation de SFL étant arrêtée à 29,99 % afin de répondre, de manière anticipée, aux nouvelles règles de l'AMF.

Un levier stratégique pour SFL

— Par la cession de deux actifs non stratégiques, SFL réduit son endettement de 50 M€ et prend une participation minoritaire mais significative dans SIIC de Paris dont le patrimoine, positionné sur le tertiaire « prime »

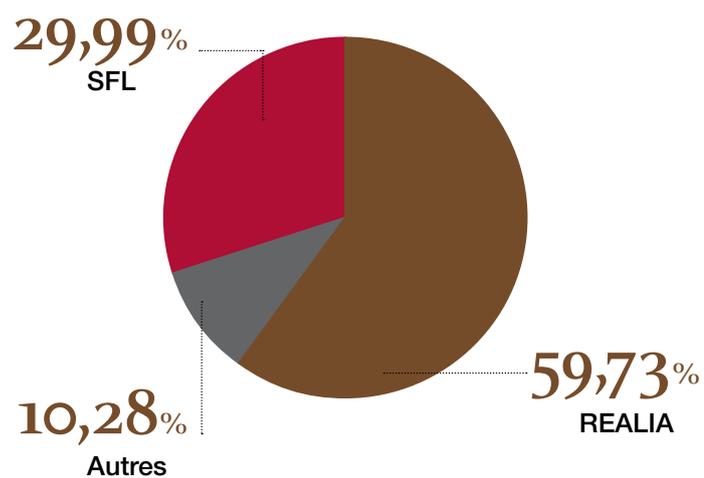
parisien, est parfaitement compatible avec celui de SFL. Un pacte d'actionnaires non constitutif d'une action de concert a été signé entre SFL et REALIA, octroyant à SFL trois administrateurs sur dix au Conseil d'Administration de SIIC de Paris, des décisions stratégiques à la majorité qualifiée des huit dixièmes, un droit de préemption sur la participation dans SIIC de Paris et un droit de sortie conjointe. Cette opération ainsi structurée permet à SIIC de Paris de retrouver son statut SIIC et à SFL de prendre pied dans une belle foncière parisienne.

À PROPOS DE SIIC DE PARIS

— SIIC de Paris, filiale du Groupe espagnol REALIA, est une foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux situés à Paris, principalement dans le QCA. La valeur de son patrimoine est estimée à 1,5 Md€ pour 39 actifs. La foncière affiche 62,6 M€ de loyers locatifs et un ANR de 932 M€.



**Actionariat de SIC de Paris
après l'opération (au 27/12/2010)**





VISION



Le spécialiste du bureau « prime »



« Première foncière dédiée au segment tertiaire “prime” parisien, SFL se distingue par la qualité et par la localisation de ses immeubles au cœur du QCA. Sa spécialisation lui confère une expertise inégalée sur le marché et lui permet de répondre aux exigences d’une clientèle de premier rang. Ses équipes, parmi les meilleures du marché, s’inscrivent dans une culture tournée vers l’excellence. »

François SEBILLOTTE

Un acteur incontournable

—Première foncière d’envergure investie sur l’unique segment haut de gamme de Paris, SFL se distingue par la qualité très centrale de la localisation de ses immeubles, concentrés dans le QCA et dans le croissant ouest de Paris. Son patrimoine est composé pour 74 % de bureaux et pour 25 % de commerces de standing dont un nouveau fleuron de l’hôtellerie parisienne (le Mandarin Oriental). La qualité de ses actifs répond aux attentes d’une clientèle exigeante pour laquelle l’implantation de bureaux constitue à la fois un cadre de travail contemporain, un outil de motivation des équipes et une vitrine pour l’image de l’entreprise.

Une logique de spécialisation

—Ce positionnement « prime », exigeant et ambitieux, nécessite un savoir-faire spécifique, une connaissance fine du marché, des produits, des clients et de leur environnement professionnel pour être en mesure de proposer les meilleurs immeubles sur le marché parisien. Le niveau élevé d’expertise est la vocation d’un spécialiste. Cette logique de spécialisation s’inscrit d’ailleurs dans une tendance de fond des foncières européennes qui ont vocation à se développer sur des segments de marché homogènes afin d’atteindre des positions significatives et lisibles pour les investisseurs, sources de création de valeur.

La foncière la plus avancée sur le bureau « prime »

—Si SFL se doit d’être un concepteur de nouveaux espaces de travail, un asset manager performant, un créateur de valeur sur un parc immobilier exceptionnel, elle se doit aussi d’anticiper et d’accompagner les évolutions. Au croisement de l’immobilier et du marketing, le métier de SFL s’inscrit dans une vision innovante et dynamique de l’immobilier de bureaux tournée vers les besoins des entreprises. C’est pourquoi SFL élargit sa réflexion autour des grandes tendances en matière de manage-



ment, d’organisation du travail, des modes de fonctionnement des entreprises leaders mais aussi en matière d’accessibilité, de temps de transport, d’amélioration du confort et des conditions de travail qui sont aujourd’hui au cœur des enjeux de l’immobilier d’entreprise.

Une culture tournée vers l’excellence

—Pour répondre au niveau d’exigence que requiert le segment « prime », les équipes de SFL s’inscrivent à la fois dans une logique de création de valeur et d’excellence professionnelle exceptionnelle. Aussi, la qualité, l’expertise, la créativité et la performance s’expriment-elles sur toute la chaîne de valeur des métiers de la foncière. Elles contribuent au maintien du leadership et de la visibilité de SFL sur l’immobilier tertiaire haut de gamme du QCA parisien.

REGARDS D’EXPERTS

« Un positionnement pure player donne un avantage compétitif réel par une parfaite connaissance de la clientèle utilisateurs du segment “prime” parisien dont les besoins en prestations techniques et services sont très spécifiques. »

Thierry LAROUÉ-PONT
Président, BNPP

« La stratégie de SFL est claire et compréhensible. Elle doit l’être aussi pour ses clients locataires pour lesquels la qualité et l’identité du bailleur sont devenues des critères importants. »

Maurice GAUCHOT
Président, CB Richard Ellis

« Le marché du QCA, secteur d’implantation majoritaire des immeubles de SFL, demeure le marché de référence en Île-de-France avec les loyers les plus élevés et le volume de demande placée annuelle le plus important. C’est un secteur qui enregistre en moyenne 390 000 m² de transactions par an sur les six dernières années sur tous segments de surfaces et toutes typologies d’immeubles. »

Benoît DU PASSAGE
PDG France et Europe,
Jones Lang LaSalle

L'attrait du QCA pour les entreprises



« L'immobilier tertiaire parisien a vu le marché locatif et le marché de l'investissement se redresser rapidement avec même quelques transactions records qui démontrent la capacité de rebond de ce segment de marché, dès lors que le produit est qualitatif et qu'il répond aux besoins des entreprises en termes fonctionnels, techniques et humains. »

Jean-Luc POTIER

Un fort rebond

—L'année 2010 a vu le marché de Paris intramuros enregistrer des performances locatives exceptionnelles puisque 47 % de l'offre placée de bureaux en Île-de-France l'a été sur le territoire de la commune de Paris. Le Quartier Central des Affaires a bénéficié d'un fort rebond (+ 53 %), notamment sur le segment des grandes transactions. Dans le même temps, des niveaux de loyer records ont été enregistrés sur des produits référents dans le QCA, attestant de l'attrait incontestable du centre de Paris pour l'implantation d'une clientèle haut de gamme. Après deux années difficiles pour les entreprises qui les ont forcées à revoir à la baisse leur niveau d'exigence immobilière et de loyer, on assiste depuis septembre 2010 à un retournement de situation qui marque clairement un retour vers la qualité des produits immobiliers tertiaires.

L'exigence de la qualité

—SFL a été aux premières loges de ce mouvement et de l'attrait renouvelé pour ses actifs au centre de Paris. En effet, après avoir vu le niveau de vacance augmenter conjoncturellement sur son patrimoine avec le départ d'un certain nombre de locataires significatifs et après avoir dû consentir un certain nombre de réductions de loyer et/ou des mesures d'accompagnement pour maintenir des locataires dans les lieux, elle voit à l'inverse s'opérer un mouvement rapide de belles entreprises qui cherchent à s'implanter dans des immeubles de haut standing aux conditions d'un marché locatif de nouveau équilibré.

Un effet rareté

—Cette forte demande pour les immeubles « prime » du QCA a entraîné un phénomène de rareté. Cette tendance devrait perdurer en raison de l'arrivée limitée et prévisible de produits neufs ou restructurés, surtout de plus de 10 000 m². L'année 2011 débute ainsi avec une offre d'immeubles Grade A faible en ratio et limitée en volume, qu'il s'agisse d'actifs neufs, restructurés

ou rénovés haut de gamme. Aussi s'attend-on à ce que le marché soit essentiellement animé par des transactions de petites et moyennes surfaces. La pénurie d'offre qualitative devrait entraîner une hausse moyenne du loyer « prime » en cours d'année. Le stock de bureaux restera toutefois majoritairement obsolète en Île-de-France, offrant de belles perspectives de développement pour la décennie.

Le coût immobilier dans la chaîne de valeur des activités tertiaires

—Le facteur humain et la motivation des équipes sont devenus des éléments clés de la stratégie des entreprises. La gestion du stress, du confort de travail, des relations interpersonnelles et sociales, de la relation managériale incite leurs dirigeants à donner une importance plus forte aux conditions de travail et donc à la qualité des implantations immobilières. Les questions de transport, d'engorgement du trafic routier autour de Paris, d'accessibilité, de retards liés aux longs trajets conduisent les dirigeants et les DRH à prendre en compte la proximité et la densité des modes de transport dans le coût du travail.

Dès lors, la question du rôle et de la fonction de l'espace de travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise prend tout son sens. La pertinence du choix d'un immobilier « prime » pour les entreprises qui doivent faire travailler des équipes de haut niveau, à coûts salariaux élevés et à forte valeur ajoutée s'en trouve renforcée car la motivation, la productivité, la fidélisation, le confort et la qualité des conditions de travail font partie d'une même équation pour elles.



REGARDS D'EXPERTS

« L'immobilier parisien a retrouvé la faveur des entreprises avec un volume de bureaux loués en hausse de 53 % en 2010. L'exigence de qualité a ramené les utilisateurs dans le QCA qui a surperformé en 2010 avec plus de 400 000 m² traités. »

Gérard MARGIOCCHI
Président, DTZ

« D'expérience, le "prime" est le type de produit qui pose le moins de difficultés de location ou relocation. En bas de cycle, on préserve mieux la valeur locative faciale que sur les autres segments. En haut de cycle, on profite mieux de bonnes conditions de marché à condition de raison garder en ne perdant pas de vue la relation de long terme avec les locataires. »

Maurice GAUCHOT
Président, CB Richard Ellis

« Le marché du "prime" tertiaire est indémodable mais ses immeubles ne le sont pas. Le niveau d'exigence des entreprises est très élevé et impose au bailleur une anticipation permanente qui doit être déconnectée du rythme des baux. »

Laurent CASTELLANI
Président, Keops

« Les valeurs locatives des bureaux neufs parisiens, qui ont augmenté dès 2010 en atteignant notamment les 760 € HT HC/m²/an dans le QCA, devraient progresser de nouveau en 2011. »

Thierry LAROUÉ-PONT
Président, BNPP

A photograph of a modern building facade at dusk or night. The building features large glass windows and balconies with blue metal railings. A prominent blue glass canopy structure extends from the building. The overall color palette is dominated by blues and greys, with warm interior lights visible through the glass.

Le client au cœur de l'offre SFL

« Grâce à une connaissance fine de ses clients, SFL est en mesure de proposer un produit immobilier parfaitement adapté aux besoins des entreprises, accompagné d'une offre de services unique et d'un property management de qualité. »

Franck MORIN

Les profils

— Les grands utilisateurs de l'immobilier tertiaire haut de gamme sont traditionnellement des sociétés à forte valeur ajoutée dont la localisation et la qualité des immeubles sont des vecteurs essentiels d'image, de productivité et d'attractivité pour leurs collaborateurs. Il s'agit, dans une large majorité, des quartiers généraux ou des états-majors de grandes entreprises françaises, des filiales de groupes internationaux, des cabinets de conseil renommés, des sociétés de services financiers, des groupes de luxe, de média ou de communication, des entreprises leaders sur leur marché ou dans leurs métiers.

Ces entreprises souhaitent disposer d'une implantation au cœur du plus grand centre économique européen qui soit lisible, visible et facilement accessible. Cette implantation parisienne est prestigieuse pour un réseau international de partenaires, associés, clients et institutions publiques. Elle s'inscrit aussi dans une démarche de valorisation du lieu de travail et du confort des salariés pour faire de l'immobilier un outil de management et de productivité.

Les besoins

— Les clients du segment « prime » sont exigeants et leurs implantations doivent répondre à des besoins exprimés et non exprimés qui sont multiples :

■ Des typologies très efficaces et flexibles de plateaux de bureaux permettant tout type d'organisation des espaces de travail, des modifications et adaptations faciles à mettre en œuvre, des choix entre espaces ouverts, mixtes et espaces cloisonnés.

■ Une préférence pour des plateaux de grande taille, pour un fonctionnement à l'horizontale plutôt qu'à la verticale, pour une structuration des espaces qui renforce les échanges, la cohésion interne et le travail en équipe ou en mode projet.

■ Des immeubles à l'architecture qualitative, qu'il s'agisse d'immeubles anciens rénovés ou d'immeubles récents, dont l'image est valorisante

pour les équipes et s'intègre dans les valeurs de l'entreprise.

■ Une prise en compte des critères de développement durable pour la maîtrise des charges et des consommations énergétiques, pour une approche citoyenne en phase avec l'environnement social, culturel et réglementaire de l'entreprise.

■ Une accessibilité exceptionnelle au quotidien, un maillage large des réseaux de transport publics, une proximité forte avec les centres d'affaires et d'activités que sont le QCA parisien, Neuilly-La Défense, les gares, les centres de décision publics, etc.

■ Un environnement urbain, commercial et culturel qualitatif mais également sécurisé, notamment aux heures tardives de la journée.

■ Une offre de services de proximité qui optimise le cadre de vie au travail tels que restaurant interentreprises, cafétéria, restauration à la carte, auditorium, salles de réunion mais également des services à la personne dans l'immeuble pour plus de praticité tels que conciergerie, kiosque presse, agence de voyages, salle de fitness, crèche, etc.

■ Une gestion immobilière efficace, une réactivité des équipes de property management ou de facility management en cas de problème, une qualité de service irréprochable, un traitement individualisé et une relation continue et personnalisée avec le bailleur.

Plus que jamais, ces besoins trouvent une réponse adaptée dans le patrimoine de SFL.



REGARDS D'EXPERTS

« Les utilisateurs du “prime” sont assez identifiables. Entre le monde financier, celui du conseil et celui des sièges de grandes entreprises, on trouve la quasi-totalité des sociétés prêtes à payer le prix de la centralité et de la qualité. Motivées par des préoccupations d'image et de notoriété, elles le sont aussi par la proximité de clients ou d'institutions ou encore par la capacité à retenir et à attirer les talents. »

Maurice GAUCHOT
Président, CB Richard Ellis

« Une des grandes forces du marché parisien et du QCA est la diversité des utilisateurs présents. À la différence d'autres grandes capitales européennes, il ne souffre pas d'une spécialisation sectorielle forte. Cette spécificité donne au marché parisien une meilleure résistance aux crises sectorielles. »

Benoît DU PASSAGE
PDG France et Europe,
Jones Lang LaSalle

« Ces grandes entreprises vont surtout regarder la gestion de l'immeuble, les services à la personne et tout ce qui peut renforcer leur attractivité en termes de recrutement : image, traitement des bureaux et espaces de convivialité... »

Gérard MARGIOCCHI
Président, DTZ

« Pour l'entreprise qui vise le meilleur dans Paris, un immeuble “prime” c'est aussi un bailleur “prime”. »

Laurent CASTELLANI
Président, Keops



Une stratégie d'asset management dynamique

« Préserver le socle patrimonial et la base incompressible d'actifs haut de gamme, savoir acquérir les bons sites et immeubles à Paris qui puissent être valorisés et optimisés par des restructurations, arbitrer les actifs qui sont arrivés à maturité, inventer les opérations de demain, tels sont les piliers de la politique de valorisation du patrimoine de SFL. »

Dimitri BOULTE

Un business model propre

— Contrairement à certaines foncières dont le business model est basé sur le principe d'une rotation rapide des actifs, SFL développe une stratégie propre et très précise qui s'appuie sur trois faits intangibles :

■ Un socle incompressible d'ensembles immobiliers tertiaires, uniques en termes de taille et de localisation, pour lesquels l'alliance d'un marketing volontariste et d'un renouvellement des locataires permet de capter la croissance régulière et inexorable des loyers sur ce segment de marché sur lequel l'offre nouvelle est structurellement faible.

■ Un savoir-faire unique dans le développement et la restructuration d'immeubles dans les sites les plus complexes et les plus attractifs de Paris.

■ Une capacité d'arbitrage d'immeubles arrivés à maturité et non stratégiques, en marge d'un socle incompressible constitué des actifs core de SFL, pour lesquels la demande est continue et les sollicitations incessantes. Ce potentiel très liquide peut être mobilisé à tout moment pour

accompagner les besoins d'investissement et de développement.

La capacité reconnue de SFL à louer ses immeubles « prime » à des niveaux supérieurs aux loyers moyens de ce segment de marché est au cœur d'une stratégie dans laquelle se combinent une vision marketing dynamique des actifs et une offre client la plus élaborée.

La connaissance intime de ce segment « prime » du marché tertiaire parisien constitué des entreprises leaders va permettre d'affiner et de valoriser cette stratégie et de proposer une qualité de services bien adaptée à la typologie des clients de SFL.

Un savoir-faire reconnu de développement

— Le patrimoine de SFL est situé exclusivement dans des secteurs géographiques très sensibles au plan architectural, urbanistique et historique. SFL a acquis une expertise unique en matière de restructuration et de redéveloppement de sites immobiliers de cette nature : un savoir-faire qui constitue un des piliers de sa capacité de création de valeur immobilière.

Après Paul Cézanne, Paris 8^e (2006), Haussmann Saint-Augustin, Paris 8^e (2008), le 103 Grenelle, Paris 7^e (2009), SFL a entrepris la réalisation de l'Hôtel Mandarin Oriental au 247, rue Saint-Honoré, Paris 1^{er} (livrable mi-2011), de la Galerie des Champs-Élysées (livrée en 2010, solde du programme en 2011) et de l'immeuble contigu du 92, avenue des Champs-Élysées (livrable en 2012).

La construction de l'opération « IN/OUT » (32 300 m² de bureaux d'exception Quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt) sera lancée en 2011 et devrait constituer un des projets tertiaires phares de la région parisienne. Les études sont par ailleurs engagées pour le futur de l'ensemble immobilier de l'Îlot Richelieu (opération « Cardinal ») dont l'enjeu est très significatif pour le marché de bureaux « prime » parisien puisqu'il s'agit de réaliser



35 000 m² de bureaux de standing au cœur de la capitale après le départ du locataire historique (Crédit Lyonnais) en 2012.

De même, les sujets de développement et d'acquisitions d'immeubles devraient intégrer cette dimension de création de valeur produit, une activité dont SFL s'est fait le spécialiste.

Un positionnement marketing précis des actifs

— La taille et la qualité de chacun des actifs de SFL permettent une approche marketing spécifique pour chaque immeuble visant à optimiser et à différencier l'offre produit :

■ Mise en place d'une stratégie de valorisation propre à chaque actif qui intègre l'ensemble des leviers de création de valeur possibles.

■ Stratégie de reconstitution de lots plateaux d'une certaine taille (1 500 à 5 000 m²) dans des immeubles qui ont vu des découpages trop nombreux se mettre en place au fil du temps.

■ Redéfinition de l'offre de services clients et de la qualification des espaces communs (lobbies, RIE, services à la personne, etc.).

■ Mise en place de brochures et de matériels de commercialisation complets pour chacun des immeubles de SFL.

Le positionnement de SFL sur le segment des entreprises leaders suppose une parfaite connaissance de leurs besoins. C'est pourquoi la foncière a mis en place une organisation très structurée de sa relation client au travers de comités de suivi, de retours en termes de satisfaction, attentes, communication, animations et services.

UNE CULTURE DE LA RELATION CLIENT

— Parce que chaque locataire est traité comme un client et non comme un utilisateur, SFL s'attache à créer une relation privilégiée basée sur la personnalisation, la proximité, la réactivité et l'écoute.

Par sa capacité à accompagner la stratégie de création de valeur de ses clients, par sa connaissance intime de leurs besoins, par son offre de service unique et la qualité incomparable de son property management, SFL souhaite fidéliser une clientèle exigeante et prestigieuse.

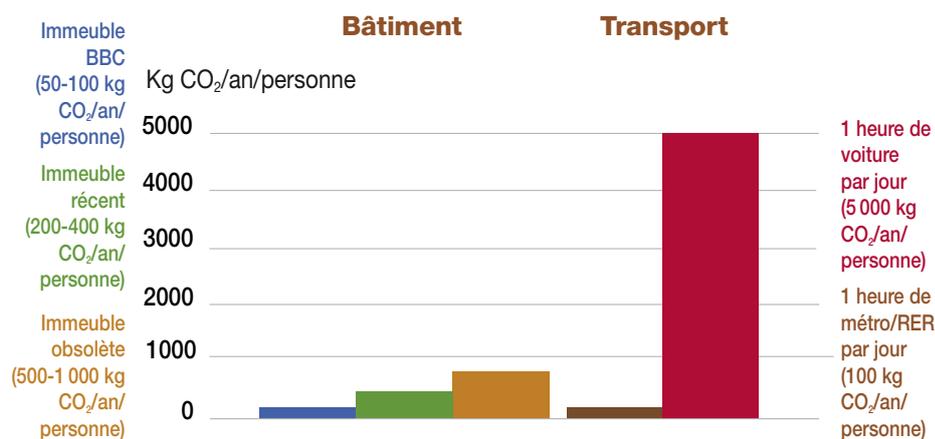


Une offre responsable et durable

« Résolument engagée dans la gestion responsable de son parc immobilier, SFL développe une véritable culture du produit “prime” parisien et initie une démarche de certification HQE pour l’exploitation de tous ses immeubles. »

Franck DATTÉE

Emission de gaz à effet de serre



La bonne équation en matière d’émission de gaz à effet de serre

— L’engagement fort des acteurs professionnels dans le débat sur le développement durable et la volonté légitime des pouvoirs publics à faire de la France un pays moteur dans la réduction de la consommation énergétique de bâtiments ne doivent pas faire perdre de vue la finalité essentielle que constituent la réduction des gaz à effet de serre et son impact planétaire.

Cet objectif en matière d’immobilier tertiaire se traduit par une équation simple dont la mesure finale n’est pas la consommation énergétique du m² de bureau, même si elle peut y contribuer, mais l’émission de gaz à effet de serre (CO₂) liée à l’usage du bâtiment et donc ramenée au poste de travail.

Cette équation est la combinaison de trois paramètres :

- Le CO₂ émis par chaque utilisateur d’un poste de travail dans ses transports quotidiens (trajets domicile/lieu de travail + déplacements professionnels) qui peut représenter entre 50 kg CO₂/an/poste de travail s’il s’agit de faire 30 minutes de transport en commun (métro/RER) par jour et 5 000 kg CO₂/an/poste de travail s’il s’agit de faire une heure de transport individuel (voiture) par jour.

- Le CO₂ émis par chaque utilisateur d’un poste de travail au titre du bâtiment qu’il utilise. Cette consommation de CO₂ dépend de la performance technique du bâtiment (Grenelle de l’Environnement) et peut varier, pour une densité d’utilisation de l’immeuble moyenne de 10 m² à 20 m² par poste de travail, entre 50 et 100 kg CO₂/an/poste de travail pour un immeuble BBC, entre 500 et 1 000 kg CO₂/an/poste de travail pour un immeuble obsolète des années 1960 et entre 200 et 400 kg CO₂/an/poste de travail pour un immeuble plus récent.

- Le CO₂ émis par chaque utilisateur d’un poste de travail au titre de ses activités au

sein du bâtiment et qui dépend bien sûr du type d’activité exercée et du sens de la responsabilité environnementale et sociale au sein de l’entreprise.

L’équation gagnante est donc celle qui allie une excellente desserte par les réseaux de transport en commun, une forte densité d’utilisation des immeubles grâce à des plateaux bien conçus à cet effet, une bonne performance énergétique et gestion technique du bâtiment ainsi qu’une coresponsabilité entre bailleurs et locataires dans l’optimisation des conditions d’utilisation des bâtiments (bail vert en particulier).

Une offre « prime » intrinsèquement durable

— L’offre tertiaire parisienne de SFL peut être considérée sans équivoque comme une offre unique en termes de développement durable. Elle se caractérise en effet par plusieurs facteurs essentiels dans la chaîne de valeur environnementale et de responsabilité sociale :

- Une accessibilité exceptionnelle en termes de transport en commun puisque tous les immeubles du patrimoine de SFL sont connectés au métro et/ou RER. Même s’il est difficile d’avoir une évaluation précise, il est réaliste de considérer qu’au moins 90 % des personnes qui travaillent dans les immeubles de SFL y accèdent quotidiennement par les réseaux de transport en commun. Cette situation unique est un argument clé pour les entreprises leaders, soucieuses de limiter leur empreinte carbone et les temps de transport de leurs salariés.

- Un patrimoine immobilier « prime » constitué dans son immense majorité d’immeubles entièrement restructurés et valorisés pour permettre une intensité d’usage maximale (densification des plateaux). De ce fait, le choix d’un produit de haut standing répond aussi à une optimisation des surfaces et donc de l’empreinte carbone liée à l’occupation des bâtiments.

- Un parc immobilier de qualité que SFL conti-

nue à optimiser en permanence en tenant compte d’une charte de développement durable dont le niveau d’ambition est revisité à la hausse continuellement. Ainsi, SFL a anticipé la prise en compte de la Réglementation Thermique 2012 et vise les certifications les plus ambitieuses pour ses immeubles en développement. Elle a initié de même une démarche de certification « HQE Exploitation » pour tout son patrimoine et devrait être l’une des toutes premières foncières à pouvoir afficher un tel résultat.

- Une relation partenariale à développer avec ses clients pour intégrer en particulier le « bail vert » comme un élément structurant de la coresponsabilité bailleur/locataire dans l’optimisation et la réduction de gaz à effet de serre.

Voir la partie 6.2 (page 64) du Cahier juridique et financier pour plus de détails sur les informations environnementales de SFL.

RÉDUCTION DES GAZ À EFFET DE SERRE (CO₂)

— Les objectifs de réduction de gaz à effet de serre ont été définis dans la Conférence des Nations Unies sur l’environnement et le développement de Rio (1992), dans le Protocole de Kyoto et dans la loi-cadre du Grenelle de l’Environnement. Pour le secteur immobilier, il en ressort une prise en compte de trois leviers essentiels d’une démarche de développement durable et responsable : la diversification urbaine, l’accessibilité des transports en commun et la performance énergétique des bâtiments.



« IN/OUT » :
un projet qui
incarne
l'ambition
de SFL

« Le grand projet de redéveloppement engagé par SFL pour “IN/OUT” vise à en faire une opération exemplaire au plan du produit immobilier, de l’architecture et du développement durable. »

Marc STRAVOPODIS



« LE PLUS GRAND CAMPUS URBAIN TERTIAIRE DE L’OUEST PARISIEN »

par Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE

« IN/OUT » constitue un ensemble immobilier unique et rare, un produit de bureaux « prime » qui répond parfaitement aux besoins des grandes entreprises leaders et aux exigences de leurs salariés. Un bâtiment conçu pour favoriser les échanges entre collaborateurs et accueillir clients, fournisseurs et partenaires dans une architecture qui véhicule des valeurs de sérieux et de transparence. Être dans l’espace-temps le plus contemporain et en même temps s’inscrire dans l’histoire d’un patrimoine industriel et culturel remarquable, c’est l’ambition de « IN/OUT ».

« IN/OUT », c’est aussi la naissance d’un lieu d’exception à Boulogne, au cœur de cette « Vallée de la Culture » chère au Président de la République, un lieu qui va qualifier et contribuer à construire cette nouvelle polarité culturelle de l’ouest parisien, un lieu où la culture et la création artistique vont côtoyer et fertiliser les activités des entreprises, donner de la citoyenneté et du sens à ceux qui y vivent et y travaillent.

Inventer avec « IN/OUT » un futur ambitieux pour un bâtiment doté d’un passé glorieux, imaginer les lieux de travail et de vie pour plus de deux mille personnes, rêver et faire rêver, affirmer que l’immobilier n’est pas seulement une affaire de mètres carrés et de calculs financiers mais aussi et surtout une contribution au développement des villes, des entreprises, des organisations et des individus. C’est notre éthique, c’est notre vision, c’est la mission de SFL et de ses équipes.

Un site exceptionnel

— L’ancien siège de Thomson au bord de la Seine à Boulogne est connu de tous les habitants de la région parisienne. Visible depuis l’autoroute A13 porte de Saint-Cloud, des quais côté Boulogne et côté Issy-les-Moulineaux, son architecture des années 1930 se dresse comme un magnifique symbole d’une des périodes les plus riches de l’économie, de l’histoire et de la culture françaises.

Les pieds dans l’eau, face aux Terrasses XVIII^e du parc de Saint-Cloud, entouré des installations sportives de la ville de Boulogne et des espaces verts alentour, le site est plongé au cœur d’une nature extraordinaire. Longé par les voies sur berge, les pistes cyclables, connecté aux transports publics et sans doute prochainement aux navettes fluviales qui desserviront le centre de Paris jusqu’à La Défense, le site participe à la centralité urbaine de l’ouest parisien, à l’espace économique du croissant ouest qui attire et regroupe les plus grandes et les plus belles entreprises. Sur ce site unique, va voir le jour « IN/OUT », une des opérations les plus spectaculaires de l’ouest parisien.

Une redéfinition ambitieuse

— L’ambition de SFL pour ce grand projet de plus de 30 000 m² de bureaux est immense. Il s’agit d’inventer un ensemble immobilier de bureaux entièrement neuf, qui garde un lien avec la mémoire industrielle du lieu mais qui représente aussi l’outil de travail le plus performant pour ses utilisateurs.

Avec l’assistance de la société Hines France et du cabinet d’architecture DTACC, SFL inventera pour « IN/OUT » la fonctionnalité la meilleure, une flexibilité totale d’utilisation, une approche des flux qui structure la nature des espaces communs, une conception qui optimise l’efficacité des plateaux et leur divisibilité, des solutions techniques éprouvées et souvent innovantes. Un bâtiment principal dédié aux bureaux, auquel vient s’adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain

signé Patrick JOUIN pour abriter le pôle des services, restaurant, cafétéria, conciergerie, amphithéâtre, grandes salles modulables et multifonctionnelles, salle de fitness : toutes les fonctions destinées au confort et au cadre de vie des collaborateurs.

Un projet hautement environnemental

— « IN/OUT » c’est aussi une opération exemplaire au plan du développement durable et de l’approche environnementale, un bâtiment qui pourra permettre une nouvelle prise de conscience écologique et recevoir ainsi les certifications environnementales les plus pointues.

Être capable de respecter les contraintes de la Réglementation Thermique 2012, pouvoir être certifié immeuble de Haute Qualité Environnementale (HQE) et Bâtiment à Basse Consommation (BBC), viser les plus hautes marches des certifications anglo-saxonnes que sont le BREEAM ou le LEEDS. C’est positionner « Le Gallo » au plus haut niveau d’ambition sur la cartographie des bâtiments de grande taille, et devenir l’un des plus performants au plan environnemental en France.

« IN/OUT » EN BREF

- Surface de bureaux : 32 300 m²
- 514 parkings
- Capacité d’accueil : 2 000 personnes
- Certifications visées :
BBC – HQE – LEEDS Gold – BREEAM
- MOD : HINES France
- Architectes : DTACC/Patrick JOUIN



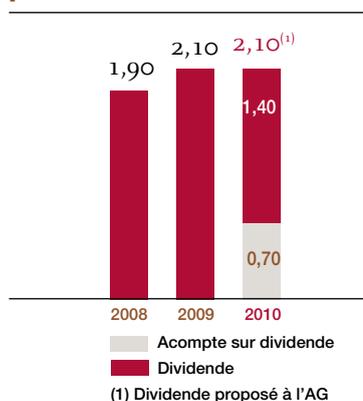
CHIFFRES



Les résultats montrent une bonne résistance des agrégats opérationnels de SFL dans un marché locatif resté difficile pendant les trois premiers trimestres de l'année. La valeur d'expertise du patrimoine affiche, après deux années de baisse, une hausse de 7,1 % à périmètre constant, conséquence du renforcement de la présence des investisseurs dans le secteur « prime » de l'immobilier parisien.

Une année de transition

Dividende par action



SFL a maintenu sa politique raisonnable de distribution. Compte tenu de l'acompte de 0,70 € par action versé en décembre 2010, le solde à distribuer au titre de l'exercice 2010 s'élève à 1,40 € par action.

Une bonne capacité défensive

— Les loyers s'élèvent à 174,9 M€, en baisse de 6,5 % à périmètre constant du fait notamment de l'indexation des baux négative en 2010 et des renégociations. Les immeubles cédés en 2009 et 2010 et les immeubles en restructuration (Quai Le Gallo et 92 Champs-Élysées) présentent un manque à gagner de 16 M€. À l'inverse, la Galerie des Champs-Élysées et le 103 Grenelle génèrent une hausse de loyers de 3,7 M€ en 2010.

Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles atteint 146,6 M€, contre 158,1 M€ en 2009. Le résultat net part du Groupe s'élève à 164,6 M€ contre une perte de 252,2 M€ en 2009. Le résultat net récurrent part du Groupe atteint 96,7 M€ contre 108,3 M€ en 2009.

Une activité soutenue

— Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31/12/2010 est de 90 % contre 94 % en 2009. Les principaux enjeux de vacance étant concentrés sur les immeubles 103 Grenelle, Washington Plaza et le 112 Wagram, acquis en VEFA en 2008 et livré en octobre 2010. Au total, ce sont environ 50 000 m² de surfaces qui ont été commercialisées en 2010 dans un marché atone sur les trois premiers trimestres et plus dynamique au

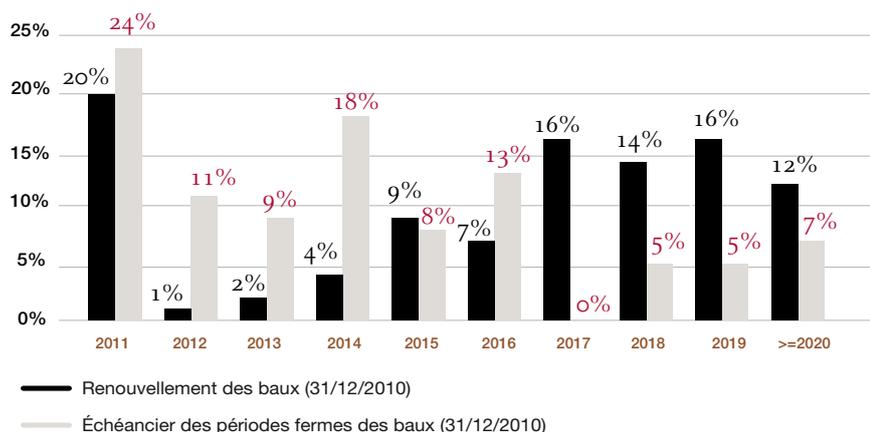
4^e trimestre. La maturité moyenne des baux a progressé de façon sensible, passant de 4,6 ans à 5,3 ans en 2010 dont 3,3 ans en moyenne de durée ferme.

Les travaux immobilisés réalisés en 2010 s'élèvent à 56 M€ et concernent notamment les opérations de restructuration de l'hôtel Mandarin Oriental au 247, rue Saint-Honoré, du 92 Champs-Élysées et de la Galerie des Champs-Élysées. Par ailleurs, le permis de construire concernant la restructuration aux meilleures normes du Quai Le Gallo à Boulogne a été déposé et délivré début 2011.

Une valeur de patrimoine en hausse

— Au cours de l'année 2010, SFL n'a pas fait d'acquisition directe d'immeuble mais a pris une participation minoritaire significative de 29,99 % au capital de SIIC de Paris (voir p. 8 et 9). Le patrimoine de SFL est évalué à 2 960 M€ en valeur de marché hors droits, en baisse de 4,3 % par rapport à 2009, et à 3 120 M€ en valeur de remplacement droits inclus. À patrimoine constant, la valeur du patrimoine augmente de 7,1 % en 2010.

Échéancier des baux commerciaux



Contribution des immeubles à l'EBITDA (en milliers d'euros)

Ilots	Contribution 2010	2010 (K€)	2009 (K€)	Commentaires
90 CHAMPS-ÉLYSÉES	1,2 %	1 995	867	
LDE-LDA	10,0 %	16 232	15 393	
BOULEVARD DES CAPUCINES	1,5 %	2 384	2 492	
CÉZANNE SAINT-HONORÉ	9,4 %	15 204	18 428	
ÉDOUARD VII	15,2 %	24 741	25 965	
RUE DE HANOVRE	0,8 %	1 236	1 717	
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2,7 %	4 461	4 557	
AVENUE D'IÉNA	2,6 %	4 251	4 487	
LE VAISSEAU	1,1 %	1 841	1 875	
AVENUE CHARLES-DE-GAULLE	1,7 %	2 728	2 943	
112 WAGRAM	2,9 %	4 707	4 830	
RICHELIEU	8,4 %	13 641	16 040	
RIVES DE SEINE	6,9 %	11 167	11 783	
WASHINGTON PLAZA	10,2 %	16 557	26 948	
Total périmètre constant :	74,5 %	121 143	138 325	
103 GRENELLE	0,2 %	301	-86	Livraison 03/2009
112 WAGRAM	0,0 %	-47	0	Livraison 10/2010
Total Acquisitions & Mises en production :	0,2 %	254	-86	
247, RUE SAINT-HONORÉ	-0,2 %	-338	-375	Restructuration
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	2,7 %	4 419	2 210	Restructuration
92 CHAMPS-ÉLYSÉES	0,6 %	921	1 244	Restructuration
QUAI LE GALLO	-0,1 %	-223	7 525	Restructuration
Total Restructurations :	2,9 %	4 780	10 604	
TOUR LES MIROIRS	15,5 %	25 198	10 817	Cession 12/2010
TOUR COFACE	6,8 %	11 107	11 815	Cession 12/2010
PAVILLON HENRI IV	0,0 %	34	368	Cession 04/2010
63 HAUSSMANN	0,0 %	1	646	Cession 05/2009
VIGNY	0,0 %	-5	808	Cession 05/2009
PRONY 11	0,0 %	2	729	Cession 06/2009
VELASQUEZ	0,0 %	3	294	Cession 06/2009
BEAUBOURG 62	0,0 %	-13	606	Cession 06/2009
AUTRES ACTIFS	0,0 %	24	-163	
Total Cessions :	22,4 %	36 350	25 920	
TOTAL IMMEUBLES	100 %	162 526	174 763	
CORPORATE		-14 816	-15 521	
TOTAL EBITDA		147 709	159 242	

VALEUR DES IMMEUBLES*

3 120 M€

Actif net immobilier, part du groupe droits inclus

362 600 m²

Surface totale répartie sur 20 immeubles

LOYERS*

174,9 M€

Revenus locatifs

90 %

Taux d'occupation

RÉSULTATS*

164,6 M€

Résultat net part du groupe

96,7 M€

Résultat net récurrent (part du groupe)

44,1 €/action

ANR droits inclus

* Au 31/12/2010.



Un endettement maîtrisé

« En diversifiant les sources de financement, en allongeant la maturité moyenne de la dette, en optimisant la couverture des risques de taux, la politique financière sert la dynamique de gestion d'actifs de SFL en lui procurant des ressources pour ses investissements à venir. »

—
Nicolas REYNAUD

— Les charges financières nettes s'élèvent à 47,9 M€ contre 40,9 M€ en 2009 en hausse de 7 M€ dont 3,6 M€ au titre de l'ajustement de valeur des instruments financiers. Le volume de la dette est resté relativement stable. Elle est composée majoritairement de crédit corporate bancaire et SFL dispose de lignes de crédit non utilisées au 31/12/2010 de 205 M€. Le coût moyen spot diminue à 4,1 %. Le ratio loan to value ressort à 35,6 % au 31/12/2010 contre 34,2 % au 31/12/2009.

Un nouvel emprunt de 350 M€

En 2010, SFL a mis en place une nouvelle ligne de crédit revolving corporate de 350 M€ d'une maturité de 5 ans in fine, la maturité moyenne de la dette étant portée à 3,4 ans contre 3,2 ans au 31/12/2009. Ce nouvel emprunt permet à SFL de refinancer une partie de sa dette actuelle tout en lui procurant des ressources supplémentaires pour ses futurs investissements. Le groupe de banques, pour lequel Natixis agissait en tant qu'agent, est composé de Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, Crédit Agricole d'Île-de-France, Crédit Foncier de France, HSBC France, Natixis et Société Générale.





Structure de l'endettement (en milliers d'euros)

Îlots	31/12/2010	31/12/2009
Crédit syndiqué 2005	180,0	400,0
Crédit corporate 2009	265,0	150,0
Crédit corporate 2010	200,0	-
Crédit-bail	175,6	192,6
Autres crédits bancaires	394,7	393,8
Total dette brute	1 215,3	1 136,3
Trésorerie	13,6	19,6
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 201,7	1 116,7
Lignes crédits non utilisées	205,0	150,0
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 119,7	3 266,3
Participation SIIC de Paris	252,1	-
Loan To Value	35,6 %	34,2 %
Maturité moyenne (années)	3,4	3,2
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,1 %	4,6 %

LES CHIFFRES DE LA DETTE*

1 202 M€
Dette nette

3,4 années
Maturité moyenne

4,1 %
Coût de la dette

35,6 %
Loan to value

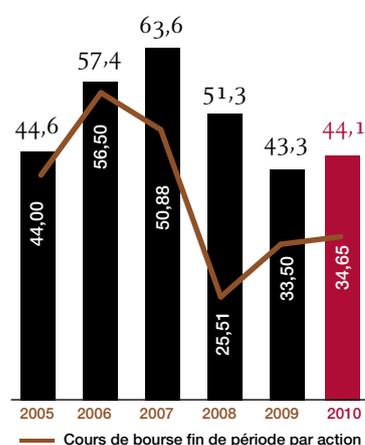
* Au 31/12/2010.

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève à 40,6 € contre 39,6 € en 2009, les capitaux propres consolidés progressant de 49 M€. L'actif net réévalué droits inclus s'élève à 44,1 € par action, en hausse de 1,7 %.



Un ANR en hausse

Évolution de l'ANR DI par action (en euros)



Valeurs moyennes

2010

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parking €/unité
Paris 5 ^e /6 ^e /7 ^e	10 456	5 373	-	5 162
Paris Rive Gauche	7 979	-	-	29 911
Quartier Central des Affaires	7 639	13 006	6 562	33 280
Secteur des Affaires de l'Ouest	3 719	2 973	-	14 078

2009

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parking €/unité
Paris 5 ^e /6 ^e /7 ^e	9 796	0	0	40 000
Paris Rive Gauche	7 524	0	0	28 308
Quartier Central des Affaires	7 308	11 035	6 019	32 275
Secteur des Affaires de l'Ouest	3 930	2 706	0	11 247

2010/2009

Secteur géographique	Bureaux €/m ²	Commerces €/m ²	Habitations €/m ²	Parking €/unité
Paris 5 ^e /6 ^e /7 ^e	7 %	-	-	-87 %
Paris Rive Gauche	6 %	-	-	6 %
Quartier Central des Affaires	5 %	18 %	9 %	3 %
Secteur des Affaires de l'Ouest	-5 %	10 %	-	25 %

Valeur d'expertise

— L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits) s'établit à 2 960 M€ contre 3 094 M€ en 2009. À périmètre constant

(y compris les immeubles en restructuration), les valeurs d'expertise augmentent de 7,1 % en 12 mois.

Rendement spot

— Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 5,8 %. Il se calcule selon la formule suivante : Taux de rendement spot = (loyers

en cours + valeur locative de marché des lots vacants) / (valeur vénale droits inclus + CAPEX actualisés).

	Global
Bureaux	5,9 %
Commerces	5,2 %
Habitations	3,7 %
Parkings	6,6 %
Rendement spot 2010	5,8 %

Évolution de l'ANR (en milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres	1 865	1 816	2 161
Plus-values latentes nettes	9	11	17
Dilution	16	16	14
ANR dilué HD	1 890	1 843	2 191
Droits sur patrimoine	160	172	195
ANR dilué DI	2 050	2 015	2 386
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	46 529
ANR/a dilué HD	40,60€	39,60€	47,10€
ANR/a dilué DI	44,10€	43,30€	51,30€

Résultat net récurrent (en milliers d'euros)

	2010		2009		2010 vs 2009
	Récurrent	Non récurrent	Récurrent	Non récurrent	Récurrent
Revenus locatifs	174,9	-	183,0	-	-4,4 %
Charges immobilières nettes de récupération	-13,1	-	-10,3	-	26,9 %
Loyers nets	161,8	-	172,7	-	-6,3 %
Autres revenus et produits	5,2	-	6,2	-	
Amortissements et provisions	-1,1	-	-1,1	-	
Personnel et frais généraux	-19,3	-	-19,7	-	
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	146,6	0,0	158,1	0,0	-7,2 %
Résultat des cessions	-	-33,9	-	-14,0	
Variation de valeur des immeubles	-	107,0	-	-385,5	
Résultat dans les entreprises associées	0,0	13,3	0,0	0,0	
Résultat financier	-43,5	-4,4	-40,1	-0,8	
Impôts	-1,6	-8,5	-1,8	17,2	
Résultat net	101,5	73,6	116,2	-383,1	-12,7 %
Résultat des minoritaires	-4,8	-5,6	-7,9	22,6	
Résultat net part du groupe	96,7	68,0	108,3	-360,5	-10,7 %
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 525		46 503		
Résultat net récurrent par action – p/g	2,08€		2,33€		(0,25€)

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 CB Richard Ellis. Ces experts indépendants utilisent principalement la méthode des cash flows actualisés, conformément aux normes professionnelles européennes.

Après s'être maintenu dans la zone des 35 € jusqu'en avril 2010, le cours s'est replié pour atteindre un plus bas de 27,65 € le 25 mai 2010. Il s'est ensuite redressé en septembre pour clôturer à 34,65 € au 31 décembre. L'évolution du titre suit globalement celle du marché français et des foncières européennes. En 2010, 2 651 titres ont été échangés en moyenne par séance de cotation, soit un volume moyen de transactions journalier de 89 000 €. Le nombre d'actions est resté stable au cours de l'année, avec 46 528 974 actions en circulation au 31 décembre 2010.

SFL en bourse

COURS DE BOURSE 2010

+3 %

SFL

+7 %

SIIC

-3 %

CAC 40

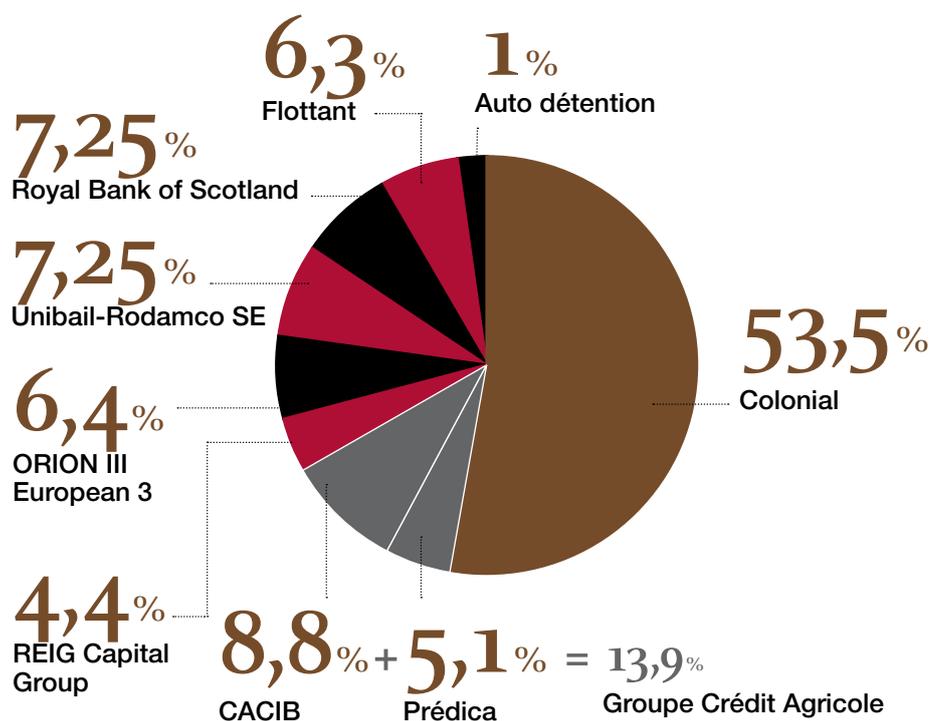
+12 %

EPRA Europe





Structure de l'actionnariat au 02/03/2011



La part détenue par Colonial dans le capital de SFL est restée stable, à 53,5 %. Elle avait été ramenée à ce seuil en 2009 pour être en conformité avec le régime SIIC qui stipule que la détention de l'actionnaire majoritaire d'une SIIC (ou de plusieurs actionnaires agissant de concert) doit se limiter à 60 % du capital.

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale du 9 mai 2011 un dividende de 2,10 € par action, soit un solde à distribuer de 1,40 € par action compte tenu de l'acompte de 0,70 € versé en décembre 2010.

MARCHÉ DE COTATION

Euronext Paris
 (Compartiment A)
 Code ISIN 0000033409
 Reuters : FLYP.PA
 Bloomberg : FLY.FP

INFORMATIONS FINANCIÈRES ET RELATIONS INVESTISSEURS :

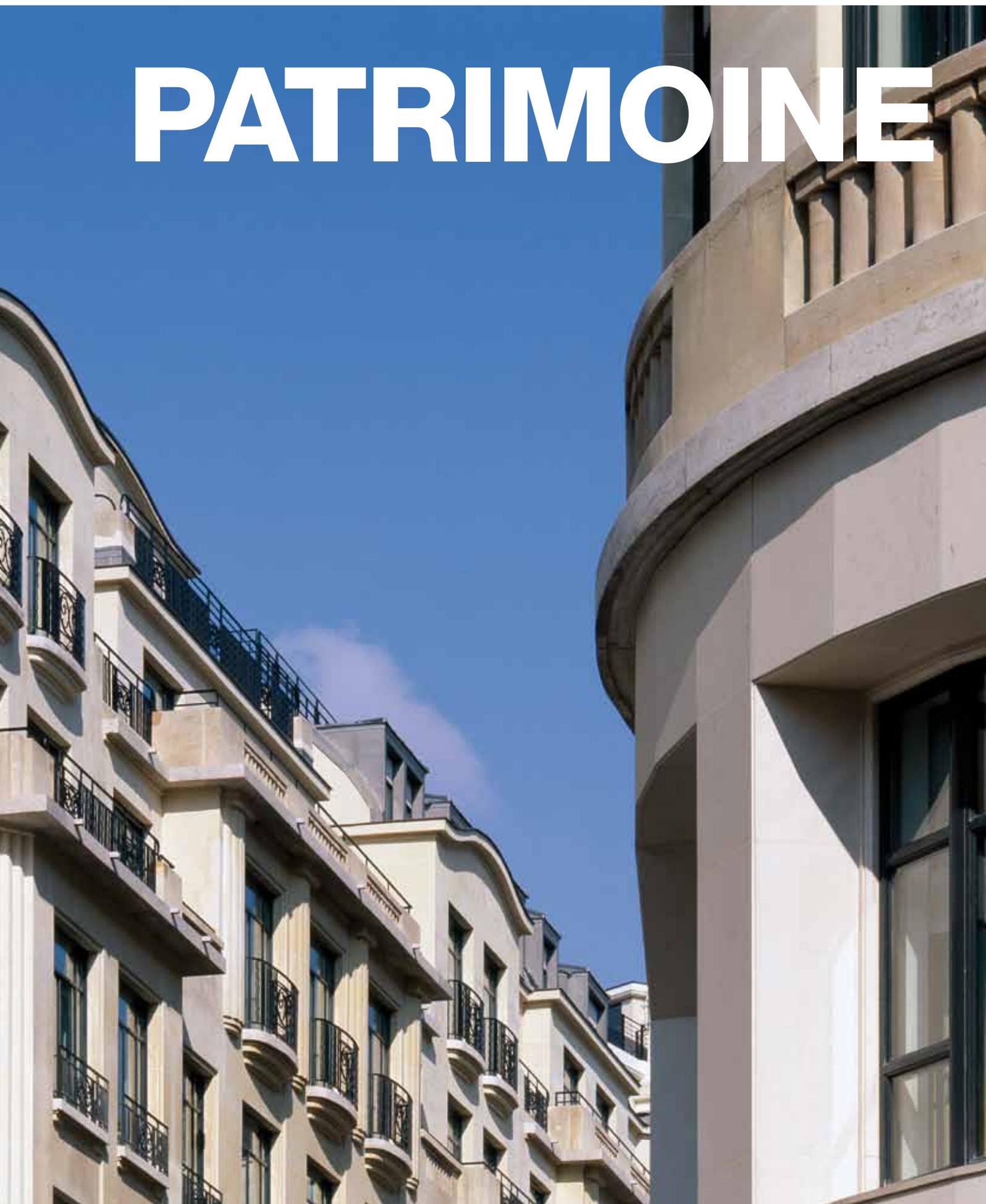
Nicolas REYNAUD
 Directeur Général Délégué
 Tél. : 01 42 97 27 00

AGENDA 2011

9 mai : Assemblée générale mixte



PATRIMOINE



Forte d'un patrimoine d'exception situé majoritairement dans le Quartier Central des Affaires, SFL concentre tout le savoir-faire en matière d'immobilier tertiaire. Ces immeubles conjuguent prestige de l'adresse, performance et élégance architecturales, efficacité tertiaire de dernière génération. Ils abritent une clientèle de premier rang, très exigeante quant au cahier des charges des prestations.

- 1 _ Louvre des Entreprises
_ Louvre des Antiquaires
- 2 _ Îlot Richelieu
- 3 _ Washington Plaza
- 4 _ Le Vaisseau
- 5 _ 131 Wagram
- 6 _ Haussmann
_ Saint-Augustin
- 7 _ Rives de Seine
- 8 _ 112 Wagram
- 9 _ Galerie des
_ Champs-Élysées
- 10 _ 90 Champs-Élysées
- 11 _ 92 Champs-Élysées
- 12 _ Cézanne Saint-Honoré
- 13 _ Édouard VII
- 14 _ Quai Le Gallo
- 15 _ Avenue
_ Charles-de-Gaulle,
_ Neuilly-sur-Seine
- 16 _ Avenue d'Iéna
- 17 _ Rue de Hanovre
- 18 _ 103 Grenelle
- 19 _ Rue Saint-Honoré
- 20 _ Boulevard
_ des Capucines

Des emplacements stratégiques dans le QCA





79 % d'immeubles de rendement > Une assise pérenne

— Les immeubles sont en production. Ils génèrent le cash flow et le résultat opérationnel de SFL qu'il convient de pérenniser grâce à une relation de proximité avec les occupants. Au 31 décembre 2010, le loyer moyen des bureaux de SFL atteignait 544 €/m²/an.

21 % d'immeubles en développement > Une source de valorisation

— Leur développement est le gage de pérennité des revenus futurs de SFL. La foncière est reconnue pour son optimisation des valeurs locatives au moyen de prestations de haute qualité technique et environnementale et de respect des normes.

CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE

82 %

Quartier Central des Affaires (QCA)

12 %

Autres Paris

6 %

Croissant ouest

CONCENTRATION SECTORIELLE

71 %

Bureaux

25 %

Commerces

3 %

Parkings

1 %

Habitation

362 600 m²

de patrimoine

90 %

Taux d'occupation

Un patrimoine à découvrir



LOUVRE DES ENTREPRISES-LOUVRE DES ANTIQUAIRES

—
2, place du Palais-Royal
75001 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1995
- SURFACE TOTALE : 47 820 M²
- BUREAUX : 28 648 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 6 680 M²
- RIE : 3 929 M²
- PARTIES COMMUNES IMMEUBLE : 8 563 M²
- PARKINGS = 235

Principaux clients :

Banque de France, GIE Cartes bancaires, Proparco, Conseil d'État, IEDOM et Louis Vuitton Malletier

« Un emplacement exceptionnel »

Cet immeuble, doté d'un emplacement de première catégorie, à proximité du Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/plateau. Après une rénovation totale achevée fin 2010, l'immeuble offre une technicité conforme aux meilleurs standards internationaux et des services haut de gamme : sécurité 24h/24, restaurant interentreprises, etc. L'arrivée d'un nouveau locataire, Louis Vuitton Malletier, est à la hauteur du prestige du site.



131 WAGRAM

—
131, avenue de Wagram
75017 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999
- SURFACE TOTALE : 9 185 M²
- BUREAUX : 7 100 M²
- AUTRES (RIE, ARCHIVES, PCI) : 2 085 M²
- PARKINGS = 124

Principal client :

TV5 MONDE

« Un pôle média »

Situé à mi-distance du parc Monceau et de la place de l'Étoile, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. Totalement restructuré en 1994, cet immeuble moderne, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, comporte des plateaux lumineux de 800 m² avec des aménagements flexibles, 1 000 m² de salles de réunion, un auditorium, un restaurant, etc. Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation intérieure totale en 2009.



ÉDOUARD VII

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999
- SURFACE TOTALE : 54 809 M²
- BUREAUX : 28 112 M²
- COMMERCES (Y COMPRIS RÉSIDENCE HÔTELIÈRE ET THÉÂTRES) : 19 169 M²
- HABITATIONS : 4 509 M²
- RIE : 3 019 M²
- PARKINGS = 510

Principaux clients :

Bird&Bird, Zara, Ashurst et l'Olympia

« Un des pôles d'attraction de la capitale »

D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est situé entre l'Opéra Garnier et la Madeleine, en bordure du boulevard des Capucines. Son emplacement au cœur d'un quartier des plus vivants de Paris et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Il abrite plusieurs bâtiments indépendants avec un accueil privatif, un restaurant interentreprises, un restaurant « Club », etc. Doté de plateaux très flexibles et de bureaux de première qualité, il abrite plusieurs cabinets d'avocats prestigieux, un centre d'affaires et de conférences, des salles de spectacles mythiques (Olympia, théâtre Édouard VII), des boutiques de renom, une résidence hôtelière et des habitations de haut standing.



GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

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

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2002
PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT
AVEC PREDICA
- SURFACE TOTALE : 5 661 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 5 661 M²
- PARKINGS = 243

Principaux clients :

H&M, Promod, Etam, L'Occitane, Paul, Minelli, Mc Donald's et Micromania

« Un emblème de Paris refait à neuf »

Symbolisant l'une des plus prestigieuses localisations de Paris, située côté pair des Champs-Élysées, sur le tronçon le plus fréquenté, la Galerie a fait l'objet de très lourds travaux de restructuration. Entièrement redessinée par Jean Nouvel, elle a retrouvé fierté et élégance. Ce nouvel ensemble classique, au style haussmannien et dépouillé, présente des touches de modernité avec des luminaires et des escalators en métal noir. La Galerie abrite aujourd'hui le flagship mondial de H&M sur 3 300 m².



92 Champs-Élysées

« Un site prestigieux »

Site de la résidence de Thomas Jefferson pendant son séjour à Paris de 1785 à 1789, c'est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Depuis mai 2010, il fait l'objet d'une restructuration globale pour lui rendre tout son prestige et livrer des bureaux de haut standing certifiés HQE.

—
92, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble en développement

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



90 CHAMPS-ÉLYSÉES

90, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble en développement

ANNÉES 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 Kuwait

« Un immeuble à fort potentiel de valorisation »

Situé au-dessus de la Galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dont la façade a été réhabilitée présente de très beaux plateaux lumineux de 800 m² qui feront l'objet d'une restructuration prochaine (décoration et aménagements).



WASHINGTON PLAZA

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
PARTICIPATION 66 % SFL ET 34 %
PREDICA
- SURFACE TOTALE : 47 097 M²
- BUREAUX : 39 811 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 460 M²
- RIE : 4 513 M²
- PARTIES COMMUNES IMMEUBLE :
2 313 M²
- PARKINGS = 662

Principaux clients :

Poweo, DEXIA et CCR

« Un immeuble au cœur du QCA »

Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Élysées, le Washington Plaza figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens et se distingue par la qualité de ses services et la fonctionnalité de ses plateaux. Au sein de cet ensemble, le bâtiment Monceau (10 856 m²) vient de faire peau neuve. Totalement indépendant, il est divisible par plateau courant de 1 100 m² et autorise des solutions d'implantations variées. Une place toute particulière a été apportée aux services (RIE, cafétéria, conciergerie, centre d'affaires, hôtesse d'accueil, responsable de site sur place, parking de grande capacité, GTB).



CÉZANNE SAINT-HONORÉ

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2001 (50 %)
EN 2007 (50 %)
- SURFACE TOTALE : 29 021 M²
- BUREAUX : 24 411 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 1 849 M²
- RIE : 1 257 M²
- PARTIE COMMUNES : 1 504 M²
- PARKINGS = 125

Principal client :

Freshfields

« Une voie privative à deux pas de l'Étoile »

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 en effet la rue de Courcelles et la rue du Faubourg Saint-Honoré. Inauguré en mars 2005 après une restauration exemplaire récompensée à deux reprises, le Cézanne Saint-Honoré constitue l'un des fleurons de SFL par son architecture des années 1930, sa situation prestigieuse et ses larges plateaux fonctionnels de 1 800 m².



ÎLOT RICHELIEU

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

Immeuble de rendement

ANNÉE 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

« Trois immeubles pour un ensemble unique »

Composé de trois bâtiments, l'Îlot Richelieu est situé à deux pas du Palais Brongniart et de l'Opéra, dans la Cité financière. Occupé par une grande banque française pour l'ensemble de sa surface jusque fin 2011, cet ensemble fera l'objet d'un redéveloppement important pour créer un cadre de vie unique autour de plateaux flexibles et modernes dotés de services prestigieux : conciergerie, restaurant, salle de fitness...



112 Wagram

« Un confort de travail inégalé »

Niché entre la place de l'Étoile et la porte de Champerret, le 112 Wagram se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, par son design intérieur contemporain mais aussi par sa volumétrie : hauteur sous plafond, trois grandes terrasses, une cour et un jardin intérieur arboré. Derrière sa façade métallique habillée de briques et de verre, cet ensemble de bureaux neufs propose des plateaux de plus de 1 100 m², flexibles, efficaces et lumineux. Faux plafonds, planchers techniques, climatisation double flux, parkings, contrôle d'accès par lecteur de badges et vidéosurveillance : l'immeuble bénéficie de tous les équipements répondant aux

standards internationaux. Labellisé HQE en phase de conception, construction et réalisation, il vise également la certification exploitation.

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2008 EN VEFA
- SURFACE TOTALE : 5 869 M²
- BUREAUX : 4 177 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 877 M²
- PARTIES COMMUNES : 395 M²
- PARKINGS = 26

Principal client :

Zurich France



HÔTEL MANDARIN ORIENTAL

—
247-251, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006
- SURFACE TOTALE : 22 024 M²
- RÉSIDENCE HÔTELIÈRE : 16 319 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 1 334 M²
- AUTRES SURFACES : 4 371 M²

« Le futur Mandarin Oriental Paris »

Situé à deux pas de la place Vendôme et de la rue Royale, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une restructuration majestueuse en perspective de la livraison d'un hôtel 5 étoiles de luxe de 138 chambres et suites au premier semestre 2011. Il sera aussi l'un des rares palaces français à recevoir le label HQE. SFL s'est entouré de l'architecte Jean-Michel Wilmotte et des célèbres architectes d'intérieur et designers Sybille de Marjerie et Patrick Jouin. Deux commerces sont situés en pied d'immeuble dont l'un accueillera le futur flagship store de la marque PORTS 1961 dont l'ouverture est prévue en juin 2011.



RIVES DE SEINE

—
68-74, quai de la Râpée
75012 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004
- SURFACE TOTALE : 22 670 M²
- BUREAUX : 20 270 M²
- RIE : 2 184 M²
- PARTIES COMMUNES IMMEUBLES : 217 M²
- PARKINGS = 366

Principal client :

Natixis

« Un fleuron du quartier des affaires Rive Gauche »

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien. Érigé en 1974, cet édifice de 16 étages bénéficie d'un vaste hall dominant la Seine. L'immeuble a fait l'objet d'une importante réhabilitation, achevée en 2001, qui a permis de concevoir des plateaux modernes de 1 200 m², lumineux et flexibles. Occupé par un établissement financier, le renouvellement du bail en 2008 a pérennisé l'investissement.



HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

—
104-110, boulevard Haussmann
75008 Paris

Immeuble de rendement

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

Principal client :

AG2R La Mondiale

« Un ensemble tertiaire de très haut standing »

En 2007, après deux années de travaux, SFL a transformé quatre immeubles du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing pour des conditions de travail optimales. D'une surface d'environ 13 000 m², il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. L'utilisation de matériaux naturels et nobles insuffle chaleur et esthétisme architectural tandis que le parti pris d'une décoration intérieure élégante allie le classique au contemporain. Ce complexe propose une qualité de prestations reflétant son niveau de gamme supérieure avec des services 24/7 et des services intégrés participant à la qualité de vie : des hôtes d'accueil, une cafétéria, des espaces polyvalents pouvant servir de salles de réunion modulaires ou de bibliothèques, un auditorium de 145 places, des espaces de détente répartis dans les étages, de nombreuses salles d'archive et de stockage. L'immeuble bénéficie aussi de parties communes en plein air : balcons, terrasses, cours intérieures privées...

LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE DÉTIENT ÉGALEMENT :

—
Le Vaisseau (6 332 m²) - Issy-les-Moulineaux.

Avenue Charles-de-Gaulle (7 336 m²) - Neuilly-sur-Seine.

Rue de Hanovre (4 761 m²) - Paris 2^e.

Boulevard des Capucines (2 243 m²) - Paris 9^e.



AVENUE D'IÉNA

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

Immeuble de rendement

ANNÉE 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

« Un immeuble à trois façades sur l'Étoile »

Remarquablement situé sur la place de l'Étoile, cet immeuble de cinq étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe.

Cette localisation unique est renforcée par un emplacement sur trois zones de rues, ce qui lui octroie une visibilité rare. Avec ses vastes plateaux lumineux d'environ 1 100 m², flexibles et fonctionnels, le bâtiment Iéna ne manque pas d'atouts. En 2009, 3 567 m² de bureaux ont fait l'objet d'un renouvellement de bail avec le locataire Générale de Santé.



103 Grenelle

« Un nouveau centre d'affaires sur la Rive Gauche »

Sur la Rive Gauche, dans le quartier des ministères, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe » et, jusqu'à une époque récente, l'Administration des Lignes Télégraphiques. À la mi-2009, suite à une restructuration lourde de deux ans, l'immeuble développe près de 15 000 m² de bureaux locatifs de première catégorie. Il offre à la fois des plateaux permettant des aménagements traditionnels cloisonnés et de très beaux volumes de plus de 1 500 m² dans la tour Chappe pour des aménagements paysagés ou mixtes. Le complexe propose par ailleurs un haut niveau de prestations de service : hôtesse d'accueil, poste de sécurité, restaurant interentreprises, cafétéria, auditorium, salles de conférence, etc.

En 2011, les sociétés REGUS, VALTECH, et l'ESMA rejoindront ce complexe haut de gamme. La rénovation de cet ensemble en pierre de taille a été certifiée HQE construction, ce qui est une première en France concernant un immeuble de pierre de taille datant du XIX^e siècle. SFL vise la certification HQE Exploitation pour cet immeuble.

—
103, rue de Grenelle - 75007 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

- SURFACE TOTALE : 17 307 M²

- BUREAUX : 15 177 M²

- COMMERCES = 258 M²

- DIVERS (ARCHIVES, RIE, RÉSERVES) = 1 872 M²

- PARKINGS = 100

Principaux clients :

HARRY'S FRANCE, ESMA, VALTECH et REGUS

PATRIMOINE - INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2010

Récapitulatif		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
Immeubles en portefeuille		296 934 m ²	187 331 m ²	28 629 m ²
Immeubles en crédit-bail		65 662 m ²	58 373 m ²	0 m ²
Immeubles vendus dans l'année		-	-	-
TOTAL AU 31/12/2010		362 596 m²	245 704 m²	28 629 m²

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
1 ^{er}	LDE-LDA	47 820 m ²	28 648 m ²	6 680 m ²
1 ^{er}	247, rue Saint-Honoré	22 024 m ²		1 334 m ²
2 ^e	Rue de Richelieu	38 207 m ²	24 392 m ²	
2 ^e	Rue de Hanovre	4 761 m ²	3 003 m ²	
7 ^e	103 Grenelle	17 307 m ²	15 177 m ²	258 m ²
8 ^e	Washington Plaza (66 %)	30 926 m ²	26 116 m ²	304 m ²
8 ^e	Hausmann Saint-Augustin (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 Champs-Élysées (50 %)	4 255 m ²	4 255 m ²	
8 ^e	92 Champs-Élysées	7 641 m ²	4 209 m ²	3 396 m ²
8 ^e	Cézanne Saint-Honoré	29 021 m ²	24 411 m ²	1 849 m ²
9 ^e	Édouard VII	54 809 m ²	28 112 m ²	8 025 m ²
9 ^e	Boulevard des Capucines	2 243 m ²		2 243 m ²
16 ^e	Avenue d'Iéna	8 834 m ²	7 285 m ²	
17 ^e	112 Wagram	5 869 m ²	4 177 m ²	877 m ²
Neuilly-sur-Seine	Avenue Charles-de-Gaulle	7 336 m ²	5 621 m ²	492 m ²
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m ²	6 026 m ²	
TOTAL		296 934 m²	187 331 m²	28 629 m²

Immeubles en crédit-bail		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
12 ^e	Rives de Seine	22 671 m ²	20 270 m ²	
17 ^e	131 Wagram	9 185 m ²	7 100 m ²	
Boulogne-Billancourt	Quai Le Gallo	33 806 m ²	31 003 m ²	
TOTAL		65 662 m²	58 373 m²	0 m²

Immeubles vendus en cours d'année 2010 (pour mémoire)		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
Puteaux	Tour Coface	28 418 m ²	26 716 m ²	
La Défense	Tour Les Miroirs	19 874 m ²	19 432 m ²	
Saint-Germain en Laye	Pavillon Henri IV	4 596 m ²		
TOTAL		52 888 m²	46 148 m²	0 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 boxes (Nombre)
	19 444 m ²	8 019 m ²	4 749 m ²	26 575 m ²	22 187 m ²	2 241
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5 012 m ²	2 277 m ²	915
	-	-	-	-	-	-
	19 444 m²	8 019 m²	4 749 m²	31 587 m²	24 466 m²	3 156

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE, Archives, Réserves	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
				3 929 m ²	8 563 m ²	235
				4 371 m ²		
				5 095 m ²	8 720 m ²	94
			61 m ²	1 697 m ²		
				1 872 m ²		100
				2 979 m ²	1 527 m ²	437
				480 m ²		52
						130
					36 m ²	
				1 257 m ²	1 504 m ²	125
	3 125 m ²	8 019 m ²	4 509 m ²	3 019 m ²		510
				1 189 m ²	360 m ²	263
			179 m ²		636 m ²	26
				381 m ²	842 m ²	145
				306 m ²		124
	19 444 m²	8 019 m²	4 749 m²	26 575 m²	22 187 m²	2 241

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
				2 184 m ²	217 m ²	366
				1 553 m ²	532 m ²	124
				1 275 m ²	1 528 m ²	425
	0 m²	0 m²	0 m²	5 012 m²	2 277 m²	915

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
				1 702 m ²		229
				442 m ²		220
	4 469 m ²				127 m ²	
	4 469 m²	0 m²	0 m²	2 144 m²	127 m²	449

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 - Directeur Financier
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Communication financière

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

Crédits photo

Luc Boegly - Blaise Lavigne - Corbis - X

Conception et réalisation


influences



Société anonyme au capital de 93 057 948 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

À compter du 14 juin 2011 : 40, rue Washington - 75008 Paris



2010



Sommaire

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2010	03
Comptes consolidés au 31 décembre 2010	127
Comptes sociaux au 31 décembre 2010	169
Rapports des Commissaires aux comptes	193
Autres informations à caractère général	205
Table de concordance	216



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 20 avril 2011, 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. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Rapport de gestion SFL 2010

1. Activité et faits marquants	05
2. Résultat des activités	07
3. Gouvernement d'entreprise	12
4. Perspectives et gestion des risques	29
5. SFL et ses actionnaires	41
6. Informations sociales et environnementales	61
7. Annexes	65
Annexe 7.1 - Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 9 mai 2011 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)	65
Annexe 7.2 - Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-4 du Code de commerce)	65
Annexe 7.3 - Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (article R. 225-102 du Code de commerce)	66
Annexe 7.4 - Tableau récapitulatif des délégations (article L. 225-100 du Code de commerce)	67
Annexe 7.5 - Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)	68
Annexe 7.6 - Ordre du jour et projet de résolutions	92
Annexe 7.7 - Rapport du Conseil d'Administration – Partie extraordinaire	113

Assemblée Générale du 9 mai 2011

RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010, 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 4,3% sur un an, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 2,960 milliards d'euros Hors Droits (3,120 milliards d'euros droits inclus) au 31.12.10. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 82% (soit 2,4 milliards d'euros Hors Droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (71%) entièrement rénovés et de commerces (25%). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1% des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante. Les parkings représentent 3% du patrimoine.

La valeur moyenne au m² s'établit à 8 360 € hors droits. Le taux de rendement spot⁽¹⁾ atteint 5,8%.

Le portefeuille d'actifs de SFL est composé de grands ensembles tels que le Centre d'Affaires Le Louvre, Edouard VII, Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré... Ils accueillent des locataires de premier rang, essentiellement des entreprises, évoluant dans des secteurs d'activité diversifiés. Le taux d'occupation du parc immobilier en exploitation se situe au dessous du seuil théorique de fluidité à 89,9%, reflétant une mise en production d'actifs qui devraient être loués au début du premier semestre 2011.

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 50 438 m² :

- dont bureaux : 42 892 m² (à 589 €/m²/an), loyer total : 25 283 K€ (part du Groupe : 18 633 K€) ;

- dont commerces : 6 755 m² (à 1 409 €/m²/an), loyer total : 9 516 K€ (part du Groupe : 4 345 K€).

Le loyer moyen des bureaux SFL au 31 décembre 2010 atteint 544 €/m²/an. La maturité moyenne des baux jusqu'à la plus proche échéance possible est de 3,3 ans.

Le potentiel d'augmentation des loyers totaux, sur la base des estimations de nos experts⁽²⁾, est de 41%, et se répartit comme suit :

- 32% sur les bureaux
- 94% 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 78,7% des loyers.

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

1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

Peu d'immeubles répondant aux critères d'acquisition de SFL ont été proposés à la vente en 2010. Aussi SFL n'a pas réalisé d'acquisition en 2010.

Cependant, l'ensemble immobilier situé 108-112 avenue de Wagram et 68-72 rue de Prony à Paris 17^{ème}, acquis en VEFA en 2008, a été livré en octobre 2010 et le solde du prix réglé concomitamment.

Par contre, SFL a cédé les murs de l'hôtel du Pavillon Henri IV, situé à Saint Germain en Laye, à son locataire.

Au-delà de ce cadre traditionnel, SFL a pris une participation minoritaire significative dans SIIC de Paris, foncière disposant d'un patrimoine parisien de plus d'une trentaine d'immeubles, très cohérent avec celui de SFL.

Cette prise de participation a été réalisée sous forme d'apport des deux immeubles de SFL situés à LA DÉFENSE (Tour Coface et bâtiment C de la Tour Les Miroirs) rémunéré en actions nouvelles de SIIC de Paris et immédiatement suivi de la cession d'une partie de ces actions pour 50 M€, SFL conservant 29,99 % du capital de SIIC de Paris à l'issue des opérations.

En réalisant cet investissement SFL a renforcé sa position d'acteur clé du marché de bureaux parisiens (voir paragraphe 1.3 en page 6 du présent rapport).

Au total, les cessions et apports réalisés par le Groupe SFL en 2010 se sont élevés à 292,5 M€ HD pour un total de 52.900 m² et de 454 emplacements de parking.

Sur la base des expertises au 31 décembre 2009, la valeur globale des actifs cédés représente 10,7 % de la valeur totale du patrimoine SFL.

Ce montant se décompose comme suit :

- Tour Coface à Puteaux : 159,7 M€ HD
- Bat C Tour les Miroirs à Courbevoie : 126,3 M€ HD
- Pavillon Henri IV à Saint Germain en Laye : 6,5 M€ HD

Par rapport aux valeurs d'expertises au 31/12/2009, les cessions et apports sont intervenus avec une décote de 11,7%.

1.3. Investissements réalisés

L'assemblée générale mixte des actionnaires de SIIC de Paris, réunie le 27 décembre 2010, a approuvé l'opération d'apport par SFL à SIIC de Paris de deux immeubles situés dans le quartier d'affaires de La Défense, la « Tour Coface », située à Puteaux, et « Les Miroirs », situés à Courbevoie.

La valeur retenue pour les actifs apportés est d'environ 286 millions d'euros. La méthode de valorisation par actualisation des cash flows (basée sur la projection des flux futurs de trésorerie générés par la location du bien considéré) a été utilisée à titre principal. Cette méthode a été privilégiée par rapport à la méthode par capitalisation (basée sur la capitalisation des revenus locatifs) qui a été jugée peu pertinente compte tenu de la nature des actifs et des projets de rénovation substantiels devant être mis en oeuvre sur chacun des immeubles apportés.

En rémunération des apports, SIIC de Paris a émis 15.476.190 actions nouvelles au prix de 18,48 euros par action. L'opération d'apport a été suivie le même jour du rachat par Realia Patrimonio de 2.706.652 actions SIIC de Paris auprès de SFL pour environ 50 millions d'euros en numéraire.

Conformément à ses engagements, Realia Patrimonio a réduit sa participation dans SIIC de Paris préalablement à l'assemblée générale de telle sorte que, à l'issue de l'ensemble des opérations, Realia Patrimonio détient environ 59,73% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris, la participation de SFL étant fixée à hauteur d'environ 29,99%.

La réalisation de cette opération permet à SIIC de Paris de recouvrer le bénéfice du régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011 et d'augmenter son patrimoine d'immeubles de bureaux, notamment dans les quartiers d'affaires de l'Ouest parisien et à La Défense en particulier, et diminue le niveau de son ratio Loan-to-Value.

Cet apport a fait l'objet d'un document enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 décembre 2010 sous le numéro E. 10-083.

SIIC de Paris est une foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux situés à Paris et principalement dans le Quartier Central des Affaires, en vue de leur location. Cette activité se décline de façon connexe par une activité technique (i.e. concernant principalement les travaux de restructuration, rénovation et rafraîchissement) et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers du portefeuille, activités de support à celle précédemment citée. SIIC de Paris a

opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2004.

Depuis 2006, le groupe espagnol REALIA est l'actionnaire majoritaire de SIIC de Paris. L'action SIIC de Paris est cotée à Euronext Paris Compartiment B sous le code ISIN FR0000057937. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF SIIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.

Realia Patrimonio, actionnaire de référence de SIIC de Paris, et SFL ont conclu un pacte d'actionnaires en date du 25 novembre 2010 aux termes duquel ces dernières n'agissent pas de concert. Ce pacte d'actionnaires est entré en vigueur à la date de réalisation de l'apport. Ce pacte est détaillé en page 57 du rapport de gestion.

Le franchissement par Société Foncière Lyonnaise des seuils du tiers du capital et des droits de vote a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, reproduite dans Décision et Information 210C1218 et 210C1330, publiées sur le site de l'Autorité des marchés financiers le 26 novembre et le 27 décembre 2010.

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 2010.

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 normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des changements cités ci-dessous :

• Les nouvelles normes ou interprétations appliquées par le groupe au 31 décembre 2010, sans effet significatif :

- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels »
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises »
- Amendement 2008 IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture »
- Amendement à IFRS 2 « Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe »
- Annual improvement 2009 – 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).

• Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes adoptés par l'union européenne au 31 décembre 2010 mais non encore entrés en vigueur, n'ont pas été appliqués par anticipation :

- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »
- Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription »
- Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »

• Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- Annual improvements 2010 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010
- Amendement IFRS 7 « Informations à fournir-Transferts d'actifs financiers »
- Amendement IAS 12 « Recouvrement des actifs sous-jacents »

Analyse de la croissance

Les revenus locatifs s'élèvent à 175 millions d'euros, en diminution de 4% par rapport à l'exercice précédent. Les honoraires de gestion atteignent 346 K€. En conséquence, le chiffre d'affaires de la SFL s'élève à 175,2 millions d'euros en 2010 contre 183,2 millions d'euros en 2009, soit une diminution de 4%.

Analyse de la rentabilité

En 2010, le résultat net consolidé (part du groupe) de SFL est de 165 millions d'euros, en hausse par rapport à 2009 où il atteignait -252 millions d'euros. Cette évolution du résultat net s'explique par une augmentation des valeurs d'expertise du patrimoine en 2010 par rapport à 2009. A ce titre, il a été constaté une variation de valeur de +107 millions d'euros dans le résultat de l'exercice 2010 contre -385 millions d'euros en 2009.

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

- Les loyers au 31 décembre 2010 s'élèvent à 175 M€ contre 183 M€ au 31 décembre 2009, en baisse de 4 %. A périmètre constant, les loyers diminuent de 6,5%, du fait notamment de l'indexation des baux, négative en 2010, et des renégociations.
- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine est de 147 M€ au 31 décembre 2010, soit une baisse de 7% par rapport au 31 décembre 2009 où il atteignait 158,1 M€.
- Le cash flow courant part du Groupe (hors cession) s'élève à 104,1 M€ au 31 décembre 2010 contre 110,1 M€ au 31 décembre 2009, en baisse de 5,4% principalement sous l'effet de la baisse des loyers et de la hausse des frais financiers. Rapporté au nombre moyen d'actions, le cash flow baisse de 5,5 % en 2010 à 2,24 € par action contre 2,37 € par action en 2009.

Analyse de la structure financière et de l'ANR

Le patrimoine de SFL est évalué à 2 960 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2010, en baisse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2009 (3 094 M€) et à 3 120 M€ en valeur de remplacement droits inclus. La hausse à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de 7,14 % en 2010.

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 1.201,7 M€ au 31 décembre 2010, soit 35,6% de la valeur de notre patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris avec un coût moyen au 31 décembre 2010 de 4,1% et une maturité moyenne de 3,4 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 2010 en hausse de 1,8% par rapport au 31 décembre 2009 et l'Actif Net Réévalué de liquidation hors droit atteint 1 891 millions d'euros en hausse de 2,6% en un an.

L'Actif Net Réévalué droits inclus (valeur de reconstitution) est de 44,1€ par action au 31 décembre 2010 en hausse de 1,85 % par rapport au 31 décembre 2009 (43,3 €). L'Actif Net Réévalué hors

droits (valeur de liquidation) est de 40,6 € par action contre 39,6 € au 31 décembre 2009.

2.2. Résultats sociaux de SFL

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

- le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 130.779.706,84 euros contre 130.513.358,26 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 0,20 % ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 181.160.460,49 euros contre 160.278.949,87 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 13,03 % ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 110.012.641,63 euros contre 129.787.576,00 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -15,24%.

Le résultat d'exploitation ressort à 71.147.818,86 euros contre 30.491.373,87 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 6.778.433,04 euros contre 6.511.026,32 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 4,11 %.

Le montant des charges sociales s'élève en 2010 à 3.202.378,02 euros contre 3.098.388,38 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 3,36 %.

L'effectif salarié moyen de la Société SFL s'élève en 2010 à 68,1 contre 68,75 au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -0,95%.

Compte tenu d'un résultat financier de -6.144.960,42 euros (-12.195.035,45 euros au titre de l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 65.002.858,44 euros contre 18.296.338,42 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 32.033.871,57 euros, de la participation des salariés aux résultats de 324.699,84 euros et de l'impôt sur les bénéfices ajusté de -386.328 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 97.098.358,17 euros contre 31.566.022,82 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2010, le total du bilan de la Société s'élevait à 2.380.144.635,53 euros contre 2.377.095.080,43 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 0,13 %.

Voir les facteurs de risque sur les conditions macro-économiques et le marché immobilier, en page 34 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.

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS ORDINAIRES

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 2010 s'élevant à 1.116.330.432,98 euros par suite de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive à l'émission de 23.298 nouvelles actions résultant de la levée de 23.298 options de souscription d'actions, de prélever sur le compte « prime d'émission » une somme de 4.659,60 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 1.116.325.773,38 euros.

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2010, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 97.098.358,17 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 2010 | 97.098.358,17 euros |
| • Report à nouveau antérieur | 993.797,70 euros |
| • Soit le bénéfice distribuable | 98.092.155,87 euros |

Nous vous proposons :

- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 97.710.845,40 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, étant précisé qu'un acompte de 0,70 euro par action a été distribué le 23 décembre 2010, le solde à distribuer étant de 1,40 euro par action,
- le solde, soit 381.310,47 euros, étant reporté à nouveau.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 16 mai 2011 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 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 au taux de 19%, prévu par l'article 117 quater du Code général des impôts.

Il est également précisé que les dividendes soumis à l'abattement de 40% ou au prélèvement libératoire de 19%, sont assujettis aux prélèvements sociaux et contributions additionnelles au taux de 12,3%, lesquels sont prélevés à la source par la Société, qui les reverse au Trésor.

Il est précisé que, conformément à l'article 119 bis du Code général des impôts, les dividendes distribués à des actionnaires non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 19%. Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société, au moment où il lui fera connaître son choix pour le paiement du dividende, un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Enfin, 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 ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent⁽¹⁾ à l'étranger, 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. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger à un taux supérieur à 11,11 %.

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 2010 seront communiqués au Comité d'Entreprise dans le cadre de sa réunion mensuelle du mois d'avril 2011.

¹⁾ N'est pas considéré comme un impôt équivalent un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

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

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros).

Au 31/12/2010	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	30 188	61 540	218 250	0	309 978
Fournisseurs d'immobilisations	227 510	37 614	867 410	247 158	1 379 692
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	69 415	387 516	456 931
Total	257 698	99 154	1 155 075	634 674	2 146 601

Au 31/12/2009	> 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 2010, 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	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	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
Sociétés mises en équivalences :			
SIIC de Paris	303 323 778	29,99	29,99

Les sociétés SCI 5 de Vigny et SNC FLY Tolbiac, faisant partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2009, ont été absorbées par SFL. La société SC Parsherbes, faisant également partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2009, a été absorbée par la SAS Parholding.

Le Groupe SIIC de Paris fait partie du périmètre de consolidation depuis le 27 décembre 2010. Avec une prise de participation à hauteur de 29,99%, le Groupe SIIC de Paris est consolidé chez SFL selon la méthode de la mise en équivalence.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2010.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2010 (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 :											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	113 931 744	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	16 510 381	11 693 867	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	314 905	100,00 %	1 169 740	818 469	166 531 136	-	1 131 662	4 199 326	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	9 181 738	66,00 %	79 788 878	79 788 878	111 693 193	-	15 905 917	6 717 147	-	-
2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	4 264 677	50,00 %	18 400 300	18 400 300	44 242 739	-	-	1 401 644	6 204 150	-
SA SIIC DE PARIS	68 104 208	537 779 446	29,99 %	235 981 062	235 981 062	-	-	65 785 853	1 058 818	-	-
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES PARTICIPATIONS NON REPRISES DANS LE PARAGRAPHE A :											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
	-	-	-	330 293	330 293	-	-	-	1 263 527	1 373 829	-
2 - Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)											
	-	-	-	2 286 735	-	-	-	-	-	-	-

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 2010 (EN MILLIERS D'EUROS)

	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
Bilan		
Clients	454	-
Comptes courants actifs	44 243	83 191
Autres créances	-	1 630
Fournisseurs	-454	-
Comptes courants passifs	-44 243	-83 191
Autres dettes	-	-1 630
Compte de résultat		
Prestations de service	748	-
Revenus des prêts et créances	1 561	2 907
Honoraires	-748	-
Intérêts des comptes courants	-1 561	-2 907

3. Gouvernement d'entreprise

3.1. Composition du Conseil d'Administration et de la Direction au 31 Décembre 2010

Membres du Conseil d'Administration au 31 décembre 2010 :

Juan José BRUGERA CLAVERO : Président
Jean ARVIS : Administrateur
Jacques CALVET : Administrateur
Anne-Marie de CHALAMBERT : Administrateur
Jean-Jacques DUCHAMP : Administrateur
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA : Administrateur
Carmina GAÑET CIRERA : Administrateur
Aref LAHHAM : Administrateur
Bertrand LETAMENDIA : Administrateur
Carlos LOSADA MARRODAN : Administrateur
Luis MALUQUER TREPAT : Administrateur
Pere VIÑOLAS SERRA : Administrateur
Tony WYAND : Administrateur
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL : Administrateur (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)
Yves DEFLINE : Censeur

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2010 :

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE : 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

Bertrand Julien-Laferrière (52 ans) a rejoint SFL en 2010 en tant que Directeur Général. Titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA d'Insead, il a rejoint Unibail-Rodamco Développement en novembre 2007 en qualité de Président d'Unibail-Rodamco Développement. Auparavant, il était Président de CGW Gestion d'Actifs et PDG de Bail Investissement Foncière. Il a également tenu des postes de responsabilité chez Club Méditerranée, Accor Hôtels et Ricardo Bofill Architects. Depuis 2008, il occupait les fonctions de Directeur Exécutif Développement, membre du Directeur d'Unibail-Rodamco.

Nicolas Reynaud (49 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 Directeur Général adjoint et Directeur Financier. Puis il a rejoint SFL en tant que membre du Comité de direction et Directeur Financier, Secrétaire du Conseil et Directeur Général adjoint.

François Sebillotte (55 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 (43 ans) occupe le poste de Directeur Technique. Il a rejoint le groupe en 2003. Il a un diplôme d'ingénieur de l'École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP).

Olivier Rochefort (44 ans) occupe le poste de Directeur de l'Asset Management. Il a rejoint le groupe en 2002. Il a un diplôme de l'École 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 (54 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 (49 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 2010

Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE

Fonction : Directeur Général

Date du 1^{er} mandat : 2010

Durée indéterminée

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Directeur Général
- PARHOLDING (S.A.S.), Président*
- SIIC DE PARIS (S.A.), Administrateur
- MAISON DES CENTRALIENS (S.A.), Administrateur
- BJL INVESTISSEMENT (S.A.R.L.), Gérant*

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents:

2009

- UNIBAIL MANAGEMENT, Directeur Général Délégué
- UNIBAIL-RODAMCO DEVELOPMENT, Président
- UNIBAIL-RODAMCO, Membre du Directoire
- MAISON DES CENTRALIENS, Administrateur
- BJL INVESTISSEMENT, Gérant

2008

- UNIBAIL MANAGEMENT, Directeur Général Délégué
- UNIBAIL-RODAMCO DEVELOPMENT, Président
- UNIBAIL-RODAMCO, Membre du Directoire
- MAISON DES CENTRALIENS, Administrateur
- BJL INVESTISSEMENT, Gérant

2007

- UNIBAIL-RODAMCO DEVELOPMENT, Président
- MAISON DES CENTRALIENS, Administrateur
- BJL INVESTISSEMENT, Gérant

2006

- MAISON DES CENTRALIENS, Administrateur
- BJL INVESTISSEMENT, Gérant

Monsieur Nicolas REYNAUD

Fonction : Directeur Général Délégué

Date du 1^{er} mandat : 2008

Durée indéterminée

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Directeur Général Délégué
- SEGPIM (S.A.), Président Directeur Général
- PARHOLDING (S.A.S.), Directeur Général*

Mandats exercés au 31 décembre des exercices précédents :

2009

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Directeur Général Délégué
- SEGPIM (S.A.), Président Directeur Général
- PARHOLDING (S.A.S.), Directeur Général

2008

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Directeur Général Délégué
- SEGPIM (S.A.), Président Directeur Général

2007

(néant)

2006

(néant)

* 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).

Administrateurs au 31 décembre 2010	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs ⁽¹⁾ au 31 décembre 2010
Juan José BRUGERA CLAVERO	25
Jean ARVIS	500
Jacques CALVET	825
Anne-Marie de CHALAMBERT ⁽²⁾	25
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GAÑET CIRERA	30
Aref LAHHAM ⁽³⁾	25
Bertrand LETAMENDIA ⁽²⁾	1.000
Carlos LOSADA MARRODAN ⁽²⁾	25
Luis MALUQUER TREPAT ⁽²⁾	400
Pere VIÑOLAS SERRA	1.825
Tony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS) ⁽⁴⁾	2.038.955
Total	2.043.810

(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 11 juin 2010.

(3) Depuis le 12 février 2010.

(4) Depuis le 5 octobre 2010.

Les jetons de présence versés aux Administrateurs en 2009 et 2010 sont détaillés dans le paragraphe 3.5 du présent Rapport (cf. pages 20 et 21).

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 le Conseil du 11 juin 2010, en qualité d'administrateur :

- de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, en remplacement de Monsieur Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ, démissionnaire, jusqu'à l'issue de la présente assemblée,
- de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, en remplacement de Monsieur José Maria SAGARDOY LLONIS, démissionnaire, jusqu'à l'issue de la présente assemblée,

- de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, en remplacement de Monsieur Julián ZAMORA SAÏZ, démissionnaire, jusqu'à l'issue de la présente assemblée,

- de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, en remplacement de Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ, démissionnaire, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les mandats d'administrateur de Mesdames Anne-Marie de CHALAMBERT et Carmina GAÑET CIRERA, et de Messieurs Bertrand LETAMENDIA et Luis MALUQUER TREPAT, 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 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

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 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Évolution des mandats des Commissaires aux comptes

Les mandats de DELOITTE & ASSOCIES et BEAS, Commissaires aux comptes titulaire et suppléant, arrivant à expiration lors de la

présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de six exercices, soit pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

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 2010. 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

Juan José BRUGERA CLAVERO Président depuis le 14 avril 2010 Directeur Général du 11 juin au 5 octobre 2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice	-	143.083,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	0,00
Total	-	143.083,00

Yves MANSION Président Directeur Général jusqu'au 14 avril 2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	909.583,00	844.506,00
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	909.583,00	844.506,00

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2009 : rémunérations totales dues au cours de l'exercice 2009 (tableau 2) - rémunération variable versée en 2009 au titre de l'exercice 2008 + rémunération variable versée en 2010 au titre de l'exercice 2009.

Rémunérations dues au titre de l'exercice 2010 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2010 - rémunération variable versée en 2010 au titre de l'exercice 2009.

Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	468.999,00	480.533,00
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	468.999,00	480.533,00

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2009 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2009 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2009 au titre de l'exercice 2008 + rémunération variable versée en 2010 au titre de l'exercice 2009.

Rémunérations dues au titre de l'exercice 2010 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2010 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2010 au titre de l'exercice 2009 + rémunération variable versée en 2011 au titre de l'exercice 2010.

Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur Général depuis le 5 octobre 2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice	-	86.091,00
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	0,00
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	0,00
Total	-	86.091,00

TABLEAU 2 – RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président depuis le 14 avril 2010 Directeur Général du 11 juin au 5 octobre 2010	Exercice 2009		Exercice 2010	
	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 ⁽¹⁾	-	-	107.083,00	44.583,00
Rémunération variable	-	-	0,00	0,00
Rémunération exceptionnelle	-	-	0,00	0,00
Jetons de présence ⁽²⁾	-	-	36.000,00	36.000,00
Avantages en nature	-	-	0,00	0,00
Autres	-	-	0,00	0,00
Total	-	-	143.083,00	80.583,00

(1) La rémunération fixe de Monsieur Juan José BRUGERA telle que mentionnée pour l'année 2010 correspond aux sommes qui lui ont été versées à raison de son mandat de Président du Conseil d'Administration au titre de la période du 14 avril au 31 juillet 2010. Restent à lui verser les sommes correspondant à sa rémunération fixe acquise au titre de la période du 1^{er} août au 31 décembre 2010 qui sont, compte tenu du statut de Monsieur Juan José BRUGERA, soumises à la réglementation sociale espagnole en application des règlements européens n°883/2004 et 987/2009.

(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36.000 € telle qu'allouée par le Conseil d'Administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

Yves MANSION Président Directeur Général jusqu'au 14 avril 2010	Exercice 2009		Exercice 2010	
	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	126.977,00	126.977,00
Rémunération variable ⁽¹⁾	415.239,00	415.239,00	544.497,00	544.497,00
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	0,00	0,00	580.000,00	580.000,00
Jetons de présence ⁽³⁾	36.000,00	36.000,00	12.000,00	12.000,00
Avantages en nature ⁽⁴⁾	5.486,00	5.486,00	1.929,00	1.929,00
Autres ⁽⁵⁾	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
Total	900.325,00	900.325,00	1.269.003,00	1.269.003,00

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Yves MANSION ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 14 février 2008 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2008 versée en 2009) et par le Conseil d'Administration du 20 juillet 2009 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2009 versée en 2010).

Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2010 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 12 février 2010, s'est établie à un montant de 120.000,00 €.

Monsieur Yves MANSION ayant démissionné de son mandat de Président Directeur Général le 14 avril 2010, cette rémunération variable couvre la période du 1^{er} janvier 2010 au 14 avril 2010 et lui a été réglée en avril 2010 conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration du 14 avril 2010.

Le montant de sa rémunération variable tel que mentionné pour l'année 2010 intègre donc, outre le variable dû au titre de l'exercice 2009, le variable précité acquis au titre de l'exercice 2010.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en pages 26 et 27 du présent document.

(2) Indemnité de départ arrêtée par le Conseil d'Administration du 14 avril 2010.

(3) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36.000 € telle qu'allouée par le Conseil d'Administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

(4) Avantage en nature véhicule.

(5) 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.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur Général depuis le 5 octobre 2010	Exercice 2009		Exercice 2010	
	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	-	-	81.757,00	81.757,00
Rémunération variable	-	-	0,00	0,00
Rémunération exceptionnelle	-	-	0,00	0,00
Jetons de présence	-	-	000	0,00
Avantages en nature ⁽¹⁾	-	-	4.334,00	4.334,00
Autres	-	-	0,00	0,00
Total	-	-	86.091,00	86.091,00

(1) Avantages en nature : véhicule et affiliation de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué	Exercice 2009		Exercice 2010	
	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	225.098,00	225.098,00	240.347,00	240.347,00
Rémunération variable ⁽¹⁾	153.355,00	153.355,00	217.072,00	217.072,00
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⁾	3.539,00	3.539,00	3.381,00	3.381,00
Autres ⁽³⁾	23.290,00	23.290,00	28.605,00	28.605,00
Total	405.282,00	405.282,00	489.405,00	489.405,00

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 14 février 2008 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2008 versée en 2009) et par le Conseil d'Administration du 20 juillet 2009 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2009 versée en 2010). Sa rémunération variable au titre de l'exercice 2010, versée en 2011, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 12 février 2010, s'est établie à un montant de 208.200,00 €.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en pages 26 et 27 du présent document.

(2) Avantage en nature véhicule.

(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2009 et 2010 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 des exercices 2008 et 2009 versés respectivement en 2009 et 2010 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 2009	Montants versés au titre de l'exercice 2010
Yves DEFLINE		
Jetons de présence	24.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Tony WYAND		
Jetons de présence	24.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jean ARVIS		
Jetons de présence	24.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Jacques CALVET		
Jetons de présence	24.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
REIG Capital Group Luxembourg		
Jetons de présence	18.000,00	18.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Juan José BRUGERA CLAVERO*		
Jetons de présence	36.000,00	36.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Pere VIÑOLAS		
Jetons de présence	23.500,00	31.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36.000,00	36.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Pedro RUIZ LABOURDETTE (fin de mandat le 30/06/2009)		
Jetons de présence	12.000,00	0,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Julian ZAMORA SAÏZ (fin de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	18.000,00	9.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2009	Montants versés au titre de l'exercice 2010
Francisco ZAMORANO GOMEZ (fin de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	24.000,00	12.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
José Maria SAGARDOY LLONIS (fin de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	18.000,00	9.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Manuel MENENDEZ LOPEZ (fin de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	18.000,00	9.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Carmina GAÑET CIRERA (début de mandat le 20/07/2009)		
Jetons de présence	10.000,00	24.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Aref LAHHAM (début de mandat le 12/02/2010)		
Jetons de présence	0,00	20.000,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Anne-Marie de CHALAMBERT (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	0,00	10.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Bertrand LETAMENDIA (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	0,00	10.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Carlos LOSADA MARRODAN (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	0,00	10.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Luis MALUQUER TREPAT (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	0,00	10.500,00
Autres rémunérations	0,00	0,00
Total	333.500,00	366.000,00

* Président du Conseil d'Administration à compter du 14 avril 2010, Président-Directeur Général à compter du 11 juin 2010, Président du Conseil d'Administration à compter du 5 octobre 2010.

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
Juan José BRUGERA CLAVERO						Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice
Yves MANSION						Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE						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
Juan José BRUGERA CLAVERO			
Yves MANSION			
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE			
Nicolas REYNAUD			

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
Juan José BRUGERA CLAVERO						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice
Yves MANSION						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE						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
Juan José BRUGERA CLAVERO			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Yves MANSION			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE			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	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	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	165.000	165.000	79.000
les mandataires sociaux au 31/12/2010	0	0	25.000
Nicolas REYNAUD	0	0	25.000
Point de départ d'exercice des options	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription ou d'achat	27,78	26,41	62,60
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-	-	-
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2010	306.000	311.000	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	0	0	44.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2010	3.000	35.000	229.000

TABLEAU 9 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D’ACHAT D’ACTIONS CONSENTIES AUX 10 PREMIERS SALAIRES 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
Juan José BRUGERA CLAVERO Président depuis le 14/04/2010 Directeur Général du 11/06/2010 au 5/10/2010		X		X		X		X
Yves MANSION Président du 21/03/2002 au 26/10/2006 du 23/07/2008 au 14/04/2010 Directeur Général du 21/03/2002 au 14/04/2010		X		X	X ⁽¹⁾			X
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur Général depuis le 5/10/2010		X		X	X ⁽²⁾			X
Nicolas REYNAUD Directeur Général Délégué depuis le 24/10/2008	X ⁽³⁾			X		X ⁽⁴⁾		X

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité éventuellement due à Monsieur Yves MANSION en cas de cessation de son mandat de Président Directeur Général ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 4 avril 2008 et approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 23 mai 2008. Le Conseil d'Administration réuni le 14 avril 2010 ayant constaté la non réalisation des conditions d'application de cette indemnité, celle-ci n'a pas été mise en règlement à l'occasion de la cessation du mandat de Monsieur Yves MANSION.

(2) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité éventuellement due à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE en cas de cessation de son mandat de Directeur Général (détaillées en pages 28 et 29) ont été arrêtées par les Conseils d'Administration du 5 octobre et du 14 décembre 2010.

(3) 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.

(4) 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, dont bénéficie Monsieur Nicolas REYNAUD dans le cadre de son contrat de travail 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.

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 2009 et 2010

Lors de sa réunion du 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 des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2009.

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 2009, l'objectif annuel retenu a été celui d'un cash flow courant part du Groupe d'un montant de 100 millions d'euros.

Ainsi, la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et organes de direction au titre de l'année 2009 a été déterminée selon la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif annuel	Part variable de l'année 2009 exprimée en pourcentage du fixe en fonction du taux de réalisation de l'objectif annuel	
	Président Directeur Général Directeur Général Délégué	Secrétaire Général et 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

Réuni le 12 février 2010, 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 2010.

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

Pour l'année 2010, l'objectif retenu est, comme en 2009, celui d'un cash flow courant part du Groupe d'un montant de 100 millions d'euros.

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 2010 est donc la suivante :

Taux de réalisation de l'objectif annuel	Part variable de l'année 2010 exprimée en pourcentage du fixe en fonction du taux de réalisation de l'objectif annuel	
	Président Directeur Général Directeur Général Délégué	Secrétaire Général et 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

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.

Le Conseil d'Administration du 14 avril 2010 a constaté que les conditions d'application de l'indemnité, en cas de cessation des fonctions de Monsieur Yves Mansion, dont le principe a été arrêté lors de la réunion du Conseil d'Administration du 4 avril 2008, n'étaient pas réunies en l'espèce. Cette convention est sans objet depuis la démission de Monsieur Yves Mansion le 14 avril 2010.

Modification des contrats de travail : 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, depuis l'autorisation du Conseil du 9 décembre 2008 (convention approuvée par l'Assemblée Générale du 15 juin 2009).

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.

Convention conclue avec Monsieur Yves MANSION, Président-Directeur Général

Date du Conseil l'ayant autorisée : 14 avril 2010 ; convention à approuver par la présente Assemblée Générale.

Nature de la convention : versement d'une indemnité de départ et conservation d'options d'achat d'actions.

Le Conseil d'Administration du 14 avril 2010 a décidé le versement immédiat à M. Yves MANSION, à titre d'indemnité de départ, de la somme de 580.000 euros et la conservation du droit d'exercer 44.000 options d'achat d'actions, sans avoir à respecter la condition de présence figurant dans le règlement du plan d'attribution d'options d'achat d'actions du 13 mars 2007, tout en restant tenu par l'ensemble des dispositions du plan.

Convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur Général

Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention à approuver par la présente Assemblée Générale.

Nature de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur Général.

Attribution à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de révocation de son mandat de Directeur Général, pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à six mois de rémunération.

Pendant les trois premières années, l'indemnité de cessation du mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil.

A partir du 1^{er} janvier 2014, l'indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50% de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture.

Il est précisé que sera exclu du calcul tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

Le Conseil d'Administration de SFL du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur Julien-Laferrière.

A compter de l'exercice 2011, Monsieur Julien-Laferrière aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d'un bonus qualitatif et d'un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunérations.

Mesures de la performance de l'indemnité de rupture de mandat social : la performance sera mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels, fixés par le Conseil d'Administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur Général de Monsieur Julien-Laferrière.

Conditions de performance de l'indemnité de rupture de mandat social : pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60%, l'indemnité est payée à hauteur de 100% de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60%, aucune indemnité ne sera versée.

Le Conseil d'Administration devra se prononcer par décision expresse sur la réalisation ou non de ces performances dans les 2 mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur Julien-Laferrière.

L'indemnité sera versée dans les 60 jours suivant la date du Conseil d'Administration constatant la réalisation des conditions de performance auxquelles le versement de l'indemnité est subordonné.

Convention d'assistance avec le Cabinet d'avocats Maluquer Advocats, Société Civile Professionnelle dont le siège est à Barcelone, et dont Mr. Luis Maluquer est associé et coadministrateur

Date du Conseil l'ayant autorisée : 18 novembre 2010 ; convention à approuver par la présente Assemblée Générale.

Cette convention a pour objet des prestations de conseils juridiques relatives à la négociation et la mise en place des divers accords conclus dans le cadre de la prise de participation de SFL dans SIIC de PARIS, et plus spécialement sur certains aspects relevant du droit espagnol.

La présente convention a été conclue jusqu'au 31 décembre 2010.

Les prestations proposées ont fait l'objet d'un honoraire calculé au temps passé et sur la base du taux horaire habituel du Cabinet pour les différents avocats intervenant dans le dossier, et cela avec une limite forfaitaire maximale de 79.000 euros HT, plus frais pour l'ensemble des prestations.

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

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition au 31 décembre 2010 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2010 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2010
Rémunération fixes au titre de 2010	634.212,00
Rémunérations variables au titre de 2010 ⁽¹⁾	273.294,00
Avantages en nature	19.394,00
Participation/intéressement ⁽²⁾	99.215,00
Abondement versements volontaires au PERCO	10.440,00

Hors indemnités telles qu'arrêtées par le Conseil d'Administration du 9 février 2004

(1) Rémunérations déterminées conformément aux modalités arrêtées par le Conseil d'Administration du 12 février 2010

(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2010 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2008 (les droits acquis au titre de l'exercice 2010 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

Le 4 janvier 2011, SFL et PORTS 1961 ont signé un bail de location de 12 ans portant sur un local commercial de 525 m² qui accueillera le flagship store de PORTS 1961 dont l'ouverture est prévue en juin 2011.

L'immeuble de 18 000 m² situé au 247, rue Saint Honoré, Paris 1^{er},

dont SFL achève la lourde restructuration, a été loué à MANDARIN ORIENTAL qui va y ouvrir prochainement son Palace parisien.

Il reste une dernière boutique en location au pied de cet immeuble. Dans cette transaction SFL et PORTS 1961 étaient conseillés par KNIGHT FRANK.

Le 10 février, à l'occasion des résultats annuels 2010, SFL a annoncé l'arrivée de quatre nouveaux locataires de prestige sur son patrimoine à Paris :

- Washington Plaza, propriété de SFL et PREDICA, va accueillir prochainement le Groupe LAGARDERE qui vient de prendre à bail 5 000 m² environ de bureaux dans le bâtiment Monceau entièrement rénové.

- NBC UNIVERSAL GLOBAL NETWORKS va s'installer sur un plateau de 1 000 m² de ce même immeuble de Washington Plaza.
- LOUIS VUITTON MALLETIER a signé avec SFL un bail de location de 2 100 m² de bureaux dans le Louvre Des Entreprises dont la rénovation totale a été achevée fin 2010.
- L'ESMA (European Securities and Markets Authority) installe son siège européen sur 3 100 m² dans l'immeuble du 103 rue de Grenelle (7^{ème} arrondissement).

Le 21 février, Dimitri Boulte a rejoint la Société Foncière Lyonnaise en qualité de Directeur Général Adjoint en charge des Opérations. Il pilote en direct les activités d'Asset Management et anime les équipes de Développement, Commercialisation, Technique et Property Management dirigées respectivement par Jean-Luc Potier, Marc Stravopodis, Franck Dattée et Franck Morin.

Dimitri Boulte, HEC, Master CEMS de l'Université de Bocconi (Milan), 34 ans, a passé 9 ans chez UNIBAIL-RODAMCO où il a exercé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'Investissement (2004-2006) puis de Directeur du Développement (2006-2007) du Pôle Bureaux. Il exerçait, depuis 2008, les fonctions de Directeur des Grands Projets Urbains et avait la charge à ce titre d'initier et développer les grandes opérations immobilières complexes en France.

Il a également participé à la création et à l'animation de la chaire d'enseignement HEC Real Estate Chair.

Nicolas Reynaud, Directeur Général Délégué, continue à assumer en direct l'animation de la Direction Financière et François Sebillotte, Secrétaire Général et Secrétaire du Conseil d'Administration (depuis le 14 mars), celle de l'ensemble des fonctions support (Juridique, Ressources Humaines, Systèmes d'Information, Communication).

Avec la mise en place de cette équipe de direction resserrée, Bertrand Julien-Laferrière parachève la réorganisation qu'il a entamée à son arrivée à la tête de SFL et accélère la mutation professionnelle de la Société.

Le 2 mars 2011, Eurohypo AG a cédé à Unibail Rodamco SE 7,25% de sa participation dans le capital de SFL.

La structure du capital de la société n'est, par ailleurs, pas modifiée par cette transaction.

La répartition du capital est, suite à cette cession, la suivante :

- COLONIAL : 53,5 %
- GROUPE CREDIT AGRICOLE : 13,9 %
dont CACIB : 8,8% et PREDICA : 5,1%
- ROYAL BANK OF SCOTLAND : 7,25 %
- UNIBAIL RODAMCO SE : 7,25 %
- ORION III EUROPEAN 3 : 6,4 %
- REIG CAPITAL GROUP : 4,4 %
- Autres : 7,3 %

La succursale française de la compagnie d'assurance Zurich va quitter Levallois pour s'installer prochainement sur 3 600 m² dans l'immeuble « 112 Wagram », propriété de SFL, à Paris 17^{ème}. Cet immeuble, qui totalise 4 300 m², est certifié HQE. Il a été acheté en VEFA, auprès du promoteur EMERIGE et a été livré en octobre 2010.

Ce nouveau bâtiment répond aux besoins croissants de la société Zurich France et marque une étape importante dans son développement.

Avec cette nouvelle prise à bail importante, SFL conforte l'excellente dynamique commerciale qui lui a permis depuis 3 mois de signer avec des entreprises leader comme ESMA, Louis Vuitton Malletier, NBC UNIVERSAL ou Lagardère.

Le marché de l'immobilier tertiaire prime parisien démontre encore une fois sa robustesse et son attractivité pour des entreprises soucieuses du cadre de travail de leurs équipes. Dans cette transaction, CATELLA conseillait SFL et DTZ conseillait Zurich France en qualité de conseil exclusif.

4.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un marché immobilier qui semble retrouver une bonne dynamique, le choix des investisseurs et des entreprises clientes toujours plus orienté vers les produits de qualité conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien prime.

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 reste déterminant dans l'environnement actuel. Fin 2010, SFL a mis en place un nouveau crédit syndiqué d'un montant de 350 000 milliers d'euros pour, d'une part, rembourser par anticipation sa seule dette venant à maturité en 2011 pour 200 000 milliers d'euros, et, d'autre part, pour augmenter de manière significative la maturité moyenne de sa dette et ses ressources disponibles. Au 31 décembre 2010, le spread moyen de refinancement du Groupe SFL est de 148 points de base et la maturité moyenne de sa dette est de 3,4 années.

Le niveau de ratio d'endettement de 35,6% et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

Au 31 décembre 2010, SFL possède une enveloppe disponible en lignes de crédits confirmés de 205 000 milliers d'euros sur

SFL et de 4 085 milliers d'euros sur la tranche réhabilitation Parholding (Part du Groupe). Par ailleurs, les lignes de crédits non confirmés sont utilisées à hauteur de 24 344 milliers d'euros sur une enveloppe totale de 65 000 milliers d'euros.

Voir également la note 6-8 des comptes consolidés (clients et autres débiteurs) en page 146.

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 dernières années 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 6-12 des comptes consolidés (emprunts portant intérêts courants et non courants) en pages 148 à 150 ;
- La note 2-3 des comptes consolidés (immeubles de placement) en pages 134 et 135 ;
- Le paragraphe 4.4 du rapport de gestion (assurances) en pages 39 et 40.

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 paramètres financiers (taux, volatilité, ...)

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 produits dérivés à caractère purement spéculatif. Les couvertures avec ventes d'options intégrées doivent se faire avec grande prudence dans un contexte de stratégie globale, avec transparence et une maîtrise totale des risques.
- 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 2010, la dette de SFL est couverte à 81% dans un contexte de fin de baisse des taux toujours intrinsèquement bas dans lequel il peut être intéressant de couvrir par anticipation l'endettement futur.

b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 4,13% au 31 décembre 2010 (contre 4,59% au 31 décembre 2009).
- une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,23% soit un impact négatif de 1 191 milliers d'euros sur l'année représentant 2% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,04% soit un impact positif de 1 072 milliers d'euros sur l'année représentant 1,8% des charges financières annuelles.
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2010, une hausse des taux de 0,5% en améliorerait la valorisation de 8 164 milliers d'euros (contre 12 167 milliers d'euros au 31 décembre 2009). A l'opposé, une baisse des taux de 0,5% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 8 831 milliers d'euros (contre 12 673 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

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	73 053	0	0	0	0	73 053
Swap BNP-PARIBAS à 2,375%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap JPMORGAN avec CAP	0	0	0	400 000	0	0	400 000
Swap CALYON à 3,785%	100 000	0	0	0	0	0	100 000
Swap RBOS à 3,89%	0	0	40 800	0	0	0	40 800
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,63%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap CADIF à 1,655%	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,71%	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Total	150 000	123 053	90 800	600 000	0	0	963 853

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	0	180 000	0	265 000	200 000	0	645 000
Emprunt revolving BECM	0	150 000	0	0	0	0	150 000
Emprunt RBS	0	0	40 800	0	0	0	40 800
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Emprunt Deutsche Hypo	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Emprunt BancoSabadell	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	3 438	76 105	0	0	0	0	79 543
Comptes courants passifs	57 313	0	0	0	0	0	57 313
Engagements sur contrats de location financement	17 611	68 664	56 458	2 790	2 790	27 271	175 584
Total	93 362	574 769	97 258	267 790	202 790	27 271	1 263 240

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 2010 au 31 décembre 2014 (en milliers d'euros).

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Emprunts syndiqués	645 000	645 000	465 000	465 000	200 000
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	0	0	0
Emprunt RBS	40 800	40 800	40 800	0	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	50 000	0	0	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	0	0	0
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	79 543	76 105	0	0	0
Comptes courants passifs	57 313	0	0	0	0
Engagements sur contrats de location financement	175 584	157 973	89 309	32 851	30 061
Total dette	1 263 240	1 169 878	595 109	497 851	230 061
Swap CALYON à 2,218%	73 053	73 053	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	50 000	50 000	0	0	0
Swap JPMORGAN avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	0
Swap CALYON à 3,785%	100 000	0	0	0	0
Swap RBS à 3,89%	40 800	40 800	40 800	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap HSBC à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap CADIF à 1,655%	50 000	0	0	0	0
Swap HSBC à 2,71%	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	50 000	50 000	50 000	0	0
Total couvertures	963 853	813 853	690 800	600 000	0
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	299 387	356 025	-95 691	-102 149	230 061

Au 31 décembre 2010, le taux de couverture de la dette est de 81%.

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.

Les indices parus en 2010 sont en très légère hausse 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 a sévi ces deux dernières années a impacté de manière fortement négative les institutions financières et, in fine, les principaux acteurs du marché immobilier. La résultante a été une forte baisse des volumes d'investissement ainsi que de la demande placée, les entreprises étant plus vulnérables et plus prudentes quant à l'avenir. Pour autant, on note une légère accalmie depuis début 2010, avec un retour de la confiance des acteurs de ce marché grâce à un assainissement et un retour de l'appétit pour les actifs de qualité et sécurisés.

On assiste pour autant à une nouvelle contraction des taux, car l'offre pour ces biens « prime » reste très limitée. On constate ainsi une baisse de 75 à 100 points de base sur les meilleurs immeubles.

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 ; +25 bps). Il en résulte une faible variation de la valeur de notre patrimoine comprise entre [+3,1% ; -2,7%].

- 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 2010. Le risque à prendre en compte concerne les refinancements à venir d'ici à trois ans, qui devraient contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations à risque.

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 les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains,
- dont l'endettement a été maîtrisé en cours d'année, comme certaines foncières SIIC.

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 2010, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 45% environ des loyers totaux et les deux locataires les plus importants pour respectivement 11% et 9% environ. Environ 42% 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 cœur de la crise.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 92% de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 7% 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 activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. 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 leur sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence des substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante.

Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos propriétés pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

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, parfois des modifications du projet.

SFL essaye de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux 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.

En 2010, Colonial a obtenu un accord pour le refinancement de ses 4,9 milliards d'euros de dettes avec ses créanciers (Calyon, Eurohypo et RBS).

Colonial a procédé à deux nouvelles émissions de titres d'un montant de 1,9 milliard d'euros chacune et a utilisé sa participation dans SFL comme garantie pour le refinancement.

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 ou sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ;

- 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 ;

- 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, 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.

16.1.2 Conditions de distribution

Le bénéfice du régime des SIIC est en outre subordonné à la distribution de :

- 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, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;

- 50% des plus-values dégagées à l'occasion (i) de 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) de la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;

- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;

- 100% des dividendes de SIIC, ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav), dont le capital et les droits de vote sont détenus pendant deux ans au moins à plus de 5%, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

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 ni 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 latentes 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 l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;

- 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, à l'exception des plus-values de cession d'immeubles qui seraient calculées par rapport à leur valeur fiscale pour le calcul de l'exit tax lors de leur entrée dans le régime et diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

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 taux de détention est ramené en dessous de 60% 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 bénéfices générés par le régime SIIC seraient taxés au titre de l'impôt espagnol sur les sociétés à un taux supérieur à 11,11%.

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

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 pour l'instant.

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 a consolidé en 2010 les actions et négociations menées précédemment pour trouver 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 du fait de la situation financière et économique d'une part et d'une recrudescence de la sinistralité notamment liée aux événements climatiques.

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 :

38/44 Rue de Washington,
29/ 31 rue de Berri,
43/45 Rue d'Artois,
1 à 6 rue Paul Cézanne,
27 rue de Courcelles,
168/172 Rue du Faubourg Saint Honoré,
Square EDOUARD VII,
12, Cours Michelet,
81/83, rue de Richelieu,
Rue de Gramont,
Rue Ménard,
Rue Gréty,
62/76, Quai de la Rapée,
151, rue St Honoré,
2 Place du Palais Royal,
18, avenue d'Alsace (Tour Les Miroirs).

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

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.

Sur un marché financier instable impactant sensiblement le monde de l'assurance et d'une sinistralité Dommages aux biens en recrudescence, 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

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 la 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 couvertures RESPONSABILITE CIVILE du groupe SFL sont garanties 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 2010, la couverture responsabilité civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

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

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

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.

IV. ASSURANCES CONSTRUCTION

Nous souscrivons systématiquement pour tous les projets de restructuration réalisés sous maîtrise d'ouvrage SFL :

- Une police «dommages-ouvrage» et «constructeur non réalisateur»,

- Une police « tous risques chantier »,

- Une police responsabilité civile maîtrise d'ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au II ci-dessus.

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	Païement 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	Païement du dividende en actions	105 302	5 265 100 F	51 387 376 F	5 660 539	283 026 950 F
Août 1997	Païement 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 €	-	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 € à 2 €	-	-	-	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		-	-	-	46 502 301	93 004 602,00 €
Exercice 2009	Levée d'options de souscription d'actions	3 375	6 750 €	86 366,25 €	46 505 676	93 011 352,00 €
Exercice 2010 ⁽⁴⁾	Levée d'options de souscription d'actions	23 298	46 596 €	596 195,82 €	46 528 974	93 057 948,00 €

(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 2010, aucune autre opération n'était intervenue.

5.2. Actionnariat du Groupe

REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DECEMBRE 2010

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	53,45%	54,00%	
CACIB (ex CALYON) (b)	4 091 541	4 091 541		8,79%	8,88%	
PREDICA (c)	2 368 484	2 368 484	6 461 025	5,09%	5,14%	
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%	7,32%	
ORION III EUROPEAN 3 SARL (f)	2 972 714	2 972 714	2 972 714	6,39%	6,45%	
EUROHYPO AG (g)	3 372 714	3 372 714	3 372 714	7,25%	7,32%	
REIG CAPITAL GROUP (h)	2 038 955	2 038 955	2 038 955	4,38%	4,43%	
Total principaux actionnaires			43 088 287	92,61%	93,56%	
AUTO-DETENUES	SFL	473 611	-	473 611	1,02%	-
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS		31-déc-10				-
		Capital constaté au 31.12.09 ⁽¹⁾		46 528 974	100,00%	-
	Actions en création du 1.1 au 31.12.10	23 298				
NOMBRE TOTAL DROITS DE VOTE			46 055 363			98,98%
DONT FLOTTANT		2 967 076	2 967 076	2 967 076	6,38%	6,44%

(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 Cacib.

(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 12.02.2010

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 : 93 057 948 €

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 œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2010

Néant.

Depuis le 1^{er} janvier 2011

211C0256

Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Eurohypo AG^[1] (Helfmann Park 5,65760 Eschborn, Allemagne) a déclaré avoir franchi en baisse, le 2 mars 2011, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et ne plus détenir aucun titre de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE hors marché.

[1] Contrôlée par Commerzbank AG.

211C0257

Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Unibail-Rodamco SE (7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 2 mars 2011, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et détenir 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].

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE hors marché, en application d'un contrat d'acquisition d'actions conclu le 24 février 2011 entre notamment Eurohypo AG et Unibail-Rodamco SE.

[1] Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

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

		COLONIAL	PREDICA	REIG CAPITAL GROUP	EUROHYPO AG	Titres Auto- détenus	Flottant	Total
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	-	-	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	-	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%

PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE (EXERCICE 2009)

	COLONIAL	CALYON	PREDICA	CREDIT AGRICOLE CHEVREUX	ROYAL BANK OF SCOTLAND	ORION III EUROPEAN 3 SARL	EUROHYPO AG	REIG CAPITAL GROUP	Titres Auto- détenus	Flottant	Total
Nbre actions	24 870 165	4 091 541	2 368 509	1 000	3 372 714	3 372 714	3 372 714	2 038 955	472 992	2 544 372	46 505 676
Nbre de droits de vote	24 870 165	4 091 541	2 368 509	1 000	3 372 714	3 372 714	3 372 714	2 038 955	-	2 544 372	46 032 684
% de détention	53,48%	8,80%	5,09%	Ns	7,25%	7,25%	7,25%	4,38%	1,02%	5,47%	100%
% de droits de vote *	54,03%	8,89%	5,15%	Ns	7,33%	7,33%	7,33%	4,43%	-	5,53%	98,98%

* 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 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 montant 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, Prédica et Crédit Agricole Cheuvreux ⁽¹⁾, le 11 décembre 2008, au sens de l'article L. 233-9 I 4° du code de commerce ⁽²⁾, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la 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) Prédica est contrôlée directement à 100% par Crédit Agricole SA. Calyon est contrôlée directement à 95,28% et indirectement à 97,74% par Crédit Agricole SA. Crédit Agricole Cheuvreux est contrôlée indirectement par Crédit Agricole SA.

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

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^{ème} 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 2^{ème} 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 2^{ème} 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 2^{ème} 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 L. 233-7 alinéa 7 du code de commerce et à la suite du franchissement à la hausse le 11 décembre 2008, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales et pour partie par assimilation prévue à

l'article L 233-9 I 4° du code de commerce, des seuils de 10% du capital et des droits de vote de la 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 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

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

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⁾ indi-

rectement, par l'intermédiaire de ses filiales Calyon, Prédica et Crédit Agricole Cheuvreux ⁽³⁾, le 5 janvier 2009, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement par l'intermédiaire de ses filiales 6 461 050 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 13,89% du capital et des droits de vote de cette société ⁽⁴⁾, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Calyon	4 091 541	8,80
Prédica	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).

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 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^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(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^{ème} 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 Immobiliaria Colonial SA le 25 novembre

2008 ⁽¹⁾, elle a franchi ⁽²⁾ indirectement en hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement, par le biais de ses filiales, 3 379 215 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,26% du capital et des droits de vote de cette société ⁽³⁾, selon la répartition suivante :

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

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

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

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^{ème} 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 Immobiliaria Colonial (Avenida Diagonal, 532 – 08006 Barcelone, Espagne) a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 24 838 556 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 53,41% du capital et des droits de vote de cette société ⁽¹⁾.

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

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

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
2007	3,20 €*	1,10 €*	2,10 €*
2008	1,90 €*	-	-
2009	2,10 €*	-	-

* Le dividende distribué est intégralement éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts dès lors que les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas ; ne sont pas considérés comme revenus distribués ouvrant droit à abattement 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.

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

benefices 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 2010.

Situation au 31/12/ 2010

	Plan	Nombre d'op-tions attribuées	Prix €	Echéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'op-tions restantes au 31/12/2010
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	25.000	62,60	12/03/2015	-	25.000
Total		25.000			-	25.000

L'Assemblée Générale du 19 avril 2010 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 recon-nue 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, immé-diatement 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 condi-tions 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.

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 2010, la Société détient 473 611 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 : 450 328 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : néant ;
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 ;
5. annulation des titres rachetés : néant.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée Générale du 9 mai 2011 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 50 euros à l'achat (dix-neuvième 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 4 652 898, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2010, 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 2 326 449 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 2010 au 31 décembre 2010.

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	473 611
Valeur comptable du portefeuille	26.282.808,84 €
Valeur de marché du portefeuille	16.410.621,15 €

(au 31 décembre 2010)

	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	55 662	55 043	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	33,92 €	34,04 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	1 888 168,57 €	1 873 828,20 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2010.

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

DECLARANT : Bertrand LETAMENDIA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 11 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 14 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,50 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 29 500 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 11 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,26 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 2 838,22 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 11 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,10 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 1 455 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 11 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,27 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 1 551,31 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 11 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 17 400 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 14 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,50 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 8 850 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 14 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,60 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 5 920 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 14 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,88 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 5 976 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 15 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,50 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 4 425 €

DECLARANT : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

INSTRUMENT FINANCIER : Actions

NATURE DE L'OPÉRATION : Acquisition

DATE DE L'OPÉRATION : 15 juin 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DECLARATION : 18 juin 2010

LIEU DE L'OPÉRATION : Euronext Paris

PRIX UNITAIRE : 29,65 €

MONTANT DE L'OPÉRATION : 4 447,50 €

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 24 novembre 2010.

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

Cinq 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 2010, le montant de ces protections s'établit à 2.360.790 euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections 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 ^{ème} 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 Predica d'une participation représentant 9,63% du capital et 9,90% des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

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

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

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

- Colonial prendrait la décision de réorienter l'activité de la Société par rapport aux orientations stratégiques annoncées à l'occasion de la prise de contrôle de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et rappelées dans la convention d'actionnaires ;

- Colonial ne respecterait pas les dispositions de la convention d'actionnaires concernant la représentation de Predica au sein du Conseil d'Administration pendant une période de plus de 4 mois ;

ou

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et Colonial prendraient la décision de fusionner entre elles.

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

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

Droit de préemption

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

Droit de sortie conjointe

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

dernière, ou n'ait pour conséquence de créer pour ce tiers une obligation de déposer une offre publique visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Plafonnement de la participation de Predica

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

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

210C1218 :

1- Par courrier reçu le 26 novembre 2010, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte d'actionnaires concernant la société SIIC DE PARIS, conclu le 25 novembre 2010, entre la Société Foncière Lyonnaise (ci-après « SFL ») et la société de droit espagnol Realia Patrimonio SLU (ci-après « Realia »)⁽¹⁾.

Ce pacte s'inscrit dans le cadre d'opérations devant être mises en œuvre aux termes de lettres de négociations exclusives conclues le 20 octobre 2010 entre les sociétés SFL et SIIC DE PARIS d'une part, et entre les sociétés SFL et Realia d'autre part⁽²⁾, confirmées par des accords conclus le 25 novembre 2010.

Il est rappelé qu'à ce jour, la société SIIC DE PARIS est contrôlée à hauteur de 84,83% du capital et des droits de vote par la société Realia.

Les opérations prévues aux termes des accords conclus le 25 novembre 2010 sont les suivantes :

- SFL apportera à SIIC DE PARIS deux immeubles de bureaux d'une valeur globale d'environ 286M€, en contrepartie de l'émission au profit de SFL de 15 476 190 actions SIIC DE PARIS, représentant 36,36% du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS⁽³⁾. Cet apport sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire de SIIC DE PARIS prévue le 27 décembre 2010. L'émission d'actions nouvelles entraînera la dilution de la participation de Realia qui passera à 53,99% du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ;

- immédiatement après l'apport précité, SFL cédera à Realia 2 706 652 actions SIIC DE PARIS, représentant 6,36% du capital et des droits de vote, pour un prix par action de 18,48 € (soit un montant total d'environ 50M€), de sorte à réduire sa participation à 29,99% du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ; à l'issue de cette cession par SFL, et compte tenu de la cession par Realia d'actions SIIC DE PARIS devant intervenir avant l'assemblée générale, la participation de Realia sera comprise entre 56,36% et 59,75% du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS.

2- Dans ce contexte, le pacte d'actionnaires conclu le 25 novembre 2010 entre SFL et Realia – et dont les grandes lignes ont été arrêtées par les lettres de négociations exclusives susvisées conclues le 20 octobre 2010 – vise essentiellement à protéger l'investissement minoritaire de SFL au capital de SIIC DE PARIS et comporte les principales clauses suivantes :

- le Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS sera composé de dix membres (dont trois désignés sur proposition de SFL) et certaines décisions structurantes⁽⁴⁾ ne pourront être prises sans l'autorisation préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des 8/10^{èmes} ;

- SFL bénéficiera d'un droit de préemption en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 50 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS⁽⁵⁾ ;

(1) Elle-même contrôlée par la société Realia Business SA.

(2) Cf. communiqué conjoint de SFL et SIIC DE PARIS publié le 21 octobre 2010.

(3) Sur la base d'un capital composé, après apport, de 42 565 130 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(4) A savoir notamment : (i) toute décision pouvant avoir pour effet de faire perdre à SIIC de Paris son statut SIIC ; (ii) toute modification importante des statuts (y compris : augmentation / réduction de capital, fusion, scission, apport, émission d'instruments donnant accès au capital) ou de l'objet social de SIIC de Paris ; (iii) toute opération modifiant l'endettement de SIIC de Paris à hauteur de 200M€ ou plus, ou ayant pour effet de porter le ratio *Loan-to-Value* à plus de 55% ; (iv) tout investissement d'un montant unitaire supérieur à 75M€, ou portant le cumul des investissements réalisés sur les 12 derniers mois à plus de 120M€ ; (v) toute acquisition / cession / transfert d'actifs d'un montant unitaire supérieur à 75M€, ou portant le cumul des acquisitions / cessions / transferts d'actifs réalisés sur les 12 derniers mois à plus de 120M€ ; (vi) toute conclusion, modification, renouvellement d'une convention entre une société du groupe SIIC de Paris d'une part et SFL ou Realia d'autre part ; et plus généralement, toute convention réglementée visée à l'article L. 225-38 du code de commerce.

(5) À cet égard, il est précisé que, dès lors que l'acquisition de titres SIIC DE PARIS par SFL au titre de son droit de préemption imposerait à cette dernière de déposer une offre publique sur SIIC DE PARIS, Realia et, le cas échéant, ses affiliés s'engagent à ne pas apporter les éventuels titres SIIC DE PARIS qu'ils détiendraient encore à une telle offre.

- afin de compenser la faible liquidité des actions SIIC DE PARIS, SFL bénéficiera également d'un droit de sortie conjointe lui permettant de transférer, concomitamment au transfert envisagé par Realia, un nombre de titres SIIC DE PARIS :

- au plus égal, au choix de SFL, au nombre de titres SIIC DE PARIS que Realia envisage de transférer en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 55 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia détiendrait toujours plus de 45 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ;

- égal, au choix de SFL, à tout ou partie de sa participation dans SIIC DE PARIS en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 45 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS ;

- Realia bénéficiera d'un droit de préemption en cas de transfert de titres SIIC DE PARIS par SFL à un tiers dès lors que SFL souhaiterait également transférer à ce tiers ses droits au titre du Pacte ;

- tout changement de contrôle affectant Realia Business SA (société mère de Realia) qui ne donnerait pas lieu au dépôt d'une offre obligatoire sur SIIC DE PARIS (ou toute violation, par Realia Business SA, de l'engagement auquel elle sera tenue de conserver le contrôle exclusif de Realia), devra être considéré comme un événement permettant à SFL de bénéficier d'une liquidité pour ses titres SIIC DE PARIS. À cet égard, SFL bénéficiera dans ces cas d'une promesse d'achat portant sur l'intégralité de sa participation dans SIIC DE PARIS pour un prix par titre égal au dernier actif net réévalué par titre publié par SIIC DE PARIS (prix qui pourra être payé, au choix de Realia, en numéraire ou, dans certaines conditions, par la remise de certains actifs détenus par Realia ou par des entités dont elle détiendrait l'intégralité du capital) ;

- enfin, il est notamment prévu :

- les conditions dans lesquelles SFL pourra transférer à un tiers ses droits au titre du Pacte concomitamment à un transfert de ses titres SIIC DE PARIS,

- un mécanisme de promesse d'achat au bénéfice d'une partie dès lors que l'autre partie viendrait à détenir, seule ou de concert avec un tiers, plus de 60% du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et que cela aurait pour effet de faire perdre temporairement ou définitivement à SIIC DE PARIS le bénéfice du régime SIIC,

- des engagements de Realia s'agissant des cessions de titres SIIC DE PARIS qui seraient susceptibles d'avoir des conséquences sur l'endettement de SIIC DE PARIS ou de Realia et,

- un engagement des parties de ne pas transférer de titres SIIC DE PARIS à compter de la date de signature du pacte et jusqu'au terme d'une période de 6 mois à compter de la date de réalisation de l'apport, afin de ne pas peser sur le cours de SIIC DE PARIS (sauf exceptions limitativement énumérées).

Enfin, aux termes de ce pacte, SFL et Realia ont déclaré ne pas agir de concert vis-à-vis de SIIC DE PARIS.

3- Dans sa séance du 16 novembre 2010, l'Autorité des marchés financiers a examiné la demande de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la société SIIC DE PARIS, déposée par la Société Foncière Lyonnaise (ci-après « SFL »).

Du fait des opérations décrites au paragraphe 1, SFL franchira, lors de la réalisation de l'apport, les seuils du tiers du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS, pour, un instant de raison après, franchir lesdits seuils en baisse. Dans ces conditions, SFL sera dans l'obligation de déposer un projet d'offre publique obligatoire sur les titres SIIC DE PARIS, conformément à l'article 234-2 du règlement général.

SFL a donc sollicité de l'AMF l'octroi d'une dérogation à cette obligation sur le fondement de l'article 234-9 6° du règlement général.

L'Autorité a relevé, d'une part, que la société SFL franchira temporairement en hausse les seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société SIIC DE PARIS au résultat de l'apport en nature d'actifs immobiliers au bénéfice de cette société, puis cédera immédiatement une fraction de sa participation pour finalement détenir 29,99% du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS, et d'autre part, que la société Realia détient et continuera de détenir individuellement la majorité des droits de vote de SIIC DE PARIS.

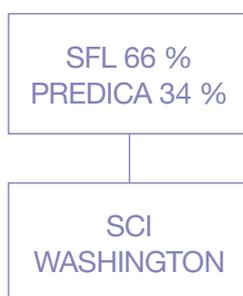
Sur ces bases, prenant acte que les sociétés SFL et Realia n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de SIIC DE PARIS, l'Autorité des marchés financiers a octroyé la dérogation demandée sur le fondement réglementaire invoqué.

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.

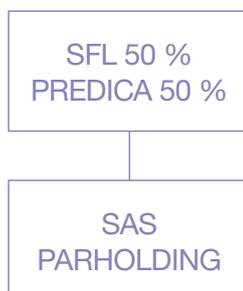
(2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



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'Euronext 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€)
2009	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
	Février	36,80	34,05	60 879	2,150
	Mars	36,75	34,40	81 247	2,865
	Avril	37,87	33,00	52 570	1,886
	Mai	33,70	27,65	46 625	1,420
	Juin	31,19	28,45	41 153	1,213
	Juillet	32,04	28,50	59 272	1,826
	Août	31,63	28,90	29 759	0,900
	Septembre	36,00	30,94	76 797	2,606
	Octobre	35,80	33,95	77 563	2,738
	Novembre	35,30	33,30	34 487	1,197
	Décembre	35,30	33,60	36 927	1,280
2011	Janvier	35,49	34,55	38 007	1,334
	Février	36,30	35,00	93 361	0,943

Source : Euronext

6. Informations sociales et environnementales

6.1. Informations sociales

6.1.1 Effectif

Au 31 décembre 2010, l'effectif des sociétés du Groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE s'établit à 85 salariés dont la répartition par catégorie et par contrat est la suivante :

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	29	23	52
Agents de maîtrise	2	13	15
Employés administratifs	-	15	15
Total Personnel administratif	31	51	82
Gardiens, concierges	1	2	3
Employés d'immeubles	-	-	-
Total Personnel d'immeuble	1	2	3
Effectif total	32	53	85

dont :

Contrats à durée déterminée	-	1	1
Contrats à durée indéterminée	32	52	84

Au cours de l'année 2010, il a été procédé à cinq embauches :

Contrats	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Contrats à durée déterminée	2	-	2
Contrats à durée indéterminée	3	-	3
Total	5	-	5

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

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

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 2010.

Compte tenu des mouvements d'effectifs enregistrés au cours de l'exercice 2010, l'effectif du Groupe SFL qui était de 86 salariés au 31 décembre 2009 s'établit au 31 décembre 2010 à 85 salariés

(étant précisé que le départ d'un salarié comptabilisé parmi les 86 salariés présents à fin 2009 est intervenu le 31 décembre 2009).

La Société a par ailleurs eu recours en moyenne 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 régle-

mentaire 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.

La répartition de l'effectif administratif par type d'horaire (temps complet/temps partiel) est la suivante au 31/12/2010 :

Type d'horaire	Femmes	Hommes	Total
Temps complet	40	30	70
Temps partiel	11	1	12

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2010 peut être apprécié sur la base des données figurant dans le tableau reproduit ci-dessous :

Motif absence	Durée (en jours ouvrés)
Absence maladie	620
Absence maternité	87
Absence accident travail/trajet	56
Absence congé enfant malade	30
Absence autres événements familiaux (dont congé de paternité)	31

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 2009, les salaires ont fait l'objet d'une augmentation individuelle de 2% à compter du 1^{er} janvier 2010.

Chaque collaborateur dispose de la faculté de se constituer une épargne retraite personnelle grâce au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de l'entreprise qui prévoit un abondement d'un montant maximal de 3.600 € par adhérent.

En 2010, le total des versements volontaires affectés à ce dispositif d'épargne collective s'est établi à 209.160 € soit une progression de 2,58% par rapport aux versements enregistrés l'année précédente.

Par ailleurs, les sommes issues de l'intéressement et de la participation versées en 2010 à l'ensemble des salariés se sont respectivement établies à 597.910 € et 303.534 € soit plus de 13% 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 fond investi en titres de l'entreprise, 1 fond diversifié et 1 fond monétaire.

Enfin, en complément du dispositif d'épargne salariale en vigueur (PEE, PERCO, intéressement, participation), les salariés du Groupe SFL ont bénéficié en 2010 de la distribution gratuite de Chèques Emploi Service Universel (CESU) dont le financement a été conjointement assuré par l'entreprise et par le comité d'entreprise et dont la valeur s'est établie à 600 € par salarié.

La masse salariale du Groupe SFL telle que mentionnée sur la DADS de l'année 2010 s'est établie à un montant de 7.258.475 euros.

Le montant des charges sociales salariales et patronales prélevées sur les salaires en 2010 se décompose ainsi par caisse :

– URSSAF	2 940 784 €
– Pole Emploi	347 968 €
– Retraite complémentaire	1 126 524 €
– Mutuelle et Prévoyance	283 887 €

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 2010 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,
- Accord annuel sur les salaires effectifs, la durée effective et l'organisation du temps de travail du 9 décembre 2010.

6.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

La mission du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, dont la composition a été renouvelée en 2009, 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 d'évacuation...) en coordination avec l'APAVE.

6.1.6 Formation

En 2010, la Société a poursuivi une politique active de développement des compétences en consacrant près de 4% de sa masse salariale à la formation professionnelle.

Ainsi 2 700 heures de formation ont été dispensées au profit de 68 collaborateurs dans le cadre de stages essentiellement orientés dans les domaines de la gestion immobilière et de la comptabilité mais également de l'informatique, du management et des langues.

6.1.7 Emploi et insertion de travailleurs handicapés

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, le Groupe SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2010, le montant de ce versement s'est établi à 6.335 euros.

La contribution versée par le Groupe SFL en 2010 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 52.920 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 2010, la subvention versée dans ce cadre au Comité d'Entreprise s'est élevée à 84.529 euros.

6.2. Informations environnementales

Dépenses liées à l'environnement

Pollution :

- Des études historiques ont été réalisées sur la totalité des sites. Seul le budget du projet Quai Le Gallo inclut une provision de 1M€ pour risque de pollution.

Certification :

- Les projets de redéveloppement sont systématiquement certifiés HQE : le 112 Wagram, le 103 Grenelle, le 247 St Honoré, le 92 Champs Elysées sont déjà certifiés (conception programmation pour le 92 Champs Elysées et le 247 St Honoré, les travaux n'étant pas finis). Le Quai Le Gallo et l'îlot Richelieu visent des multi-certifications (HQE+Leed+Breeam + label BBC sur Quai Le Gallo).

Une démarche HQE exploitation est mise en œuvre sur tous les immeubles : le 103 Grenelle est déjà certifié.

- Ces certifications prévoient des cibles avec des objectifs contraignants sur les consommations d'eau, d'énergie, le choix des matériaux (donc des matières premières) et les déchets.

Voir également la partie «développement durable» en pages 22 et 23 du Cahier Institutionnel.

	Engagements hors taxes	Dont part du Groupe
DIAGNOSTICS/ETUDES/Etudes HQE (I)	680	674
TRAVAUX (II)		
Désamiantage	936	767
Les travaux sur équipements de production froid et traitement d'air	281	203
Remplacement canalisations plomb par cuivre (plomberie)	1 740	1 698
Travaux d'inaccessibilité au plomb dans les revêtements (sols, peinture)	1 637	1 480
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublage, renforcement des vitrages)	2 367	2 340
Modernisation des installations de climatisation et de chauffage permettant de diminuer la consommation d'énergie	18 012	17 157
Les dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes...)	3 243	3 169
TOTAL DES ACTIONS (I) + (II)	28 897	27 488

7. Annexes

Annexe 7.1 Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 9 mai 2011 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 2010 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2010 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 2010, 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 2010 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 2010, 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 2010 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 (article L. 225-197- 4 du Code de commerce)

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 2010.

1) nombre et valeur des actions qui, en 2010 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 2010, 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 2010, 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)
(article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2006	2007	2008	2009	2010
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	86 151 904	93 004 602	93 004 602	93 011 352	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	43 075 952	46 502 301	46 502 301	46 505 676	46 528 974
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	118 470 330	123 879 444	128 851 442	130 513 358	130 779 707
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	120 515 903	121 840 846	70 266 806	120 028 141	90 116 934
Impôts sur les bénéfices	-1 427 250	263 017	9 249 487	386 328	-386 328
Résultat après impôts, amortissements et provisions	87 499 459	100 843 567	-3 141 109	31 566 023	97 098 358
Résultat distribué	148 804 163	148 807 363	88 354 372	97 661 920	97 710 845
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	2,83	2,61	1,31	2,57	1,95
Résultat après impôts, amortissements et provisions	2,03	2,17	-0,07	0,68	2,09
Dividende net attribué à chaque action	3,20	3,20	1,90	2,10	2,10
IV. Personnel					
Effectif des salariés à la fin de l'exercice	76	76	73	70	70
Dont employés d'immeubles	4	4	3	3	3
Masse salariale de l'exercice	7 941 466	7 669 244	6 443 873	6 511 026	6 778 433
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 927 593	3 149 109	3 304 790	3 098 388	3 202 378

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 2010.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2010	Durée de la délégation
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
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
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
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
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
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
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
19 avril 2010	Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet 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 du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des

risques mises en place par la 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 les Comité d'audit et Conseil d'Administration du 14 mars 2011.

1. 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 2010, de 15 membres, dont neuf sont élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial, dont deux (Monsieur Jean-Jacques Duchamp (Prédica) et REIG CAPITAL GROUP Luxembourg repré-

senté par Monsieur Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS) sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs, dont trois (Messieurs Anthony Wyand, Jean Arvis et Jacques Calvet) sont des administrateurs indépendants et dont le dernier membre est Censeur (Monsieur Yves Defline).

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.

Membres du Conseil d'Administration du 1 ^{er} janvier au 12 février 2010	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
Carmina GAÑET CIRERA 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

Membres du Conseil d'Administration du 12 février au 14 avril 2010	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
Aref LAHHAM ⁽¹⁾ Administrateur	2009
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ Administrateur	2010
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2010
Julian ZAMORA SAÏZ 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
Yves DEFLINE ⁽²⁾ Censeur	2010

1) désigné par cooptation en remplacement de Mr Yves DEFLINE

2) nommé par le Conseil du 12 février 2010 pour une durée d'un an

Membres du Conseil d'Administration du 14 avril au 19 avril 2010	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Juan José BRUGERA CLAVERO ⁽³⁾ Président du Conseil d'Administration	2009
Jean ARVIS Administrateur	2009
Jacques CALVET Administrateur	2009
Aref LAHHAM ⁽¹⁾ Administrateur	2009
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2009
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ Administrateur	2010
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2010
Julian ZAMORA SAÍZ 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
Yves DEFLINE ⁽²⁾ Censeur	2010

1) désigné par cooptation en remplacement de Mr Yves DEFLINE

2) nommé par le Conseil du 12 février 2010 pour une durée d'un an

3) nommé aux fonctions de Président par le Conseil du 14 avril 2010 en remplacement de Mr Yves MANSION (dissociation des fonctions de Président et Directeur Général)

Membres du Conseil d'Administration du 19 avril au 11 juin 2010	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Juan José BRUGERA CLAVERO ⁽³⁾ Président du Conseil d'Administration	2012
Jean ARVIS Administrateur	2010
Jacques CALVET Administrateur	2010
Aref LAHHAM ⁽¹⁾ Administrateur	2012
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2012
Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ Administrateur	2010
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2010
Julian ZAMORA SAÍZ Administrateur	2010
Pere VIÑOLAS SERRA Administrateur	2012
Anthony WYAND Administrateur	2012
Francisco José ZAMORANO GOMEZ Administrateur	2011
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Administrateur	2012
José Maria SAGARDOY LLONIS Administrateur	2010
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2012
Yves DEFLINE ⁽²⁾ Censeur	2010

1) désigné par cooptation en remplacement de Mr Yves DEFLINE

2) nommé par le Conseil du 12 février 2010 pour une durée d'un an

3) nommé aux fonctions de Président par le Conseil du 14 avril 2010 en remplacement de Mr Yves MANSION (dissociation des fonctions de Président et Directeur Général)

Membres du Conseil d'Administration du 11 juin au 5 octobre 2010	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Juan José BRUGERA CLAVERO ⁽³⁾ Président-Directeur Général	2012
Jean ARVIS Administrateur	2010
Jacques CALVET Administrateur	2010
Aref LAHHAM ⁽¹⁾ Administrateur	2012
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2012
Anne-Marie de CHALAMBERT ⁽⁴⁾ Administrateur	2010
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2010
Luis MALUQUER TREPAT ⁽⁵⁾ Administrateur	2010
Pere VIÑOLAS SERRA Administrateur	2012
Anthony WYAND Administrateur	2012
Carlos LOSADA MARRODAN ⁽⁶⁾ Administrateur	2011
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Administrateur	2012
Bertrand LETAMENDIA ⁽⁷⁾ Administrateur	2010
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par José CAIRETA RIERA Administrateur	2012
Yves DEFLINE ⁽²⁾ Censeur	2010

1) désigné par cooptation en remplacement de Mr Yves DEFLINE

2) nommé par le Conseil du 12 février 2010 pour une durée d'un an

3) réunion des fonctions de Président et Directeur Général

4) désignée par cooptation en remplacement de Mr Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ

5) désigné par cooptation en remplacement de Mr Julián ZAMORA SAÍZ

6) désigné par cooptation en remplacement de Mr Francisco José ZAMORANO GOMEZ

7) désigné par cooptation en remplacement de Mr José Maria SAGARDOY LLONIS

Membres du Conseil d'Administration du 5 octobre au 31 décembre 2010	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Juan José BRUGERA CLAVERO ⁽³⁾ Président du Conseil d'Administration	2012
Jean ARVIS Administrateur	2010
Jacques CALVET Administrateur	2010
Aref LAHHAM ⁽¹⁾ Administrateur	2012
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2012
Anne-Marie de CHALAMBERT ⁽⁴⁾ Administrateur	2010
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2010
Luis MALUQUER TREPAT ⁽⁵⁾ Administrateur	2010
Pere VIÑOLAS SERRA Administrateur	2012
Anthony WYAND Administrateur	2012
Carlos LOSADA MARRODAN ⁽⁶⁾ Administrateur	2011
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Administrateur	2012
Bertrand LETAMENDIA ⁽⁷⁾ Administrateur	2010
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS ⁽⁸⁾ Administrateur	2012
Yves DEFLINE ⁽²⁾ Censeur	2010

1) désigné par cooptation en remplacement de Mr Yves DEFLINE

2) nommé par le Conseil du 12 février 2010 pour une durée d'un an

3) dissociation des fonctions de Président et Directeur Général

4) désignée par cooptation en remplacement de Mr Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ

5) désigné par cooptation en remplacement de Mr Julián ZAMORA SAÍZ

6) désigné par cooptation en remplacement de Mr Francisco José ZAMORANO GOMEZ

7) désigné par cooptation en remplacement de Mr José María SAGARDOY LLONIS

8) en remplacement de Mr José CAIRETA RIERA

Informations générales sur les Administrateurs au 31 décembre 2010

Juan José Brugera Clavero (64 ans) a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École 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'École 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.

Jean Arvis (75 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.

Jacques Calvet (79 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).

Jean-Jacques Duchamp (56 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 (61 ans) est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il est également Secrétaire Général de la Fundacion Autor. 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 GRUPO BANCO HISPANO AMERICANO à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur Général. Il est administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle

Carmina Gañet Cirera (42 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.

Pere Viñolas Serra (48 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'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises et également Directeur Général de Colonial.

Anthony Wyand (67 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.

REIG Capital Group Luxembourg est représentée par Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS (39 ans), titulaire d'un MBA en gestion financière de l'Université de Jacksonville en Floride. Il a occupé les fonctions de Directeur du marketing (1995-1998), Directeur Général adjoint et Directeur Général (1999-2002) de Viajes Iberia au sein d'Iberostar Group, de Directeur Général de MedGroup Hospitality au sein de MEDGROUP INVESTMENTS (2003-2007), et enfin de Directeur Général de Reig Capital Hotels & Real Estate Division au sein de REIG CAPITAL (2007-2010). Il est actuellement Président-Directeur Général de Reig Capital Management, holding gérant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

Yves Defline (75 ans) est Censeur de SFL. Il a plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Il a commencé sa carrière à la Banque de la Construction et des Travaux Publics en tant que Directeur de Branche (1965-71) et a travaillé comme cadre dans plusieurs sociétés : la Compagnie des Investissements pour le Développement de la Construction (1971-76), la Société d'économie mixte de Gien, Biarritz, Saint Jean de Luz et du District de Montargis (1976-82) et Immobilière construction de Paris (1976-86). Il a également été Président Directeur Général de la Société d'économie mixte de la ville du Mans (1976-90). Il a rejoint SFL en 1987, d'abord comme Directeur Général (1987-97) puis comme Président-Directeur Général (1997-2002). Il est Président d'Honneur de SFL depuis 2002.

Aref Lahham (46 ans) est ingénieur civil de formation, diplômé de Cornell University (M.Eng.) et de Purdue University (B.Sc.). Il a commencé sa carrière chez Leslie E. Robertson Associates à New York (1986-1989) en tant qu'ingénieur de structure où il a travaillé sur plusieurs tours telles que la Banque de Chine à Hong Kong, Puerta Europa à Madrid, parmi d'autres. En 1990, il entre à l'INSEAD à Fontainebleau pour obtenir son MBA et à sa sortie il travaille comme Directeur de projets de centres commerciaux au sein de la Segece – Compagnie Bancaire. En 1992, il rejoint LaSalle Partners, société de conseils et d'investissements dans l'immobilier, pour démarrer le bureau de Londres. En 1994, il ouvre le bureau de Paris qu'il dirige jusqu'en 1999. Pendant cette période, il a participé au rachat des créances bancaires en France et a également géré un fonds appelé Francilienne, qui a acquis plusieurs immeubles de bureaux en France. Il a aussi été Directeur Général de Lafayette Partenaires, filiale de la Société Générale. En 1999, il a fondé Orion Capital Managers, avec deux de ses associés, qu'il dirige jusqu'à ce jour. Orion Capital Managers a sponsorisé plusieurs fonds immobiliers européens.

Anne-Marie de Chalambert (67 ans) a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président Directeur général et fondateur

de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-1996), Président Directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux, situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali Real Estate Europe (2004-2008) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Depuis 2010, elle assure des missions de conseil pour Generali Immobilier et pour l'Institut Pasteur. Elle est également administrateur de Nexity et de Foncière des Régions.

Bertrand Letamendia (64 ans) est diplômé de l'ESSEC. Il est membre du conseil de surveillance de Klépierre depuis 1998. Il a réalisé l'ensemble de sa carrière professionnelle dans des sociétés immobilières. Il a successivement assuré les fonctions de Responsable du développement de STIM (groupe Bouygues), Directeur de Kaufman & Broad, Directeur immobilier du groupe AGF de 1997 à 2008. En 2009, il a fondé AITA Conseils SAS (société de conseil économique, commercial et immobilier).

Luis Maluquer Trepas (55 ans) est diplômé en droit (Université de Barcelone) et en Institutions Internationales (Université de Genève). Il est Avocat et Directeur associé de MALUQUER ADVOCATS SCP depuis 1995. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS (1980-1992), Responsable du cabinet juridique externe à Barcelone de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne pour le droit bancaire et financier depuis 2000. Il est également enseignant de fiscalité à la Chambre de Commerce de Barcelone.

Carlos Losada Marrodan (53 ans) est titulaire d'un doctorat en Sciences de la Gestion de l'ESADE-Universitat Ramon Llull, diplômé en droit de l'Université de Barcelone (1979), et d'un MBA en gestion des affaires de l'ESADE (1980). Il a également obtenu un diplôme de l'Université Harvard en 1994. Il a commencé sa carrière professionnelle en contribuant à la fondation de Kernel SA, où il a été directeur général jusqu'en 1981. Il a ensuite rejoint le gouvernement régional catalan où il a occupé plusieurs postes différents, dont le plus récent a été secrétaire général de l'administration publique et de la fonction publique. Il a été expert auprès des Nations Unies, au Programme de gestion pour le développement (PNUD-MDP) et à la Banque interaméricaine de développement (BID), où il s'est spécialisé dans la gestion et la modernisation du secteur public. Il est professeur agrégé au Département de l'ESADE Business Policy depuis 1988, spécialisé dans les fonctions de gestion, stratégie d'entreprise et la gestion publique. Depuis septembre 2000, il est Directeur Général de l'ESADE.

Administrateurs indépendants

La nomination d'Administrateurs indépendants s'inscrit dans le cadre du mouvement de normalisation de la conduite des sociétés cotées.

Le Code Afep-Medef précise la notion : un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement Administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code Afep-Medef définit des critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la société ou son groupe, notamment :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

Le Conseil SFL n'a pas retenu le critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans) pour écarter la qualification d'Administrateur d'indépendant.

Les trois Administrateurs indépendants sont :

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

Cumul des mandats

* Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (art. L225-21 et L. 225-77 du Code de commerce)

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Date du 1^{er} mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2013

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandat en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Président du Conseil d'Administration

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL (S.A.), Administrateur et Président

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

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

Monsieur Jean ARVIS

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1987

Prochain renouvellement : 2011

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandats en France

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

Mandats à l'étranger*

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

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ADYAL, Administrateur
- IMI, Administrateur
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK), Administrateur
- AZBENAR (Maroc), Gérant
- GIMAR, Censeur

Monsieur Jacques CALVET

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1999

Prochain renouvellement : 2011

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandats en France :

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

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ALDETA, Administrateur
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Censeur
- NOVARTE, Administrateur
- SOCIÉTÉ FINANCIÈRE DES PIMONTS-ICADE, Administrateur

Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : 151, rue Saint-Honoré, 75001 Paris

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandats en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur
- NEXITY (S.A.), Administrateur
- AMCH (S.A.S.U.), Président*
- SOCIÉTÉ CIVILE DU GOLF DU MORFONTAINE, gérant*

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- PEMA IMMOBILIER, Administrateur
- FSIF - Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, Vice Présidente

- GENERALI IMMOBILIARE (Italie), Président du Conseil d'Administration
- GENERALI IMMOBILIER GESTION, Président du Conseil de Surveillance
- GENERALI IMMOBILIER CONSEIL, Président du Conseil de Surveillance
- GENERALI REAL ESTATE EUROPE, Président du Conseil d'Administration
- SILIC, Représentant de GENERALI IARD, Administrateur
- FONCIERE DES LOGEMENTS, Représentant de GENERALI VIE, membre du Conseil de Surveillance
- FONCIERE DES REGIONS, Représentant de GENERALI VIE, membre du Conseil de Surveillance
- FSIF - Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, Administrateur

Monsieur Yves DEFLINE

Fonction : Censeur

Date du 1^{er} mandat : 1994

Démission au 31 décembre 2010

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

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

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

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

Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2013

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandats en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur
- PREDICA, Membre du Comité Exécutif, Responsable du Pôle Finances et Entreprises*
- CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER (S.A.), Administrateur*
- CPR - Asset Management (S.A.), Administrateur*
- UNIMO (S.A.S.), Administrateur*
- DOLCEA VIE (S.A.), Représentant de PREDICA, Administrateur*
- KORIAN (S.A.), Membre du Conseil de Surveillance
- GECINA (S.A.), Représentant de PREDICA, Administrateur
- SANEF (S.A.), Représentant de PREDICA, Administrateur

Mandats à l'étranger* :

- BES VIDA (SA), (Portugal), Administrateur
- CA VITA (SA), (Italie), Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- GECINA, Administrateur
- PREVISEO OBSÈQUES, Administrateur
- CPR - Asset Management, Administrateur
- GROUPE BATIPART : SUREN (Groupe de Résidences Médicalisées), MEDIDEP - FONCIÈRE DES RÉGIONS, Administrateur

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2013

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

Mandats au 31 décembre 2010 :**Mandat en France :**

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

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL (S.A.), Administrateur
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA (S.A.), Administrateur
- EUR - CONSULTORES SL, Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ABANTIA EMPRESARIAL (Espagne), Administrateur

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 2010 :**Mandats en France :**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur
- SIIC DE PARIS (S.A.), Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- TORRE MARENOSTRUM (Espagne), Administrateur

Monsieur Aref LAHHAM

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : 2 Cavendish Square - W1G OPD LONDON (UK)

Mandats au 31 décembre 2010 :**Mandats en France :**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, (S.A.), Administrateur
- CIB MANAGEMENT (S.A.S.), Président*
- ORION CAPITAL MANAGERS France (S.A.R.L.), Cogérant*
- MINA HOUSE (Société Civile), Gérant*
- BOIS JOLY HOUSE (Société Civile), Gérant*

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

(néant)

Monsieur Bertrand LETAMENDIA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : 30, rue de la Ferme, 92200 NEUILLY SUR SEINE

Mandats au 31 décembre 2010 :**Mandats en France :**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur
- SOGEPROM (S.A.), Administrateur
- KLEPIERRE (S.A.), Membre du Conseil de Surveillance
- TEXAVENIR II (S.A.S.), Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance*
- AITA CONSEILS (S.A.S.U.), Président*

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- IMMOVALOR GESTION, Administrateur

Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2012

Adresse professionnelle : Avenida Pedralbes 60.62, 08008 Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2010 :**Mandat en France :**

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

Mandats à l'étranger* :

- GAS NATURAL FENOSA, SA (Espagne), Administrateur
- INNOENERGY - Société Européenne (Pays-Bas), Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- UNION FENOSA GAS (Espagne), Administrateur
- CERCLE D'ECONOMIA (Espagne), Administrateur
- CLICKAIR (Espagne), Président du Conseil d'Administration
- INTERMON OXFAM (Espagne), Administrateur
- PENTEO ICT ANALYST (Espagne), Administrateur
- BANC DE SANG I TEIXITS (Espagne), Administrateur

Monsieur Luis MALUQUER TREPAT

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2011

Adresse professionnelle : Rambla de Catalunya 123,6 - 08008 Barcelone (Espagne)

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandat en France :

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

Mandats à l'étranger (Espagne)*:

- BALAGUER 98 de INVERSIONES SIMCAV (S.A.), Président du Conseil d'Administration
- INVER 99 SICAV (S.A.), Président du Conseil d'Administration
- ALDESAGO, SL, Administrateur
- MALUQUER ADVOCATS (S.C.P.), Administrateur
- FILUX (S.A.), Administrateur
- VITEK (S.A.), Administrateur
- M&M ENTERTAINMENT, SL, Administrateur
- FORTUNELLA, SL, Administrateur
- PINEAPPLE TREE, SL, Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
(néant)

Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2013

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandats en France :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (S.A.), Administrateur
- SIIC DE PARIS (S.A.), Administrateur

Mandats à l'étranger (Espagne)* :

- INMOBILIARIA COLONIAL (S.A.), Directeur Général

- RIVA Y GARCIA, Administrateur
- MECANOTUBO, Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- INMOBILIARIA COLONIAL (Espagne), Administrateur Délégué

Monsieur Anthony WYAND

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 1995

Prochain renouvellement : 2013

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

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, Vice Président

Mandat à l'étranger* :

- UNICREDITO (Italie), Administrateur

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE, Administrateur
- AVIVA France, Membre du Conseil de Surveillance
- GROSVENOR (UK), Administrateur

REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par Monsieur Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS

Fonction : Administrateur

Date du 1^{er} mandat : 2007

Prochain renouvellement : 2013

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

Mandats au 31 décembre 2010 :

Mandat en France :

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

Mandat à l'étranger* :

- REIG CAPITAL MANAGEMENT (Espagne), Président Directeur Général

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- REIG CAPITAL HOTELS & REAL ESTATE DIVISION (Espagne), Directeur Général
- MEDGROUP HOSPITALITY (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, l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 a délégué sa compétence au Conseil d'Administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la Société de 100 millions d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, 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 (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 millions d'euros) ;

- 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 (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10% du capital de la Société) ;

- 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, bénéfices 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, bénéfices 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 15 juin 2009 et 19 avril 2010 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 ; elles ont aussi autorisé le Conseil d'Administration à annuler, 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.

Le renouvellement de ces délégations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2010.

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en pages 111 et 112 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 neuf fois au cours de l'exercice 2010, le taux de présence atteignant 97 % en moyenne.

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

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 12 février 2010 (ODJ) :

1. Situation actionnariale ;
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2009, Rapport du Comité des comptes, Rapport des Commissaires aux comptes (présentation de l'activité de l'année écoulée, restructurations en cours, acquisition et projets, activité locative) ;
3. Préparation de l'assemblée générale (dividende, examen du projet de rapport de gestion, convocation de l'assemblée générale) ;
4. Constatation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des options de souscription ;
5. Questions diverses (compte rendu des délibérations du Comité de rémunération et de sélection, renouvellement de l'autorisation de cautionner les engagements de Locaparis, démission/cooptation d'un administrateur).

Réunion du 25 février 2010 (ODJ) :

1. Information sur la restructuration financière de Colonial ;
2. Convocation de l'assemblée générale (convocation/ordre du jour, adoption des résolutions).

Réunion du 14 avril 2010 (ODJ) :

1. Départ de Monsieur Yves Mansion de ses fonctions de Président-Directeur Général et d'administrateur, conditions de départ.

Réunion du 19 avril 2010 (ODJ) :

1. Activité (chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre, 92 Champs-Élysées, Quai Le Gallo) ;
2. Projet d'émission obligataire ;
3. Actualisation budgétaire.

Réunion du 11 juin 2010 (ODJ) :

1. Nomination d'un Directeur Général et reconduction du mandat de Directeur Général Délégué (nomination du Président en tant que PDG, confirmation du DGD dans ses fonctions, rémunération du PDG) ;
2. Démissions-cooptations d'administrateurs et composition des Comités du Conseil ;

3. Emission obligataire ;
4. Questions diverses (immeuble 247 Saint-Honoré).

Réunion du 22 juillet 2010 (ODJ) :

1. Comptes au 30 juin 2010 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 2010, activité du semestre, résultats au 30 juin 2010) ;
2. Révision budget 2010 ;
3. Suivi de l'émission obligataire ;
4. Stratégie patrimoniale ;
5. Projet croissance externe.

Réunion du 5 octobre 2010 (ODJ) :

1. Nomination du Directeur Général (confirmation du DGD dans ses fonctions) ;
2. Projet croissance externe/SIIC de Paris ;
3. Activité du 3^{ème} trimestre 2010 (Washington Plaza, 103 Grenelle, 92 Champs-Élysées, Les Miroirs) ;
4. Suivi projet « Le Gallo » ;
5. Cession 12 Capucines « Old England » ;
6. Suivi émission obligataire, refinancement ;
7. Questions diverses (dissolution sans liquidation de SCI 5 de Vigny et de SNC Fly Tolbiac).

Réunion du 18 novembre 2010 (ODJ) :

1. Approbation de l'opération SIIC de Paris (modalités du projet d'apport et approbation du projet, autorisation en vue de la signature, au nom et pour le compte de la Société, par le Directeur Général, d'un traité d'apport par SFL à SIIC de Paris et d'un pacte d'actionnaires entre Realia Patrimonio et SFL) ;
2. Refinancement ;
3. Actualisation budgétaire 2010 – budget 2011 et business plan 2012-2015.

Réunion du 14 décembre 2010 (ODJ) :

1. Actualisation budgétaire 2010 – budget 2011 & business plan 2012 / 2015
2. Distribution d'un acompte sur dividende

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

Yves MANSION

Président-Directeur Général (jusqu'au 14 avril 2010)

Juan José BRUGERA

Président-Directeur Général (du 11 juin au 5 octobre 2010)

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE

Directeur Général (depuis le 5 octobre 2010)

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 Conseil d'Administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

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 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.

LE REGLEMENT INTERIEUR

Le Règlement Intérieur (page 7 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).

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

Il prend en compte, à la date de son établissement, les principales recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers en matière de Gouvernement d'Entreprise, celles du Code de gouvernance AFEP-MEDEF de décembre 2008, révisé en avril 2010, mais également celles de l'Institut Français des Administrateurs et de l'Association Nationale des Sociétés par Actions.

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 ;

- 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 pages 56 à 59 du Rapport de gestion.

OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées se trouve en page 200 du Cahier Juridique et Financier.

1.2. Les comités spécialisés

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'Administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités d'études. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'Administration détermine le nombre de membres de chaque comité (généralement 3 ou 4 membres). Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'Administration ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur Général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Dans le silence des textes, les membres du comité peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'Administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'Administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis fin 1995, un Gouvernement d'Entreprise destiné à 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 rendra compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

Comité des comptes/d'audit (réuni les 12 février et 22 juillet 2010 ; taux de présence 90%)

Le Comité des comptes/d'audit est composé en 2010 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : M. Jean ARVIS

M. Jacques CALVET

M. Yves DEFLINE

(Censeur à compter du 12 février 2010)

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.

La Société se réfère au rapport du groupe de travail Poupart-Lafarge sur le comité d'audit du 22 juillet 2010.

Les principaux éléments de ce rapport sur lesquels la Société ne s'est pas appuyée sont :

«Information du Comité : le comité d'audit doit pouvoir entendre :

- Les acteurs de l'entreprise avec la possibilité de réaliser ses entretiens hors la présence des responsables des fonctions comptables ou financières ou des membres de la direction générale ;

- Les commissaires aux comptes avec au moins une fois par an un entretien hors la présence des représentants de l'entreprise.»

Compte rendus : les travaux du comité doivent faire l'objet d'un compte rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du conseil.

Evaluation : il est recommandé que la question de l'évaluation des travaux du comité soit évoquée chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du conseil.

Comité de rémunérations et de sélection (réuni les 12 février, 14 avril, 11 juin, 22 juillet et 5 octobre 2010 ; taux de présence 100%)

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé en 2010 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO

(jusqu'au 11 juin 2010)

M. Pere VIÑOLAS SERRA

(à compter du 11 juin 2010)

Membres : M. Jean ARVIS

M. Juan José BRUGERA CLAVERO

(à compter du 11 juin 2010)

M. Yves MANSION

(sauf pour les décisions le concernant

et jusqu'au 14 avril 2010)

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 8 juillet, 20 septembre et 13 décembre 2010 ; taux de présence : 93%)

Le Comité exécutif et stratégique est composé de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP
Mme Carmina GAÑET CIRERA
M. Aref LAHHAM (à compter du 11 juin 2010)
M. Yves MANSION (jusqu'au 14 avril 2010)
M. Pere VIÑOLAS SERRA
M. Francisco José ZAMORANO GOMEZ (jusqu'au 11 juin 2010)

Rôle :

- apporter son concours au Conseil et à la direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires,
- assurer une interface entre le Conseil et la direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives,
- examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes,
- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil,
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

Comité des Administrateurs Indépendants

Les réflexions sur l'évolution de l'actionnariat de SFL ont conduit à la création d'un comité des administrateurs indépendants par le Conseil du 14 février 2008, constitué de :

Membres : M. Jean ARVIS
M. Jacques CALVET
M. Yves DEFLINE
(Censeur à compter du 12 février 2010)
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 ne s'est pas réuni en 2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'Administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

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

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

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

Dispositions nouvelles s'appliquant aux assemblées générales tenues à compter du 1^{er} janvier 2011 : dans les sociétés cotées, un actionnaire peut désormais se faire représenter par toute personne de son choix dans les conditions prévues aux articles L. 225-106, I – al.2 et s. du Code de Commerce issus de l'ordonnance du 9 décembre 2010 (voir 18^{ème} résolution extraordinaire : modification de l'article 25 des statuts).

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2010)

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; le Président est, à ce titre, conduit à rendre compte notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le Medef et l'Afep, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :

- Un référentiel de procédures,
- La responsabilité des directions en charges 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.

Ce rapport contient ainsi :

- une présentation générale du contrôle, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société, ainsi qu'une appréciation du président sur l'adéquation et l'efficacité des procédures ;
- les diligences ayant permis l'élaboration du rapport.

I. PRESENTATION GENERALE DU CONTROLE INTERNE

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 a pu s'appuyer sur la fonction interne de chargé de mission Audit. La direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

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 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 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.

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.

II. PRESENTATION DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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 le service Juridique Immobilier 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 du service Juridique Immobilier ;

- 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 pages 29 à 39 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 1^{er} janvier 2007 les garanties ont été étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police "tous risques chantier" spécifique n'est pas souscrite.

d) 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 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.

e) 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.

f) La gestion des risques de marché

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

g) 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.

h) 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: détec-

tion 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.

i) 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.

III. DILIGENCES AYANT PERMIS L'ELABORATION DU RAPPORT

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 est intervenu ponctuellement, sous les instructions directes de la Direction Générale, à l'effet de conduire des missions de contrôle sur un domaine ou une problématique déterminé.

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, au moins deux séances de travaux supplémentaires dans l'année.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

- veille 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 ;
- veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- prévient et maîtrise 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.

Le Président du Conseil d'Administration

Annexe 7.6

Ordre du jour de l'Assemblée Générale mixte du 9 mai 2011

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 des Commissaires aux comptes sur le contrôle interne ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Imputation sur le compte « prime d'émission » ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Ratification de la nomination provisoire de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, Administrateur ;
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Madame Carmina GAÑET CIRERA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire ;
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant ;
- 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 ;
- Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public ;
- 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, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ;
- Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale ;
- Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société ;
- Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ;
- Autorisation au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL ;
- Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL ;
- 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 ;
- Modifications statutaires ;
- Avis du Comité d'entreprise ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Assemblée Générale mixte du 9 mai 2011

Projet de résolutions ordinaires

Première résolution ordinaire

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

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 2010, lesquels font apparaître un bénéfice de 97.098.358,17 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 2010 s'élève à 1.116.330.432,98 euros par suite de la réalisation de l'augmentation de capital consécutive :
 - à l'émission de 23.298 actions nouvelles résultant de la levée de 23.298 options de souscription d'actions ;
- décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de prélever sur le compte « prime d'émission » une somme de 4.659,60 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 1.116.325.773,38 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 2010, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 97.098.358,17 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 2010	97.098.358,17 euros
<hr/>	
Report à nouveau antérieur	993.797,70 euros
<hr/>	
Soit le bénéfice distribuable	98.092.155,87 euros

- décide sur proposition du Conseil d'Administration :

- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 97.710.845,40 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, étant précisé qu'un acompte de 0,70 euro par action a été distribué le 23 décembre 2010, le solde à distribuer étant de 1,40 euro par action ;

- le solde, soit 381.310,47 euros, étant reporté à nouveau.

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 16 mai 2011.

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 au taux de 19% prévu par l'article 117 quater du Code général des impôts.

Il est également précisé que les dividendes soumis à l'abattement de 40% ou au prélèvement libératoire de 19%, sont assujettis aux prélè-

vements sociaux et contributions additionnelles au taux de 12,3%, lesquels sont prélevés à la source par la société, qui les reverse au Trésor.

Il est précisé que, conformément à l'article 119 bis du Code général des impôts, les dividendes distribués à des actionnaires non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 19%. Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société, au moment où il lui fera connaître son choix pour le paiement du dividende, un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par la dite convention.

Enfin, 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 ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent⁽¹⁾ à l'étranger, 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. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger à un taux supérieur à 11,11 %.

(1) N'est pas considéré comme un impôt équivalent un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

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
2007	3,20 €*	1,10 €*	2,10 €*
2008	1,90 €*	-	-
2009	2,10 €*	-	-

* Le dividende distribué est intégralement éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts dès lors que les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas ; ne sont pas considérés comme revenus distribués ouvrant droit à abattement 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.

Quatrième résolution ordinaire

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

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 ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2010 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 aux articles 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 des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Sixième résolution ordinaire

(Engagements de l'article L.225-42-1 du Code de commerce relatifs à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés aux articles L.225-38 et L.225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions dudit rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE.

Septième résolution ordinaire

(Ratification de la nomination provisoire de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, 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 11 juin 2010, aux fonctions d'administrateur de :
Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, 101 avenue Henri Martin, à Paris (75016), en remplacement de Monsieur Manuel Fernando MENENDEZ LOPEZ, en raison de sa démission.

En conséquence :

Madame Anne-Marie de CHALAMBERT 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.

Huitième résolution ordinaire

(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, 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 11 juin 2010, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Bertrand LETAMENDIA, 30 rue de la Ferme, à Neuilly-sur-Seine (92200), en remplacement de Monsieur José Maria SAGARDOY LLONIS, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Bertrand LETAMENDIA 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.

Neuvième résolution ordinaire

(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, 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 11 juin 2010, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, Rambla de Catalunya 123, 6°, à Barcelone (Espagne), en remplacement de Monsieur Julián ZAMORA SAÏZ, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Luis MALUQUER TREPAT 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.

Dixième résolution ordinaire

(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, 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 11 juin 2010, aux fonctions d'administrateur de :

Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, Els Vergos, 30, 6° 2°, à Barcelone (Espagne), en remplacement de Monsieur Francisco José ZAMORANO GOMEZ, en raison de sa démission.

En conséquence :

Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN 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 2011.

Onzième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, 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 Madame Anne-Marie de CHALAMBERT 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 2013.

Douzième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Madame Carmina GAÑET CIRERA, 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 Madame Carmina GAÑET CIRERA 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 2013.

Treizième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, 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 Bertrand

LETAMENDIA 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 2013.

Quatorzième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, 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 Luis MALUQUER TREPAT 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 2013.

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 2011.

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 2011.

Dix-septième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire)

Le mandat de DELOITTE & ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire, Etant arrivé à expiration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2016. L'Assemblée Générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées au cours des deux derniers exercices.

Dix-huitième résolution ordinaire

(Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant)

Le mandat de BEAS, Commissaire aux comptes suppléant, Etant arrivé à expiration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2016. L'Assemblée Générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que le Commissaire aux comptes n'est intervenu dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées au cours des deux derniers exercices.

Dix-neuvième 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 19 avril 2010 par sa dix-septième 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 unitaire 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 232.644.870 euros, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2010, 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 inté-

généralement 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 reconvenue 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.

Vingtième résolution ordinaire

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Projet de résolutions extraordinaires

Première résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 255-129-2, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce,

- 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 première résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société,

et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Est expressément exclue l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder 50 ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement, les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le

Conseil d'Administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il détermine, les facultés prévues par l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la Société.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Deuxième résolution extraordinaire

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce :

- 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 deuxième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission d'actions ordinaires de la Société, et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Est expressément exclue l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence.

L'Assemblée décide que les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente résolution, pourront être réalisées par des offres au public.

Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée Générale.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre,

éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra (i) limiter le montant de l'opération ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits .

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix

de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, étant précisé que :

a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa «a)» ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Troisième résolution extraordinaire

(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, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant confor-

mément aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce, et du II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

- délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'émission d'actions ordinaires de la Société, et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Est expressément exclue l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence.

L'Assemblée prend acte que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'Administration vérifiera si le plafond de 20% précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution ci-avant.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même

nature pouvant être émises sur le fondement de la première résolution extraordinaire. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra (i) limiter le montant de l'opération, (ii) faire un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, ainsi que, le cas échéant, la durée, ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires, étant précisé que :

a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa «a)» ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, et procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations, et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Quatrième résolution extraordinaire

(Autorisation au Conseil d'Administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa troisième résolution extraordinaire,

- et autorise le Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des deuxième et troisième résolutions extraordinaires et dans la limite de 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par périodes de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, par une offre au public ou par une offre visée

au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, selon les modalités suivantes :

a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;

b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa «a)» ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Cinquième résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa quatrième résolution extraordinaire,

- et autorise, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'Administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord

avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Sixième résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa cinquième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la deuxième résolution extraordinaire, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100.000.000 d'euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de déterminer les modalités d'émission et les caractéristiques des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la deuxième résolution ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- de prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales réglementaires ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte «prime d'apport», sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite «prime d'apport» de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Septième résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administra-

tion et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa sixième résolution extraordinaire,
- et délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission, sur le fondement et dans les conditions prévues par la deuxième résolution extraordinaire, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélatrice des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

Huitième résolution extraordinaire

(Limitation globale des autorisations)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et comme conséquence de l'adoption des première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires, décide de fixer à 100.000.000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Neuvième résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa huitième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, en France, à l'étranger et/ou sur le marché international, de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement ou à terme, de titres de créance tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou non ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société.

Le montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre mentionnées ci-dessus ne pourra excéder 2.000.000.000 d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en devises ou en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant nominal maximum s'appliquera globalement aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution immédiatement ou à terme, mais que ce même montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu.

Cette délégation est donnée pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour :

- procéder aux dites émissions dans la limite ci-dessus fixée, en déterminer la date, la nature, les montants et monnaie d'émission ;
- arrêter les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et notamment leur valeur nominale et leur date de jouissance même rétroactive, leur prix d'émission, le cas échéant avec prime, leur taux d'intérêt, fixe et/ou variable, et leur date de paiement, ou en cas de titres à taux variable, les modalités de détermination de leur taux d'intérêt, ou encore les conditions de capitalisation de l'intérêt ;
- fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant, avec une prime fixe ou variable, ou même de rachat par la Société ;
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- d'une manière générale, arrêter l'ensemble des modalités de chacune des émissions, passer toutes conventions, conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes, prendre toutes dispositions et remplir toutes les formalités requises, et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Dixième résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa neuvième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 25.000.000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

Onzième résolution extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129-6, L.225-138 I et II et

L. 225-138-1 du Code de commerce et aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 par sa dixième résolution extraordinaire,

- et délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes, dans les limites légales et réglementaires.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500.000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits.

L'Assemblée Générale décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.

L'Assemblée Générale décide :

- de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date

d'ouverture des souscriptions, et à 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'Administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;

- que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 20 % ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment pour :

- arrêter les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
- déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;
- déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
- fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;
- fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente

délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;

- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
- déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
- déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

Douzième résolution extraordinaire

(Autorisation au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL)

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,

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 23 mai 2008, dans sa première résolution extraordinaire ;
- et autorise le Conseil d'Administration, conformément aux articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires de la Société dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-185 alinéa 4 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce. Les options pourront être consenties par le Conseil d'Administration à tout ou partie de ces personnes.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante selon le cas. Le nombre total des options pouvant être consenties au titre de la présente résolution ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions consenties au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-neuvième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix d'exercice des options consenties au titre de la présente résolution sera fixé par le Conseil d'Administration selon les modalités suivantes :

- le prix d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise, sur Euronext Paris, aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options sont consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ;

- en outre, le prix d'exercice des options d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre de l'article L.225-208 du Code de commerce ou, le cas échéant, du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-neuvième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des

bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'Administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L.225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

Les options allouées devront être exercées dans un délai de 10 ans à compter de la date de leur attribution par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées de ces options.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, qui pourra notamment se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles seront consenties les options ;

- déterminer la liste des bénéficiaires d'options, le nombre d'options allouées à chacun d'eux, les modalités d'attribution et d'exercice des options ; fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires ;

- prendre, dans les cas prévus par la loi, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options dans les conditions prévues à l'article L.228-99 du Code de commerce ;

- plus généralement, avec faculté de délégation dans les conditions légales, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des levées d'options, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

Treizième résolution extraordinaire

(Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL)

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 :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 23 mai 2008, dans sa deuxième résolution extraordinaire ;
- et autorise, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'Administration à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1) 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.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée.

Le Conseil d'Administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans à compter de l'attribution.

Le Conseil d'Administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée Générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même,

les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-neuvième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

L'Assemblée Générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, qui pourra notamment se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté ;
- et plus généralement, avec faculté de délégation dans les conditions légales, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée Générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

Quatorzième 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 19 avril 2010 par sa première résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation en application de l'article L.225-129-4 du Code de commerce, la compétence de décider l'augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, d'obligations assorties de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les « OBSAAR »), les obligations (les « Obligations ») et les bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (les « BSAAR ») étant détachables dès l'émission des OBSAAR.

3. Décide que le montant nominal des OBSAAR susceptibles d'être émises en vertu de la présente autorisation s'élèvera au maximum à 200.000.000 €, et que le montant nominal de l'émission s'imputera sur le plafond maximum global de 2.000.000.000 € de titres de créances susceptibles d'être émis prévu aux première, deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises au vote de la présente Assemblée Générale.

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 huitième résolution extraordinaire soumise au vote de la présente Assemblée Générale.

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 quinzième et/ou seizième 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 quinzième et/ou seizième 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.

Quinzième 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 quatorzième 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 quatorzième résolution de la présente Assemblée Générale Extraordinaire.

Seizième 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 quatorzième 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 du Conseil d'Administration 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 3^{ème} 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 quatorzième 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.

Dix-septième 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'Assem-

blée Générale au Conseil d'Administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération.

2. Autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.

3. Délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification 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.

Dix-huitième résolution extraordinaire (Modifications statutaires)

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, décide :

- De mettre en harmonie les statuts avec les dispositions du décret 2010-1619 du 23 décembre 2010, pris en application de l'ordonnance 2010-1511 du 9 décembre 2010 transposant la directive 2007/36 sur l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées,

- Et de procéder à une autre modification statutaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les statuts de la Société comme suit :

ARTICLE 24

L'Assemblée Générale décide de substituer à la rédaction actuelle de l'article 24, la rédaction suivante :

« 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.

Le Conseil d'Administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

A compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'Administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses. »

ARTICLE 25

L'Assemblée Générale décide de substituer à la rédaction actuelle du premier alinéa du II de l'article 25, la rédaction suivante :

« II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, 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.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflit d'intérêt, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. A défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats. »

ARTICLE 28

L'Assemblée Générale décide de substituer à la rédaction actuelle de l'article 28, la rédaction suivante :

« L'ordre du jour de l'Assemblée Générale est arrêté par l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital, fixée par les dispositions légales et réglementaires, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution. L'Assemblée Générale ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement. »

ARTICLE 18

L'Assemblée Générale décide de substituer à la rédaction actuelle du deuxième alinéa de l'article 18, la rédaction suivante :

« 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 70 ans. »

Dix-neuvième résolution extraordinaire

(Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité 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 9 mai 2011

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les première à dix-neuvième résolutions détaillées ci-après, à l'exception de la dixième résolution extraordinaire, laquelle n'exige qu'un quorum du cinquième des actions composant le capital et l'approbation par une majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés, par dérogation expresse à la règle générale de validité des assemblées générales extraordinaires.

Il vous est proposé de déléguer à votre Conseil d'Administration la compétence de l'Assemblée générale pour procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, la mettant en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché. La diversité des produits financiers et l'évolution rapide des marchés nécessitent en effet de disposer de la plus grande souplesse afin de choisir les modalités d'émission les plus favorables ; c'est pourquoi, comme la loi le prévoit, ces délégations de compétence permettront à votre Conseil de décider, avec la plus grande latitude pour agir au mieux des intérêts de la Société, en toutes circonstances, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, ces délégations se substituant aux autorisations précédemment données à hauteur du solde non utilisé. Il est également demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'Administration des délégations complémentaires faisant l'objet de résolutions spécifiques rendues nécessaires par les dispositions légales dérogeant au principe de globalité.

Ainsi, la faculté que vous accorderiez à votre Conseil d'Administration de réaliser les émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, aurait pour effet de permettre, le moment venu, principalement dans le second cas, tous types de placements, en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. En fonction du type de valeurs mobilières émises, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devises, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies

I. Délégations à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires

Par l'adoption des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, votre Assemblée Générale est appelée, conformé-

ment aux articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce, à déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 millions d'euros.

Néanmoins, votre Conseil estime opportun,

- d'une part, d'exclure l'émission d'actions de préférence ;
- d'autre part, d'exclure toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Il vous est donc demandé d'écarter expressément toute émission d'actions de préférence, de même que toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

I.1 Emissions avec droit préférentiel de souscription (première résolution extraordinaire)

a) Dans le cadre de la délégation de compétence, la première résolution extraordinaire concerne les émissions, avec maintien de votre droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès à des actions ordinaires de votre Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions ordinaires de la Société, c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société par tous moyens, votre décision emporterait ou pourrait comporter, selon le cas, renonciation par les actionnaires à la souscription des actions ordinaires susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital qu'il vous est demandé de fixer par l'adoption de la première résolution extraordinaire, est de 100 millions d'euros, et ce pour une durée de vingt-six mois.

Ce plafond d'augmentation de capital ne comprend pas les conséquences, sur le montant d'augmentation de capital, des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le montant nominal global des titres de créances -y compris ceux qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée déterminée ou non- pouvant être créés sur le fondement de la première

résolution extraordinaire (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) ne devra pas excéder 2 milliards d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission en une devise, ou encore en une unité monétaire établie par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu. Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée Générale, mais il est autonome et distinct du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à votre Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission pourrait être décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) ne devra pas excéder cinquante ans, sauf le cas de ceux qui seraient représentés par des titres, subordonnés ou non, à durée indéterminée. Les emprunts donnant accès à des actions ordinaires de la Société pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement anticipé, avec ou sans prime, comme d'un amortissement, les titres pouvant, en outre, faire l'objet de rachats en bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Conformément à l'article L. 228-97 du Code de commerce, il pourra être stipulé que les valeurs mobilières émises ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion ou y compris des titulaires de titres participatifs ; dans ces catégories de valeurs mobilières, il pourra être également stipulé un ordre de priorité des paiements.

b) Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action ordinaire de la Société.

c) Le Conseil d'Administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises et, dans chaque cas, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues par l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions

reçues (sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) ou, en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger, et/ou sur le marché international.

d) Sur ces bases, le Conseil d'Administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, aux mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et à effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant, pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, et, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, les modalités par lesquelles elles donneront accès aux actions ordinaires de la Société.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'Administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs Généraux Délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre assemblée au titre de cette première résolution extraordinaire.

I.2 Emissions sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre public (deuxième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et e) ci-après.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par des offres au public.

Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au II par l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée générale.

Le montant nominal global des titres de créances pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 2 milliards d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu. Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée Générale, mais il est indépendant du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d'Administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission sera, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission sera fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'Administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. A cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra dorénavant être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5%.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'Administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10% du capital par périodes de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'Administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, aux émissions sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'Administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra (i) limiter le montant de l'opération ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'Administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'Administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la deuxième résolution extraordinaire.

I.3 Emissions sans droit préférentiel de souscription par placement privé (troisième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportuni-

tés offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et e) ci-après.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 20% du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'Administration vérifiera si le plafond de 20% précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée générale.

Le montant nominal global des titres de créances pouvant être créés sur le fondement de la troisième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 2 milliards d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu. Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée Générale, mais il est indépendant du montant des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance qui seraient émises sur le fondement de la neuvième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d'Administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission sera, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois

et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission sera fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'Administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. A cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra dorénavant être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5%.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'Administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10% du capital par périodes de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'Administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, aux émissions sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'Administration

vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra (i) limiter le montant de l'opération, (ii) faire un placement public en France et/ou à l'étranger, et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'Administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'Administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la troisième résolution extraordinaire.

I. 4 Emissions sans droit préférentiel de souscription : fixation par le Conseil d'Administration du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale (quatrième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-136 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, (i) à déroger aux règles légales de fixation du prix telles que rappelées ci-dessus et (ii) dans la limite de 10% du capital de la Société (à la date de votre Assemblée) par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires qui seraient émises, dans le cadre d'une offre au public ou par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, sur le fondement de la délégation de compétence prévue aux deuxième et troisième résolutions extraordinaires, selon la règle suivante :

i) le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être

perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise, en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa «i)» ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation donnerait la faculté au Conseil d'Administration pour des augmentations de capital dans le cadre d'une offre au public ou par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, sans droit préférentiel de souscription, d'un montant limité, de disposer d'une plus grande flexibilité dans la fixation du prix d'émission, de manière à optimiser les chances de succès de l'opération réalisée.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'Administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

Lorsqu'il ferait usage de l'autorisation prévue par la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'Administration établirait un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

I.5 Augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription : autorisation au Conseil d'Administration d'augmenter le nombre de titres à émettre (cinquième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, nous vous proposons dans la cinquième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'Administration, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au Conseil d'Administration la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l'émission initiale. Ceci permet l'exercice des options de sur-allocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

Les conditions de mise en œuvre, notamment le délai et le nombre de titres supplémentaires susceptibles d'être émis, seront les suivantes, en application de l'article R 225-118 du Code de commerce : le Conseil d'Administration pourrait ainsi décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires qui précèdent, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15% de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'Administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

I.6 Emissions donnant droit à l'attribution de titres de créance (neuvième résolution extraordinaire)

Par l'adoption de la neuvième résolution extraordinaire, votre Assemblée Générale est appelée, conformément à l'article L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, à déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, en France, à l'étranger et/ou sur le marché international, de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement ou à terme, de titres de créance tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou indéterminée ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société.

Le montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre ne pourra excéder 2 milliards d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en devises ou en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant nominal maximum s'appliquera globalement aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution immédiatement ou à terme, mais que ce même montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu.

I.7 Emissions par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (dixième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons, dans une dixième résolution extraordinaire, de déléguer votre compétence au Conseil d'Administration pour augmenter le capital de la Société par incorporation de bénéfices, réserves et primes d'émission. Cette opération, qui ne se traduit pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions ordinaires, faisant l'objet d'une disposition spécifique de l'article L. 225-130 du Code de commerce, doit être prise par votre Assem-

blée Générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires.

Il serait conféré au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation, élévation du nominal des actions ordinaires pré-existantes et/ou attribution d'actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d'Administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'Administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

II. Autorisations spécifiques :

II-1 Emissions en rémunération d'offres publiques d'échange initiées par la Société Foncière Lyonnaise (sixième résolution extraordinaire)

L'article L. 225-148 du Code de commerce permettrait à votre Société d'émettre des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société Foncière Lyonnaise, qui peuvent être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunération de titres

apportés à une offre publique d'échange (OPE) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par votre Société sur les titres d'une autre société, qu'il s'agisse d'une OPE pure et simple, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, d'une OPA ou OPE à titre principal assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre accessoire, ou de toute autre forme d'OPE conforme à la loi applicable à ladite offre publique. Toutefois, le bénéfice du régime de cet article L. 225-148 du Code de commerce est subordonné à la condition que les actions de la société visée par l'offre soient admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat –tel la France– partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou membre de l'OCDE.

Il s'agit là d'une procédure qui autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre Société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.

Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la sixième résolution extraordinaire, à l'exception des dispositions relatives au prix d'émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.

L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la deuxième résolution extraordinaire.

Votre Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre ainsi que la ou les parités d'échange applicables et, le cas échéant, le montant de la soulte à verser ; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres de la société cible présentés à l'échange, compte tenu des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires émises et des parités ainsi arrêtées.

Cette délégation de compétence - pour laquelle une résolution spécifique est requise - serait donnée pour un montant nominal d'augmentation de capital de 100 millions d'euros, qui s'imputerait sur le plafond autorisé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires, relative aux émissions sans droit préférentiel de souscription, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ; elle serait donnée pour la même durée de vingt-six mois à compter du jour de l'Assemblée.

II-2 Emissions en rémunération d'apports en nature consentis à la Société Foncière Lyonnaise et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (septième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147 du Code de commerce, nous vous proposons, dans une septième résolution extraordinaire, de déléguer, pour une durée de vingt-six mois, au Conseil d'Administration, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans la limite de 10 % de son capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises serait supprimé au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Il est précisé que le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées sur le fondement de cette délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital prévu à la huitième résolution extraordinaire pour les émissions réalisées en vertu des première à septième résolutions extraordinaires.

En cas de mise en oeuvre de la septième résolution extraordinaire, votre Conseil d'Administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, et dans les mêmes conditions que si l'Assemblée s'était elle-même prononcée : il pourrait ainsi approuver seul l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers, et constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ; il pourrait aussi réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent.

Le Conseil d'Administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en oeuvre de cette délégation, et notamment pour procéder à la modification corrélative des statuts.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'Administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

II-3 Limitation globale des autorisations (huitième résolution extraordinaire)

Il vous est demandé de fixer à 100 millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les sept premières résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

II-4 Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise (onzième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons en outre, de déléguer la compétence de l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (art. L. 225-129-6, L. 225-138-I et II et L. 225-138-1) et du Code du travail (art. L. 3332-18 et s.) relatives aux émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, réservées aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise mis en place au sein du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes.

Cette délégation serait conférée pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de 500.000 euros, fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires qui précèdent.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital de la Société Foncière Lyonnaise, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, et

attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, est fixé à 500.000 euros, ce montant étant fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte du plafond prévu à la dixième résolution extraordinaire.

La décote offerte serait égale à 20% ou, lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 30% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur Euronext Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription ; toutefois, l'Assemblée Générale autoriserait le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d'offre aux adhérents du plan d'épargne du groupe de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.

Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d'une éventuelle attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l'article L. 3332-26 du Code du travail.

Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'Administration, au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués.

II-5 Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société (douzième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certains d'entre eux, des options de souscription et/ou d'achat d'actions ordi-

naires de la Société, chaque option donnant droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante.

Votre Conseil d'Administration pourrait ainsi manifester la reconnaissance de la Société au dévouement des intéressés, les associant à son développement en leur permettant d'en devenir actionnaires.

Dans le cas d'options de souscription par l'émission d'actions nouvelles, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-neuvième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix de souscription ou d'achat des actions ordinaires de la Société ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options seront consenties par votre Conseil d'Administration, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

En outre, en ce qui concerne les options d'achat, le prix d'achat ne sera pas inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre de l'article L. 225-208 du Code de commerce ou, le cas échéant, du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-neuvième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'Administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et le nombre total

d'options pouvant être consenties ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital social à la date de l'Assemblée.

Le Conseil d'Administration vous informera chaque année des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

II-6 Autorisation d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de la Société (treizième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à procéder, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certaines catégories d'entre eux, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société.

Dans le cas d'attributions d'actions ordinaires à émettre, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et à tout droit aux actions ordinaires attribuées gratuitement sur le fondement de la présente autorisation.

Les actions existantes pouvant être attribuées devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-neuvième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le Conseil d'Administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans à compter de la décision d'attribution.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de l'assemblée.

En cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourrait demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourraient demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seraient librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories

précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seraient librement cessibles.

Le Conseil d'Administration vous informera chaque année des attributions réalisées dans le cadre de la présente délégation.

II-7 Émission d'obligations avec bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) (quatorzième à seizième 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 détendrait 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, troisième et neuvième résolutions de la présente Assemblée générale extraordinaire).

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 huitième résolution de la présente Assemblée générale extraordinaire. 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.

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 (quatorzième 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 (quinzième résolution extraordinaire) et aux bénéficiaires mandataires sociaux détenant moins de 1% du capital social (seizième résolution extraordinaire).

Les bénéficiaires actionnaires entrant dans les catégories déterminées ne prendront pas part au vote de la seizième résolution extraordinaire.

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.

II-8 Autorisation d'annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées (dix-septième résolution extraordinaire)

En outre, en relation avec la dix-neuvième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons dans la dix-septième 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-neuvième 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 les Assemblées Générales Extraordinaires des 23 mai 2008, 15 juin 2009 et 19 avril 2010

L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'Administration par les Assemblées Générales Extraordinaires des 23 mai 2008, 15 juin 2009 et 19 avril 2010.

III. Modifications statutaires (dix-huitième résolution extraordinaire)

Le décret 2010-1619 du 23 décembre 2010, pris en application de l'ordonnance 2010-1511 du 9 décembre 2010, a apporté une dernière touche à la transposition de la directive 2007/36 du 11 juillet 2007 sur l'exercice des droits des actionnaires de sociétés cotées.

Les dispositions nouvelles s'appliquent aux assemblées générales de société anonyme ou de société en commandite par actions tenues à compter du 1^{er} janvier 2011.

Les modifications statutaires proposées sont les suivantes :

ARTICLE 24 :

Le Conseil d'Administration d'une société cotée ou non pourra apporter une réponse commune à des questions présentant le même contenu que différents actionnaires auront posées par écrit avant l'assemblée. Par ailleurs, la société sera considérée comme

ayant répondu à une question écrite dès lors qu'elle aura fait figurer la réponse sur son site internet dans une rubrique consacrée aux questions-réponses (C. com. art. L 225-108 modifié).

ARTICLE 25 :

Dans les sociétés cotées, un actionnaire peut désormais se faire représenter par toute personne de son choix dans les conditions prévues aux articles L 225-106, I-al. 2 s. du Code de commerce issus de l'ordonnance du 9-12-2010. Les mesures d'application de ces dispositions sont précisées par l'article 8 du nouveau décret.

Le mandataire doit informer l'actionnaire de tout risque de conflit d'intérêt dans l'exercice de son mandat, y compris lorsque ce risque survient en cours de mandat. Le décret précise que cette information doit être délivrée à l'actionnaire par lettre recommandée AR ou, si le mandataire a préalablement recueilli l'accord de l'actionnaire, par un moyen de communication électronique (C. com. art. R 225-82-1 nouveau).

De même, la notification de la caducité du mandat, dans le cas où un risque de conflit d'intérêt étant survenu en cours de mandat, l'actionnaire n'a pas confirmé expressément celui-ci, doit être effectuée par le mandataire à la société par lettre recommandée AR ou par un moyen de communication électronique (C. com. art. R 225-82-2 nouveau).

Toute personne qui entend procéder à une sollicitation active de mandats doit rendre publique sa politique de vote (C. com. art. L 225-106-2 nouveau, al. 1) selon des modalités qui sont précisées aux I à III de l'article R 225-82-3 nouveau du Code de commerce. Ainsi, la personne doit publier sur son site internet un document intitulé «politique de vote», régulièrement mis à jour, document qui doit en outre pouvoir être consulté à l'adresse du domicile ou du siège social qu'il mentionne.

Ce document doit contenir les mentions suivantes :

- pour une personne physique, ses nom, prénom, date et lieu de naissance et domicile ;
- pour une personne morale, sa forme juridique, sa raison ou dénomination sociale, le montant de son capital social, l'adresse de son siège social, son objet, ainsi que les organes chargés d'instruire et d'analyser les résolutions soumises et ceux chargés de décider des votes qui seront émis ;
- une description des principes auxquels le mandataire entend se référer à l'occasion de l'exercice des droits de vote correspondant à des procurations reçues sans instructions de vote ;
- une présentation de la politique de vote de l'intéressé par rubrique correspondant aux différents types de résolutions soumises aux assemblées ;

Ces rubriques doivent porter au moins sur les décisions entraînant une modification des statuts, l'approbation des comptes et du résultat, la nomination et la révocation des organes sociaux, les conventions conclues directement ou indirectement entre la société et l'un de ses dirigeants ou principaux actionnaires sur lesquelles l'assemblée sera appelée à statuer, les programmes d'émission et de rachat des titres de capital et la désignation des commissaires aux comptes.

- une description des procédures destinées à déceler, prévenir et régler les conflits d'intérêts susceptibles d'affecter le libre exercice des droits de vote par l'intéressée.

La personne qui sollicite les mandats peut également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée, auquel cas elle doit exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote (C. com. art. L 225-106-2 nouveau, al. 2). Le nouveau texte précise que la publicité de ces intentions de vote doit être assurée par cette personne sur son site internet (C. com. art. R 225-82-3, IV nouveau).

Dans toute formule de procuration adressée aux actionnaires, la société ou le mandataire qu'elle a désigné à cet effet (banquier, prestataire de services d'investissement, etc.) doit rappeler de manière très apparente les dispositions légales prévoyant les conditions dans lesquelles un actionnaire peut se faire représenter. Ce rappel doit désormais également porter sur les dispositions introduites par l'ordonnance prévoyant, pour les actionnaires des sociétés concernées, la faculté de se faire représenter par toute personne (C. com. art. R 225-81, 6° modifié ; Décret art. 7).

Le nouvel article R 225-81, 6° prévoit de faire figurer dans la formule de procuration « Le rappel de manière très apparente des dispositions des articles L 225-106 à L 225-106-4 » du Code de commerce. L'article L 225-106-4 n'existant pas, il convient donc de mentionner les seuls articles L 225-106 à L 225-106-3.

La société doit en outre prendre en compte cette nouvelle faculté dans l'énumération des différents choix offerts à l'actionnaire qui ne peut pas assister personnellement à l'assemblée (cf. C. com. art. R 225-81, 7° modifié ; Décret art. 7).

ARTICLE 28 :

Le décret adapte un certain nombre de dispositions de la partie réglementaire du Code de commerce afin de prendre en compte la faculté désormais ouverte aux actionnaires de société cotée ou non, justifiant de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée, ou aux associations d'actionnaires, de demander l'inscription de points à l'ordre du jour.

La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée.

Désormais, les demandes d'inscription de points ou de projets de résolution à l'ordre du jour doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-cinquième (dixième en période d'OPA) jour précédant l'assemblée, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de l'avis de réunion.

La liste des points ajoutés à l'ordre du jour doit désormais être publiée sans délai sur le site internet des sociétés cotées, dans les mêmes conditions que le texte des projets de résolution présentés par des actionnaires. Pour chaque point, la société peut publier un commentaire du Conseil d'Administration mais ce n'est pas une obligation.

ARTICLE 18 :

Les statuts doivent prévoir, pour l'exercice des fonctions de président, une limite d'âge. A défaut d'une disposition expresse, qui peut être introduite dans les statuts à tout moment, cette limite d'âge est fixée à 65 ans (C. com. art. L 225-48, al. 1). Toute nomination intervenue en violation des dispositions statutaires - ou, en leur absence, des dispositions légales - est nulle (C. com. art. L 225-48, al. 2). Lorsque le président atteint l'âge de 65 ans (ou l'âge fixé par les statuts), il est réputé démissionnaire d'office (C. com. art. L 225-48, al. 3).

Marche des affaires sociales depuis le 1^{er} janvier 2011

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 leurs rapports 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 2010

A - Etat consolidé de la situation financière	128
B - Etat consolidé du résultat global	130
C - État de variation des capitaux propres consolidés	131
D - Tableau de flux de trésorerie consolidés	132
E - Notes annexes	133
I - Méthodes comptables	133
II - Méthodes d'évaluation	134
III - Information sectorielle	139
IV - Faits caractéristiques	141
V - Informations relatives au périmètre de consolidation	142
VI - Éléments détaillés	143

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 10 février 2011.

A – Etat consolidé de la situation financière

ACTIF

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Immobilisations incorporelles	6-1	311	389	682
Immobilisations corporelles	6-2	15 929	15 654	365 292
Immeubles de placement	6-3	3 059 344	3 116 890	2 992 804
Participations dans les entreprises associées	6-4	252 096	-	-
Actifs financiers	6-5	675	1 446	2 668
Autres actifs	6-6	4 437	3 096	3 156
Total Actifs non-courants		3 332 793	3 137 475	3 364 602
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	383	68 626	242 161
Stocks et en-cours		-	-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	42 137	41 681	52 245
Autres actifs	6-9	3 509	2 495	3 675
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	13 583	19 590	14 152
Total Actifs courants		59 613	132 392	312 234
Total Actif		3 392 406	3 269 867	3 676 835

PASSIF

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capital		93 058	93 011	93 005
Réserves		1 607 493	1 975 384	2 460 712
Résultat de l'exercice		164 627	-252 239	-392 956
Total Capitaux propres, part du groupe		1 865 179	1 816 156	2 160 760
Participations ne donnant pas le contrôle		79 155	75 020	94 696
Total Participations ne donnant pas le contrôle		79 155	75 020	94 696
Total des capitaux propres	6-11	1 944 334	1 891 176	2 255 457
Emprunts	6-12	1 205 143	1 182 293	1 104 437
Provisions non courantes	6-13	1 894	1 878	1 725
Impôts différés passifs	6-14	65 413	56 262	72 818
Dettes fiscales	6-15	2 183	4 258	6 285
Autres passifs	6-16	12 901	16 451	16 175
Total Passifs non-courants		1 287 534	1 261 141	1 201 440
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	16 772	26 467	21 426
Emprunts et concours bancaires	6-12	107 185	56 414	170 188
Provisions courantes	6-13	150	1 085	1 070
Autres passifs	6-18	36 430	33 584	27 254
Total Passifs courants		160 538	117 551	219 938
Total Passif		3 392 406	3 269 867	3 676 835

B - État consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs		174 897	182 981	181 513
Charges immobilières nettes de récupération		-13 082	-10 310	-10 317
Loyers nets	6-19	161 815	172 671	171 196
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	346	241	380
Autres produits d'exploitation	6-21	4 804	5 991	4 405
Dotations aux amortissements	6-22	-964	-855	-1 208
Variation nette des provisions	6-23	-117	-314	-17 808
Frais de personnel	6-24	-12 111	-11 838	-11 892
Autres frais généraux	6-25	-7 145	-7 824	-10 268
Résultat de cessions des immeubles de placement	6-26	-33 860	-14 005	29
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	107 030	-385 463	-528 977
Résultat opérationnel		219 797	-241 395	-394 142
Résultat de cession des autres actifs	6-28	-	-	9
Résultat dans les entreprises associées	6-29	13 327	-	-
Charges financières	6-30	-58 803	-50 150	-68 264
Produits financiers	6-30	14 896	9 207	17 890
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-31	-4 141	-529	-4 228
Actualisation des dettes et créances		-238	-299	593
Intérêts sur créances	6-32	1 167	1 138	861
Variation nette des provisions financières	6-33	-784	-287	-
Autres charges et produits financiers		-	-	-
Résultat net avant impôts		185 222	-282 315	-447 282
Impôts	6-34	-10 182	15 402	31 589
Résultat net		175 041	-266 913	-415 693
Part du groupe		164 627	-252 239	-392 956
Part des participations ne donnant pas le contrôle		10 413	-14 673	-22 737
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		12 529	-7 028	-14 246
Impact des impôts différés sur instruments financiers		-496	336	2 326
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		12 033	-6 693	-11 920
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		187 074	-273 605	-427 613
Part du Groupe		176 660	-258 932	-404 876
Part des participations ne donnant pas le contrôle		10 413	-14 673	-22 737
Résultat net par action	6-35	3,54 €	-5,42 €	-8,45 €
Résultat dilué par action	6-35	3,54 €	-5,42 €	-8,45 €

C – État de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat consolidé	Part du Groupe	Part des participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2008	93 005	1 182 916	21 440	-19 936	1 313 406	-37 115	-392 956	2 160 760	94 696
Dividendes versés par SFL					-87 423			-87 423	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									-5 004
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2009 après affectation	93 005	1 182 916	21 440	-19 936	1 225 983	-37 115	-392 956	2 073 337	89 693
<i>Variations en cours d'exercice :</i>									
Résultat de l'exercice							-252 239	-252 239	-14 673
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						-6 693		-6 693	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								-258 932	-14 673
Affectation du résultat		-2 103			-390 853		392 956		
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 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	835 862	-43 807	-252 239	1 816 156	75 020
Dividendes versés par SFL					-96 668			-96 668	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									-6 277
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2010 après affectation	93 011	1 180 899	21 440	-19 010	739 194	-43 807	-252 239	1 719 488	68 742
<i>Variations en cours d'exercice :</i>									
Résultat de l'exercice							164 627	164 627	10 413
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						12 033		12 033	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								176 660	10 413
Affectation du résultat		-65 165			-187 074		252 239		
Augmentation de capital	47							47	
Augmentation des primes liées au capital		596						596	
Imputation des actions propres				-21				-21	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				7				7	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					641			641	
Acompte sur le dividende versé					-32 239			-32 239	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2010	93 058	1 116 330	21 440	-19 025	520 522	-31 774	164 627	1 865 179	79 155

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité :				
Résultat de l'exercice		164 627	-252 239	-392 956
Variation de valeur des immeubles de placement		-107 030	385 463	528 977
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés		2 387	1 288	18 526
Dotations nettes aux provisions du passif		-919	168	-2 312
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		33 860	14 005	1 244
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		4 379	828	3 635
Étalement des franchises de loyers et droits d'entrée		4 655	2 182	1 837
Avantage consenti aux personnels		641	732	676
Résultat des entreprises associées		-13 327	-	-
Part des participations ne donnant pas le contrôle		10 413	-14 673	-22 737
Autres variations		-	-1	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		99 687	137 753	136 890
Intérêts sur créances		-1 167	-1 138	-861
Coût de l'endettement financier		42 849	35 650	51 340
Charge d'impôt		10 182	-15 402	-32 871
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt		151 550	156 863	154 498
Créances Clients		-5 099	11 282	-2 330
Autres créances d'exploitation		-2 146	3 235	-5 048
Dettes fournisseurs		443	-1 431	1 718
Autres dettes d'exploitation		-2 597	1 654	2 280
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>		<i>-9 400</i>	<i>14 740</i>	<i>-3 380</i>
Intérêts versés		-55 944	-50 812	-63 320
Intérêts reçus		1 175	1 240	4 960
Impôt versé		-2 591	-6 010	-2 794
Flux net de trésorerie généré par l'activité		84 791	116 022	89 964
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		-83 269	-103 898	-30 237
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-3 122	19	-81 481
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-38	-	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-38	58 247	114 590	11 233
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	6-38	-	-	-
Autres encaissements et décaissements		-22	1 765	-1 802
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-28 166	12 475	-102 287
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :				
Variations de capital et primes d'émission		643	-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-14	93	-2 036
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise		-128 907	-87 423	-96 643
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-6 277	-5 004	-4 445
Dividendes reçus des entreprises associées		-	-	-
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		494 821	390 196	231 760
Remboursements d'emprunts		-416 140	-403 060	-126 995
Autres variations financières		-4 348	5 016	-356
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-60 224	-99 255	1 285
Variation de trésorerie		-3 599	29 242	-11 038
Trésorerie nette à l'ouverture	6-38	7 758	-21 484	-10 446
Trésorerie nette à la clôture	6-38	4 159	7 758	-21 484
Variation de trésorerie		-3 599	29 242	-11 038

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 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des changements cités ci-dessous.

- Les nouvelles normes ou interprétations appliquées par le groupe au 31 décembre 2010, sans effet significatif :

- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels »
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises »
- Amendement 2008 IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture »
- Amendement à IFRS 2 « Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe »
- Annual improvement 2009 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée 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)

- Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2010 mais non encore entrés en vigueur, n'ont pas été appliqués par anticipation :

- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »
- Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription »
- Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »

- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »

- Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- Annual improvements 2010 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010
- Amendement IFRS 7 « Informations à fournir-Transferts d'actifs financiers »
- Amendement IAS 12 « Recouvrement des actifs sous-jacents »

1-2) Principes de préparation des états financiers

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

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que SFL contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

1-4) Participation dans les co-entreprises

La participation du Groupe dans une co-entreprise est comptabilisée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Une co-entreprise est un accord contractuel en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

1-5) Participation dans les entreprises associées

La participation dans une entreprise associée est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale ni une co-entreprise du Groupe.

Une participation dans une entreprise associée est comptabilisée au bilan à son coût, augmenté ou diminué des changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part du Groupe dans l'actif net de l'entreprise détenue et de toute perte de valeur. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.

L'écart d'acquisition négatif, correspondant à l'excédent de la quote-part des actifs et des passifs identifiables et le coût d'acquisition des titres constaté lors de la prise de participation, est comptabilisé directement en résultat.

1-6) Regroupements d'entreprises

Conformément à la norme IFRS 3 révisée, l'acquéreur doit évaluer, à la date d'acquisition, les actifs, les passifs, les éléments hors bilan ainsi que les passifs éventuels identifiables des entités acquises à leur juste valeur.

Les frais connexes liés aux acquisitions sont comptabilisés en charges sur la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

L'écart positif constaté à la date de prise de contrôle, entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part de la situation nette acquise est inscrit dans la rubrique « Écarts d'acquisition » à l'actif de l'état de situation financière consolidée. Lorsque l'écart est négatif, il doit être directement comptabilisé en résultat.

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.

1-7) 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.

1-8) Impôts

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun.

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.

Depuis le 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 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 2010 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 : « quelque 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 : 33%
- JLL : 54%
- BNP Paribas Real Estate : 13%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts et des contres 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, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées 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. 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 cohérents 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.

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 attri-

buable 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).

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	55 032	64 558	41 795	13 512	-	174 897
Charges immobilières nettes de récupération	-4 627	-8 089	-2 057	1 691	-	-13 082
Loyers nets	50 405	56 469	39 738	15 203	-	161 815
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	346	346
Autres produits d'exploitation	2 046	1 427	912	-	419	4 804
Dotations aux amortissements	0	-244	-	-	-721	-964
Variation nette des provisions	-431	-14	-	376	-49	-117
Frais de personnel	-	-	-	-	-12 111	-12 111
Autres frais généraux	-	-	-	-	-7 145	-7 145
Résultat de cessions des immeubles de placement	-	-	-34 388	528	-	-33 860
Variation de valeur des immeubles de placement	72 456	36 207	-17 827	16 194	-	107 030
Résultat opérationnel	124 476	93 846	-11 565	32 301	-19 261	219 797
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-	-
Résultat dans les entreprises associées	-	13 327	-	-	-	13 327
Charges financières	-	-	-	-	-58 803	-58 803
Produits financiers	-	-	-	-	14 896	14 896
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-4 141	-4 141
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-238	-238
Intérêts sur créances	-	-	-	-	1 167	1 167
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-784	-784
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	124 476	107 174	-11 565	32 301	-67 164	185 222
Impôts	-8 926	-	2 701	-2 926	-1 031	-10 182
Résultat net	115 550	107 174	-8 864	29 375	-68 194	175 041
Part du Groupe	105 137	107 174	-8 864	29 375	-68 194	164 627
Part des participations ne donnant pas le contrôle	10 413	-	-	-	-	10 413
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :						
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	12 529	12 529
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-	-496	-496
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	12 033	12 033
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	115 550	107 174	-8 864	29 375	-56 161	187 074
Part du Groupe	105 137	107 174	-8 864	29 375	-56 161	176 660
Part des participations ne donnant pas le contrôle	10 413	-	-	-	-	10 413

COMPTES CONSOLIDÉS

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	1 551 241	1 243 839	175 999	358 893	1 851	3 331 822
Actifs non affectés	-	-	-	-	60 584	60 584
Total des actifs	1 551 241	1 243 839	175 999	358 893	62 434	3 392 406

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 2010, SFL a cédé un immeuble destiné à la vente et a signé le protocole de résiliation du projet T8 dont le principe avait été arrêté au cours de l'exercice 2009.

Le 27 décembre 2010, la société SIIC de Paris a émis 15 476 190 actions nouvelles au prix de 18,48 euros par action pour rémunérer l'apport par la Société Foncière Lyonnaise de deux immeubles situés à La-Défense (tour Coface et tour Miroirs bat C) pour un montant total de 286 millions d'euros. Cette opération a été immédiatement suivie du rachat par Realia Patrimonio de 2 706 652 actions SIIC de Paris auprès de SFL pour 50 millions d'euros. A l'issue de ces opérations SFL détenait environ 29,99% du capital de SIIC de Paris.

Le résultat de ces cessions est détaillé à la note 6-26.

4-2) Financements

En décembre 2010, SFL a mis en place un nouveau crédit revolving syndiqué de 350 millions d'euros avec un groupe de banque pour lequel NATIXIS agissait en tant qu'agent, venant pour partie (200 millions d'euros) rembourser par anticipation le deuxième amortissement du premier crédit syndiqué NATIXIS signé en 2005. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 5 ans in-fine et indexé sur l'euribor 3 mois + 215 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 rappel d'impôts de 2 010 milliers d'euros (intérêts de retard inclus) a été payé suite à la décision du Tribunal administratif. 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

Le redressement de TVA pour un montant de 451 milliers d'euros a fait l'objet d'un dégrèvement partiel le 2 février 2010 pour un montant de 322 milliers d'euros.

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 a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 780 milliers d'euros (intérêts inclus).

4-4) Evénements post-clôture

Il n'y a pas eu d'évènement 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 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
Sociétés en intégration proportionnelle :			
SAS Parholding	404 961 351	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
Sociétés mises en équivalence :			
SIIC de Paris	303 323 778	29,99	29,99

Les sociétés SCI 5 de Vigny, SNC FLY Tolbiac faisant partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2009, ont été absorbées par SFL. La société SC Parsherbes, faisant également partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2009, a été absorbée par la SAS Parholding.

Le Groupe SIIC de Paris fait partie du périmètre de consolidation depuis le 27 décembre 2010. Avec une prise de participation à hauteur 29,99%, le Groupe SIIC de Paris est consolidé chez SFL selon la méthode de la mise en équivalence.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2010.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

6-1) Immobilisations incorporelles

	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

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
Valeur brute						
Applications informatiques	3 469	93	-	-	-	3 562
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements						
Applications informatiques	-3 080	-171	-	-	-	-3 251
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	389	-78	-	-	-	311

6-2) Immobilisations corporelles

	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

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	198	-	16 232
Autres corporelles	4 363	993	-308	-424	-	4 624
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-2 542	-244	-	-	-	-2 786
Autres corporelles	-2 202	-550	308	302	-	-2 142
Valeur nette	15 654	199	-	76	-	15 929

La valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation passe de 22 528 milliers d'euros au 31 décembre 2009 à 18 141 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Cet immeuble d'exploitation cor-

respond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le Groupe SFL en tant que bureaux et siège social.

6-3) Immeubles de placement

	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	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 116 890	98 374	152 493	-320 399	-45 439	57 423	-	3 059 344
Total	3 116 890	98 374	152 493	-320 399	-45 439	57 423	-	3 059 344

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 078 927	3 137 641	3 015 531
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-19 583	-20 751	-22 727
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	3 059 344	3 116 890	2 992 804

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

6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2008	31/12/2009	Acquisition de filiales	Distribution	Résultat	31/12/2010
Groupe SIIC de Paris	29,99	-	-	238 769	-	13 327	252 096
Total		-	-	238 769	-	13 327	252 096

La prise de participation du 27 décembre 2010 par la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,99% est valorisée au 31 décembre 2010 à 252 096 milliers d'euros.

6-5) Actifs financiers

	31/12/2008	31/12/2009	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Reclassement	31/12/2010
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-	-287	-	-784	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	1 071	784	-	-784	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	1 557	653	22	-	-	-	-	675
Instruments dérivés de couverture	39	9	-	-	-9	-	-	-
Créances rattachées aux participations	1 596	662	22	-	-9	-	-	675
Total	2 668	1 446	22	-784	-9	-	-	675

Les titres de participations non consolidés et totalement provisionnés au 31 décembre 2010 concernent le Groupe Vendôme-Rome.

Au 31 décembre 2010, il n'y a plus de valorisation positive des opérations de couverture à l'actif du bilan. Au 31 décembre 2009, elles représentaient un montant de 9 milliers d'euros et se décomposaient de la manière suivante :

Valeurs de marché positives des opérations de couvertures	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Swap BNP PARIBAS	2,265%	30-sep-13	-	9	-
Swap BNP PARIBAS	2,635%	31-déc-10	-	-	39
Total			-	9	39

6-6) Autres actifs non courants

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Impôts différés actif	1 866	2 947	2 742
Autres créances - non courantes	463	-	203
Paiements d'avance - non courants	2 108	148	210
Total	4 437	3 096	3 156

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

6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	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 destinés à la vente	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

	31/12/2009	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
Juste valeur								
Immeubles de placement destinés à la vente	68 626	-	9	-10 596	-34	-57 622	-	383
Total	68 626	-	9	-10 596	-34	-57 622	-	383

Deux immeubles qui faisaient l'objet d'un programme de vente ont été reclassés en immeubles de placement.

COMPTES CONSOLIDÉS

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	383	68 626	245 088
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-	-	-2 928
Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers	383	68 626	242 161

Au 31 décembre 2010, aucune activité n'a été abandonnée par le groupe SFL.

6-8) Clients et autres débiteurs

	31/12/2010			31/12/2009	31/12/2008
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	27 947	4 129	23 818	27 423	34 897
Provisions clients et comptes rattachés	-3 075	-3 075	-	-2 437	-2 294
Clients	24 871	1 054	23 818	24 986	32 603
Fournisseurs : avances et acomptes versés	273	273	-	371	607
Personnel et comptes rattachés	32	32	-	66	57
Créances fiscales hors impôt sur les sociétés	11 321	11 321	-	14 080	16 451
Autres créances d'exploitation	5 383	5 383	-	1 873	2 380
Autres créances	256	256	-	304	148
Autres débiteurs	17 266	17 266	-	16 695	19 643
Total	42 137	18 319	23 818	41 681	52 245

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dotations aux provisions	-902	-254	-702
Reprises de l'exercice	156	112	58
Pertes créances irrécouvrables	-68	-46	-32
Total	-814	-188	-676
Loyers	174 897	182 981	181 513
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,47%	0,10%	0,37%

6-9) Autres actifs courants

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts courus sur dérivés	-	-	860
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	2 796	1 805	829
Paievements d'avance	713	690	1 986
Total	3 509	2 495	3 675

Il n'y a plus d'intérêts courus sur les instruments de couverture depuis le 31 décembre 2008.

6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Fonds bancaires et caisses	3 662	1 813	449
Valeurs mobilières de placement	9 921	17 778	13 703
Total	13 583	19 590	14 152

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

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Sicav monétaire Rothschild	1 418	1 325	538
Sicav monétaire Société Générale	-	8 680	6 001
Sicav monétaire HSBC	5 505	4 342	2 811
Sicav monétaire Crédit Agricole	2 998	3 431	4 352
Total	9 921	17 778	13 703

6-11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

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

	31/12/2008	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Nombre de titres	505 297	472 992	65 662	-65 043	473 611
Prix moyen en euros	54,64 €	55,52 €	38,29 €	38,32 €	55,49 €
Total en milliers d'euros	27 612	26 261	2 514	-2 493	26 283

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		
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Engagements sur contrats de location financement :								
131, Wagram	Euribor 3M+1% (fin de trimestre civil)	14-juin-16	38 431	41 220	0	2 790	2 790	46 005
Quai le Gallo	Euribor 3M+0,75% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	54 521	58 458	62 230	3 937	3 773	3 615
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	65 021	75 905	86 340	10 884	10 434	10 003
Impact étalement des commissions sur emprunts :			-5 022	-3 818	-686	-2 025	-1 518	-533
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS 2005	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	26-janv-12	180 000	400 000	600 000	18	20	5 853
Syndiqué NATIXIS 2010	Euribor 3M+2,15% (fin de tirage)	17-déc-15	200 000	-	-	265	-	-
Syndiqué BNP-PARIBAS 2009	Euribor 3M+2,70% (fin de tirage)	8-oct-14	265 000	150 000	-	1 844	1 220	-
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+2,50% (fin de tirage)	29-déc-12	76 105	75 336	-	3 461	879	-
HSBC-CALYON-CFF	Euribor 3M+0,90% (29 de chaque trimestre)	29-déc-09	-	0	0	-	-	68 474
Revolving BANCOSABADELL (50M€)	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	50 000	50 000	50 000	2	4	6
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	4-mai-12	150 000	150 000	140 000	25	7	78
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+0,56% (fin de trimestre civil)	31-oct-13	40 800	40 800	40 800	2	1	5
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M+0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	50 000	50 000	30 000	23	23	385
CADIF	Euribor 1M+0,65% (fin de tirage)	31-déc-10	-	-	-	15 010	15 001	-
Comptes courants passifs :	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	18-mai-11	-	53 314	54 090	57 544	184	-
Valeurs de marché négatives des opérations de couvertures :								
Swap CALYON	2,218%	29-déc-12	1 311	376	-	7	9	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	3,85%	29-déc-09	0	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	779	694	-	2	2	-
Swap JPMorgan de 400 M	Euribor 12M (CAP 5,085%) +1,415%	3-janv-14	29 234	31 870	30 495	2 495	2 602	-
Swap CALYON	3,785%	23-mai-11	-	3 455	2 200	1 379	333	-
Swaps RBS	3,89%	31-oct-13	2 573	2 433	1 401	7	7	1
Swap Natixis	4,4325%	31-déc-10	-	-	6 921	-	6 839	4
Swap BNP-PARIBAS	2,63%	31-mar-14	1 320	462	-	2	3	-
Swap HSBC	2,63%	31-mar-14	1 320	462	-	2	3	-
Swap CADIF	1,655%	31-mar-14	-	277	-	80	1	-
Swap HSBC	2,71%	31-juin-14	2 810	1 049	-	5	5	-
Swap BNP-PARIBAS	3,33%	31-déc-10	-	-	645	0	1 154	-
Swap BNP-PARIBAS	2,265%	30-sep-13	940	-	-	2	2	-
Découverts bancaires :	Divers		-	-	-	9 424	11 833	35 636
Total			1 205 143	1 182 293	1 104 437	107 185	56 414	170 188

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

	31/12/2010	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts syndiqués	647 127	2 127	645 000	-	551 240	605 853
Emprunt BancoSabadell	50 002	2	50 000	-	50 004	50 006
Emprunt revolving BECM	150 025	25	150 000	-	150 007	140 078
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 802	2	40 800	-	40 801	40 805
Emprunt Deutsche Hypo	50 023	23	50 000	-	50 023	30 385
Crédit-Bail	175 584	17 611	130 702	27 271	192 580	208 193
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	79 566	3 461	76 105	-	76 215	68 474
CADIF	15 010	15 010	-	-	15 001	-
Comptes courants passifs	57 544	57 544	-	-	53 498	54 090
Etalement des commissions	-7 047	-2 025	-5 022	-	-5 336	-1 219
Swap CALYON 2,218%	1 318	7	1 311	-	385	-
Swap n°1 CALYON-HSBC	-	-	-	-	-	554
Swap n°2 CALYON-HSBC	-	-	-	-	-	15
Swap n°3 CALYON-HSBC	-	-	-	-	-	88
Swap BNP-PARIBAS 2,635%	-	-	-	-	803	-
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	781	2	779	-	696	-
Swap JP-MORGAN	31 729	2 495	29 234	-	34 472	30 495
Swap CALYON 3,785%	1 379	1 379	-	-	3 788	2 200
Swap RBS	2 580	7	2 573	-	2 440	1 402
Swap NATIXIS	-	-	-	-	6 839	6 925
Swap BNP-PARIBAS 2,63%	1 322	2	1 320	-	465	-
Swap HSBC 2,63%	1 322	2	1 320	-	465	-
Swap CADIF 1,655%	80	80	-	-	278	-
Swap HSBC 2,71%	2 815	5	2 810	-	1 054	-
Swap BNP-PARIBAS 3,33%	-	-	-	-	1 154	645
Swap BNP-PARIBAS 2,265%	942	2	940	-	2	-
Découverts bancaires	9 424	9 424	-	-	11 833	35 636
Total	1 312 328	107 185	1 177 872	27 271	1 238 707	1 274 625

Au 31 décembre 2010, SFL disposait d'une réserve de 205 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées.

Les comptes courants passifs représentent la part Prédica dans la SCI Washington.

COMPTES CONSOLIDÉS

Covenants et clauses d'exigibilités anticipées liées à nos opérations de crédit :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2010	Valeur au 31/12/2009	Clauses d'exigibilités ⁽¹⁾
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2005	Dette nette / Valeur du patrimoine <= 50%	36,8%	32,8%	Non paiement d'une échéance Non respect des covenants financiers Redressement ou liquidation judiciaire Changement de contrôle direct de la Société Effet défavorable significatif
	EBITDA / Charges financières nettes > 2,5	3,5	4	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	9,1%	9,1%	
	Patrimoine hors dette sécurisée >= 1 Md€	3 Md€	3,1 Md€	
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2010	Ration LTV <= 50%	36,8%	-	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Evènement significatif défavorable
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	3,5	-	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	9,1%	-	
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	2,5 Md€	-	
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ration LTV <= 50%	36,8%	32,8%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	3,5	4	
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	9,1%	9,1%	
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	2,5 Md€	2,7 Md€	
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio LTV <= 50%	41,9%	37,8%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,5	4	
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,1 Md€	3,2 Md€	
	Dette garantie / Valeur du patrimoine < 20%	9,6%	9,6%	
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	17,2%	10,7%	
EMPRUNT RBS	Ratio LTV <= 50%	41,9%	37,8%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure collective Non respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	3,5	4	
	Dette garantie / Valeur du patrimoine <= 20%	9,6%	9,6%	
	Patrimoine hors dette sécurisée >= 1 Md€	2,8 Md€	2,9 Md€	
EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	Ratio LTV <= 50%	41,9%	37,8%	Défaut de paiement Déclarations inexactes Incident Banque de France Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	3,5	4,0	
EMPRUNT PARHOLDING CALYON-HSBC-CFF	LTV (Loan To Value) Consolidé = Encours des crédits / valeur de marché des immeubles < 70%	34,1%	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	2,7	2,2	

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2010.

6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2008	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2010
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts et taxes	680	680	100	-	-	-	780
Provisions relatives aux personnels	1 045	1 116	85	-86	-	-	1 114
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	82	-	-82	-82	-	-
Provisions non courantes	1 725	1 878	185	-168	-82	-	1 894
Provisions sur immeubles et locataires	350	350	-	-200	-	-	150
Provisions pour impôts et taxes	451	451	-	-451	-129	-	-
Provisions relatives aux personnels	269	210	-	-210	-161	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	74	-	-74	-17	-	-
Provisions courantes	1 070	1 085	-	-935	-307	-	150
Total	2 795	2 963	185	-1 103	-307	-	2 044

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 115 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,59% 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.

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève à 20 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

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	2012	Total
Montant à payer	2 183	2 183

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

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs	5 639	5 295	6 961
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	11 133	21 172	14 465
Total	16 772	26 467	21 426

Au 31 décembre 2010, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement la restructuration des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré, au 92 et 82-88 avenue

des Champs-Élysées, ainsi que les travaux de l'immeuble du Louvre des Entreprises.

6-18) Autres passifs courants

Les autres passifs courants s'articulent de la manière suivante :

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dépôts et cautionnements reçus	1 484	215	377
Clients – avances et acomptes reçus	16 583	17 709	9 162
Dettes sociales	5 012	5 352	5 094
Dettes fiscales	4 210	4 157	5 650
Autres dettes	5 630	6 119	5 253
Comptes de régularisations-passif	3 510	32	1 719
Total	36 430	33 584	27 254

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

ros. En 2008, ce poste intégrait l'échéance « d'exit tax » 2009 pour un montant de 3 548 milliers d'euros.

Les dettes fiscales incluent l'échéance « d'exit tax » 2011 d'un montant de 2 282 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2009 l'échéance « d'exit tax » 2010 d'un montant de 2 281 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 95,6% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 4 655 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises, des paliers ainsi que des droits d'entrée 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 31/12/2010	Total	A moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	442 675	121 704	269 881	51 089

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs	174 897	182 981	181 513
Charges d'exploitation immobilières	-41 949	-41 823	-41 412
Charges immobilières récupérées	28 868	31 513	31 095
Charges immobilières nettes de récupération	-13 082	-10 310	-10 317
Loyers nets	161 815	172 671	171 196

Les charges immobilières sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 1 585 milliers d'euros au 31 décembre 2010, contre 375 milliers d'euros au 31 décembre 2009 et 542 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

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 346 milliers d'euros au 31 décembre 2010 contre 241 milliers d'euros au 31 décembre 2009 et 380 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

6-21) Autres produits d'exploitation

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Production immobilisée	351	676	1 080
Autres produits	4 453	5 316	3 325
Total	4 804	5 992	4 405

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

6-22) Dotations aux amortissements

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-171	-306	-606
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-794	-549	-601
Total	-964	-855	-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

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-85	-146	-13
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-902	-254	-702
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-100	-160	-
Dotations pour dépréciations des immobilisations corporelles	-	-	-17 475
Total dotations	-1 086	-560	-18 189
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	286	134	203
Reprises de provisions sur actif circulant	156	112	58
Reprises de provisions pour autres risques et charges	527	-	120
Total reprises	969	246	381
Total	-117	-314	-17 808

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

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Rémunérations du personnel	-7 185	-6 699	-6 822
Charges de sécurité sociale	-2 792	-2 784	-2 872
Charges de prévoyance	-64	-65	-56
Autres charges sociales	-724	-680	-780
Avantages accordés aux personnels	-641	-732	-676
Participation et intéressement	-705	-878	-687
Total	-12 111	-11 838	-11 892

L'effectif pour le personnel administratif est de 82 personnes au 31 décembre 2010 contre 83 au 31 décembre 2009 et 87 personnes en 2008. Le personnel d'immeubles est de 3 personnes au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature) s'élève à 3 353 milliers d'euros au 31 décembre 2010 contre 2 258 milliers d'euros au 31 décembre 2009 et 2 625 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

6-25) Autres frais généraux

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Achats	-109	-95	-98
Sous-traitance	-338	-236	-267
Locations	-1 065	-1 232	-1 583
Entretien/Maintenance	-205	-195	-241
Honoraires	-1 903	-2 154	-2 419
Publications/Relations publiques	-620	-574	-916
Services bancaires	-270	-252	-338
Impôts et taxes	-1 205	-1 217	-1 096
Frais de déplacement et réceptions	-306	-220	-240
Charges non récurrentes	-250	-711	-2 257
Autres	-874	-936	-814
Total	-7 145	-7 824	-10 268

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 2010 :

Immeubles cédés :	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins-value de cession	Date de cession
T8	4 569	4 506	63	27/01/2010
Pavillon Henry IV	6 503	6 038	465	07/04/2010
Michelet La-Défense	159 670	176 507	-16 837	27/12/2010
Les Miroirs	126 330	143 881	-17 551	27/12/2010
Total Immeubles	297 072	330 932	-33 860	

La valeur nette comptable de cession retenue pour le calcul de la plus ou moins value, correspond à la dernière valeur d'expertise comptabilisée au moment de la vente de l'immeuble.

6-27) 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

Au 31 décembre 2010, il n'y a pas eu de résultat de cession des autres actifs.

6-29) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de 13 327 milliers d'euros correspond à l'écart d'acquisition négatif (Badwill) constaté lors de l'acquisition du Groupe SIIC de Paris. Les frais liés à l'opération s'élèvent à 2 788 milliers d'euros.

6-30) Charges et produits financiers

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts des emprunts bancaires	-19 201	-18 170	-46 266
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-3 961	-6 599	-13 239
Intérêts du placement privé	-544	-	-
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-1 598	-1 916	-3 337
Frais sur instruments de couverture	-31 927	-22 059	-4 889
Autres charges financières	-1 573	-1 406	-534
Charges financières	-58 803	-50 150	-68 264
Produits d'intérêts	0	-22	106
Produits nets sur cessions de VMP	100	231	966
Transferts de charges financières	14 788	8 874	12 825
Autres produits financiers	8	124	3 993
Produits financiers	14 896	9 207	17 890
Coût de l'endettement net	-43 906	-40 943	-50 375

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, 92 Avenue des Champs-Élysées et au 46 Quai le Gallo.

6-31) Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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

1/ Le risque de liquidité :

Le risque de liquidité reste déterminant dans l'environnement actuel. Fin 2010, SFL a mis en place un nouveau crédit syndiqué d'un montant de 350 000 milliers d'euros pour d'une part rembourser par anticipation sa seule dette venant à maturité en 2011 pour 200 000 milliers d'euros et d'autre part pour augmenter de manière significative la maturité moyenne de sa dette et ses ressources disponibles. Au 31 décembre 2010, le spread moyen de refinancement du Groupe SFL est de 148 points de base et la maturité moyenne de sa dette est de 3.4 années.

Le niveau de ratio d'endettement de 35,60% et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

Au 31 décembre 2010, SFL possède une enveloppe disponible en lignes de crédits confirmés de 205 000 milliers d'euros sur SFL et de 4 085 milliers d'euros sur la tranche réhabilitation Parholding (Part du Groupe). Par ailleurs, les lignes de crédit non confirmés sont utilisées à hauteur de 24 344 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 dernières années 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 dol-

lars 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 paramètres financiers (taux, volatilité, ...)

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 produits dérivés à caractère purement spéculatif. Les couvertures avec ventes d'options intégrées doivent se faire avec grande prudence dans un contexte de stratégie globale, avec transparence et une maîtrise totale des risques.
- 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 2010, la dette de SFL est couverte à 81% dans un contexte de fin de baisse des taux, toujours intrinsèquement bas dans lequel il peut être intéressant de couvrir par anticipation l'endettement futur.

b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 4,13% au 31 décembre 2010 (contre 4.59% au 31 décembre 2009).
- une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,23% soit un impact négatif de 1 191 milliers d'euros sur l'année représentant 2% des charges financières annuelle. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,04% soit un impact positif de 1 072 milliers d'euros sur l'année représentant 1,8% des charges financières annuelle.
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2010, une hausse des taux de 0,5% en améliorerait la valorisation de 8 164 milliers d'euros (contre 12 167 milliers d'euros au 31 décembre 2009). A l'opposé, une baisse des taux de 0,5% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 8 831 milliers d'euros (contre 12 673 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

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	73 053	0	0	0	0	73 053
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap JPMORGAN avec CAP	0	0	0	400 000	0	0	400 000
Swap CALYON à 3,785%	100 000	0	0	0	0	0	100 000
Swap RBS à 3,89%	0	0	40 800	0	0	0	40 800
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,63%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap CADIF à 1,655%	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,71%	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Total	150 000	123 053	90 800	600 000	0	0	963 853

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	0	180 000	0	265 000	200 000	0	645 000
Emprunt revolving BECM	0	150 000	0	0	0	0	150 000
Emprunt RBS	0	0	40 800	0	0	0	40 800
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Emprunt Deutsche Hypo	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Emprunt BancoSabadell	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	3 438	76 105	0	0	0	0	79 543
Comptes courants passifs	57 313	0	0	0	0	0	57 313
Engagements sur contrats de location financement	17 611	68 664	56 458	2 790	2 790	27 271	175 584
Total	93 362	574 769	97 258	267 790	202 790	27 271	1 263 240

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 2010 au 31 décembre 2014.

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Emprunts syndiqués	645 000	645 000	465 000	465 000	200 000
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	0	0	0
Emprunt RBS	40 800	40 800	40 800	0	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	50 000	0	0	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	50 000	0	0	0
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	79 543	76 105	0	0	0
Comptes courants passifs	57 313	0	0	0	0
Engagements sur contrats de location financement	175 584	157 973	89 309	32 851	30 061
Total dette	1 263 240	1 169 878	595 109	497 851	230 061
Swap CALYON à 2,218%	73 053	73 053	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	50 000	50 000	0	0	0
Swap JPMORGAN avec CAP	400 000	400 000	400 000	400 000	0
Swap CALYON à 3,785%	100 000	0	0	0	0
Swap RBS à 3,89%	40 800	40 800	40 800	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap HSBC à 2,63%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap CADIF à 1,655%	50 000	0	0	0	0
Swap HSBC à 2,71%	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,265%	50 000	50 000	50 000	0	0
Total couvertures	963 853	813 853	690 800	600 000	0
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	299 387	356 025	-95 691	-102 149	230 061

Au 31 décembre 2010, le taux de couverture de la dette est de 81%.

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 2010, la valeur de marché de cette opération est de 29 234 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 2010, une valeur de marché de 1 081 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 2010, une valeur de marché de 2 573 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 2010, une valeur de marché de 779 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 2010, une valeur de marché de 1 320 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 2010, une valeur de marché de 1 320 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 2010, une valeur de marché de 79 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 2010, une valeur de marché de 2 811 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération sera adossée à une dette sous-jacente dès le 1^{er} janvier 2011.

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 2010, une valeur de marché de 940 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération sera adossée à une dette sous-jacente dès le 1^{er} janvier 2011.

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 2010, la valeur de marché de cette opération est de 1 311 milliers d'euros en défaveur de SFL.

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 est de 8 388 milliers d'euros en faveur de SFL, comptabilisée pour 4 141 milliers d'euros en résultat (charge) et 12 529 milliers d'euros en augmentation 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 2010, la juste valeur des instruments dérivés est de 41 448 milliers d'euros en défaveur de SFL.

6-32) Intérêts sur créances

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Revenu du prêt Champvernier	368	449	857
Revenus des prêts Teachers	-	-	-
Autres produits financiers	799	690	4
Total	1 167	1 138	861

6-33) Variation nette des provisions financières

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dotations aux provisions sur actifs financiers	-784	-287	-
Reprises provisions pour risques et charges financières	-	-	-
Total	-784	-287	-

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 :

Impôts différés	Bilan 31/12/2008	Bilan 31/12/2009	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2010	Bilan 31/12/2010
Variation de valeur des immeubles de placement	-57 067	-51 461	-	-	-8 532	-59 994
Retraitement des crédits-bails	-11 570	-	-	-	-	-
Instruments de couverture	984	1 319	-	-496	-	824
Retraitement des amortissements	-1 323	-1 868	-	-	-759	-2 628
Retraitement des loyers	-2 676	-2 578	-	-	150	-2 427
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-231	-	-	-	-231
Activations des déficits reportables	1 747	1 616	-	-	-586	1 030
Autres	-111	-111	-	-	-10	-120
Total net	-70 075	-53 314	-	-496	-9 737	-63 547
Dont impôts différés - Actif	2 742	2 947	-	-496	-586	1 866
Dont impôts différés - Passif	72 818	56 262	-	-	9 151	65 413

Au 31 décembre 2010, la charge d'impôt sur les sociétés s'élève à 445 milliers d'euros.

En 2010, SFL comptabilise 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 2010.

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 :

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net pour le résultat de base par action	164 627	-252 239	-392 956
Résultat net pour le résultat dilué par action	164 627	-252 239	-392 956
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 528 974	46 505 676	46 502 301
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	46 525 243	46 502 742	46 502 301
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	-	23 298	26 673
Nombre d'actions ordinaires dilué	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	46 525 243	46 526 040	46 528 974
Résultat net par action	3,54 €	-5,42 €	-8,45 €
Résultat dilué par action	3,54 €	-5,42 €	-8,45 €
Résultat net pondéré par action	3,54 €	-5,42 €	-8,45 €
Résultat dilué pondéré par action	3,54 €	-5,42 €	-8,45 €

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

	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	97 662	2,10 €	88 354	1,90 €	148 807	3,20 €
Acompte payé N-1	-	-	-	-	50 733	1,10 €
Dividendes N-1 payés en N	96 668	2,10 €	87 423	1,90 €	96 643	2,10 €
Total	96 668	2,10 €	87 423	1,90 €	147 376	3,20 €

Un acompte sur dividende de l'exercice 2010 pour un montant de 32 239 milliers d'euros a été payé en décembre 2010, soit 0,70€ par action.

6-37) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2010 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		Privilege de prêteur de deniers			Hypothèques conventionnelles				Total général	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	31/12/2010	31/12/2009
Au profit de CALYON	Principal	11 460	2 483	7 663	5 982	2 737	1 320	19 922	51 567	51 567
	Accessoires	1 146	248	766	598	274	132	1 992	5 157	5 157
	Total	12 607	2 731	8 429	6 580	3 011	1 452	21 915	56 724	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	50 708
	Accessoires	1 127	244	754	588	269	130	1 959	5 071	5 071
	Total	12 396	2 686	8 289	6 470	2 960	1 428	21 549	55 778	55 778
Au profit de CFF	Principal	7 640	1 655	5 108	3 988	1 825	880	13 282	34 378	34 378
	Accessoires	764	166	511	399	182	88	1 328	3 438	3 438
	Total	8 404	1 821	5 619	4 386	2 007	968	14 610	37 816	37 816
Au profit de HSBC France	Principal	7 831	1 697	5 236	4 087	1 870	902	13 614	35 237	35 237
	Accessoires	783	170	524	409	187	90	1 361	3 524	3 524
	Total	8 614	1 866	5 760	4 496	2 057	992	14 975	38 761	38 761
Total		42 022	9 105	28 097	21 932	10 035	4 840	73 048	189 079	189 079
Total SFL		21 011	4 552	14 048	10 966	5 018	2 420	36 524	94 540	94 540

COMPTES CONSOLIDÉS

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	31/12/2010		31/12/2009	
			Au profit des Prêteurs	Part SFL	Au profit des Prêteurs	Part SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/12/2013	9 120		9 120	
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/12/2013	0		0	
		s/total	9 120	4 560	9 120	4 560
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/12/2013	1 500		1 500	
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/12/2013	0		0	
		s/total	1 500	750	1 500	750
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/12/2013	21		21	
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/12/2013	0		0	
		s/total	21	10	21	10
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/12/2013	1 500		1 500	
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/12/2013	0		0	
		s/total	1 500	750	1 500	750
		Total	12 141	6 070	12 141	6 070

Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND			
			Principal	Accessoires	Total 31/12/2010	Total 31/12/2009
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880	44 880
Total			40 800	4 080	44 880	44 880

Cautions et autres

	31/12/2010	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2009
Engagements donnés :					
Cautonnement 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	140	140	0	0	615
Cautions immobilières	4 059	1 708	2 351	0	4 059
Cautions donnés de la société Pargal	-	-	-	-	1 845
Cautions donnés au TRESOR PUBLIC dans le cadre de contestation d'impôt	-	-	-	-	2 288
Engagements reçus :					
Cautions locataires et fournisseurs	47 761	17 558	15 708	14 494	69 940
Ligne de cautions travaux réhabilitation Parholding	7 000	7 000	0	0	7 904
Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2005	20 000	20 000	0	0	-
Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2010	150 000	0	150 000	0	-
Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	35 000	0	35 000	0	150 000
Ligne de crédit travaux réhabilitation Groupe Parholding	4 085	4 085	0	0	-

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2010

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	23 298	3 000	35 000	254 000
Options attribuées dans l'exercice	-	-	-	-
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-23 298	-	-	-
Options annulées dans l'exercice	-	-	-	25 000
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	-	3 000	35 000	229 000

Au 31 décembre 2010, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 641 milliers d'euros.

Engagements envers le personnel

Cinq 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.

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2010, le montant global de ces protections s'établit à 2 761 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées d'une part par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008 et d'autre part par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2010.

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 2010 est de 34 549 milliers d'euros contre 30 213 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

6-38) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	58 303	116 764	12 764
Frais décaissés sur cessions	- 56	- 2 174	- 249
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	- 1 282
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	9 921	17 778	13 703
Disponibilités	3 662	1 812	449
Trésorerie passive	- 9 424	- 11 832	- 35 636

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	454	-
Comptes courants actifs	44 243	83 191
Autres créances	-	1 630
Fournisseurs	-454	-
Comptes courants passifs	-44 243	-83 191
Autres dettes	-	-1 630
Compte de résultat :		
Prestations de service	748	-
Revenus des prêts et créances	1 561	2 907
Honoraires	-748	-
Intérêts des comptes courants	-1 561	-2 907

Rémunérations des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	3 750	2 627	2 883
Avantages court terme : charges patronales	1 363	1 034	1 098
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	-	-	-
Autres avantages à long terme ⁽³⁾	-	-	-
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	342	334	334
Total	5 455	3 995	4 315

(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 2010

Bilan	170
Compte de résultat	172
Principes, règles et méthodes comptables	173
Faits caractéristiques	175
Notes sur les états financiers	176

Bilan

ACTIF

(En euros)	31/12/2010			31/12/2009
	Montant Brut	Amortissements et Dépréciations	Montant Net	Montant Net
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concessions et droits similaires	3 516 292	3 250 552	265 740	343 576
Fonds commercial ⁽¹⁾	84 025 717	9 069 308	74 956 409	68 065 683
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours	216 174		216 174	
Immobilisations corporelles				
Terrains	483 717 018	2 160 542	481 556 476	582 137 700
Constructions	597 930 018	104 173 971	493 756 047	645 966 915
Autres	2 523 927	752 338	1 771 588	1 161 651
Immobilisations corporelles en cours	280 652 439	71 676	280 580 763	229 715 061
Avances et acomptes	1 884 125		1 884 125	148 147
Immobilisations financières ⁽²⁾				
Participations	629 804 457	2 638 219	627 166 237	395 861 325
Créances rattachées à des participations	16 127 193		16 127 193	48 569 507
Autres titres immobilisés				
Prêts	11 881 344		11 881 344	14 059 187
Autres	443 792		443 792	443 792
TOTAL I	2 112 722 494	122 116 606	1 990 605 888	1 986 472 544

Actif circulant

Stocks et en-cours				
Créances ⁽³⁾				
Avances et acomptes versés sur commande	147 884		147 884	90 089
Créances locataires et comptes rattachés	6 776 566	3 698 343	3 078 223	2 586 811
Autres	336 380 112	449 837	335 930 275	333 451 104
Valeurs mobilières de placements				
Actions propres	26 282 809	10 140 717	16 142 092	15 647 181
Autres titres	1 412 704		1 412 704	10 001 664
Disponibilités	22 176 027		22 176 027	20 433 086
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	4 123 646		4 123 646	3 956 665
TOTAL II	397 299 748	14 288 897	383 010 851	386 166 600
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	6 527 897		6 527 897	4 455 936
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 516 550 140	136 405 504	2 380 144 636	2 377 095 080
(1) Dont droit au bail			31 808 250	31 808 250
(2) Dont à moins d'un an (brut)			18 305 036	50 747 350
(3) Dont à plus d'un an (brut)			320 829 743	326 269 936

PASSIF

(En euros)	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres		
Capital	93 057 948	93 011 352
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 116 330 433	1 180 899 135
Ecarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
Réserves :		
Réserve légale	9 301 135	9 300 460
Réserve statutaire		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	993 798	931 441
Acompte sur dividendes	-32 239 159	
Résultat de l'exercice	97 098 358	31 566 023
Situation nette	1 305 981 168	1 337 147 067
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	13 201 999	14 584 817
TOTAL I	1 319 183 167	1 351 731 883
Produits des émissions de titres participatifs		
TOTAL I bis		
Provisions pour risques et charges	922 374	1 388 190
TOTAL II	922 374	1 388 190
Dettes ^{(1) (2)}		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾	984 374 775	888 966 949
Emprunts et dettes financières divers	34 256 640	84 483 224
Avances et acomptes reçus sur location	8 738 277	12 463 458
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 157 508	7 410 770
Dettes fiscales et sociales	9 334 071	11 840 336
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 604 950	10 534 213
Autres dettes	7 551 565	8 245 147
Produits constatés d'avance	21 309	30 909
TOTAL III	1 060 039 095	1 023 975 007
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III)	2 380 144 636	2 377 095 080
(1) Dont à plus d'un an	987 189 607	921 787 520
(2) Dont à moins d'un an	72 849 488	102 187 487
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	31 385 084	31 891 205

Compte de résultat

(En euros)	31/12/2010	31/12/2009
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	130 715 589	130 445 490
Prestations de services	64 118	67 868
Ventes d'appartements en stock		
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	130 779 707	130 513 358
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'équipements		
Reprises sur provisions et amortissements	24 161 588	260 597
Autres produits	2 587 236	3 724 387
Transferts de charges	23 631 930	25 780 608
TOTAL I	181 160 460	160 278 950
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	58 430 094	57 584 675
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	666 524	678 152
Autres	8 549 499	8 059 399
Charges de personnel		
Salaires et traitements	6 778 433	6 511 026
Charges sociales	3 202 378	3 098 388
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	31 554 355	26 221 499
Sur immobilisations : dotations aux provisions	129 005	19 783 980
Sur actif circulant : dotations aux provisions	159 467	1 774 301
Pour risques et charges : dotations aux provisions		5 545 047
Autres charges	542 888	531 107
TOTAL II	110 012 642	129 787 576
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	71 147 819	30 491 374
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	23 705 163	48 965 490
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	368 078	448 690
Autres intérêts et produits assimilés	5 522 026	6 809 177
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	15 158 496	11 914 373
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	29 147	87 048
TOTAL III	44 782 909	68 224 778
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	784 083	19 821 436
Intérêts et charges assimilés	50 143 786	60 598 377
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL IV	50 927 870	80 419 813
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	-6 144 960	-12 195 035
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	65 002 858	18 296 338
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	460 162	242 163
Sur opérations en capital	347 090 726	88 963 500
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	16 586 057	649 842
TOTAL V	364 136 946	89 855 504
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	903 224	1 429 073
Sur opérations en capital	328 382 288	54 702 485
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 817 562	19 947 051
TOTAL VI	332 103 074	76 078 609
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	32 033 872	13 776 895
Participation des salariés aux résultats (IX)	324 700	120 882
Impôts sur les bénéfices (X)	-386 328	386 328
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)	590 080 316	318 359 232
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + IX + X)	492 981 957	286 793 209
RESULTAT	97 098 358	31 566 023

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 acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).
- Le droit au bail correspondant au coût d'entrée d'un contrat de crédit bail immobilier.
- Le poste « fonds commercial » correspondant aux malis de fusion techniques :
 - l'un dégagé lors la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006
 - l'autre dégagé lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008.

Ces malis affectés aux immeubles font l'objet de test de dépréciation et d'un suivi extra comptable régulier avec l'immeuble auquel ils se rattachent, conformément à l'article 322 -5 du règlement n° 99- 03 du CRC (modifié par le règlement n°2002-10).

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.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, 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 de 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 2010 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) Immobilisations financières

Elles 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) Créances locataires clients

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) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

g) Transferts de charges

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (la contribution des revenus locatifs, la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler d'autre part.

h) Eléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

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

A – PRINCIPAUX EVENEMENTS

Opérations d'arbitrage

Au cours de l'exercice 2010, SFL a cédé quatre immeubles pour un montant total de 297 072 milliers d'euros. Ces cessions ont dégagé un résultat net de reprise de provision pour dépréciation de 30 846 milliers d'euros.

Ces opérations sont présentées dans les notes A-1 et B-6.

- Le 27 janvier 2010 SFL a cédé un immeuble destiné à la vente situé dans Paris Rive Gauche et a signé le protocole de résiliation du projet T8 dont le principe avait été arrêté au cours de l'exercice 2009
- L'immeuble du Pavillon Henri IV à Saint Germain en Laye a été cédé le 7 avril 2010 pour 6,5 M€.
- L'Assemblée Générale de SIIC de Paris tenue le 27 décembre 2010 a adopté l'ensemble des résolutions approuvant l'apport par SFL des immeubles « Coface » et « Miroirs » situés dans le quartier d'affaires de La Défense, rémunéré par l'émission d'actions nouvelles de SIIC de Paris.

En rémunération des apports d'actifs d'environ 286 millions d'euros, SIIC de Paris a émis 15.476.190 actions nouvelles au prix de 18,48 euros par action. L'opération d'apport a été immédiatement suivie du rachat par Realia Patrimonio de 2.706.652 actions SIIC de Paris auprès de SFL pour environ 50 millions d'euros en numéraire.

A l'issue de ces opérations, SFL détient 29,99 % (soit 12 769 538 actions au prix de 18,48 euros).

- Le 15 octobre 2010 a été livré un ensemble immobilier situé au 108-112 avenue Wagram acquis en VEFA dont l'acte authentique avait été signé le 18 décembre 2008.

Autres opérations

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 l'été 2011.

Deux autres immeubles situés au 92 avenue des Champs-Élysées et au Quai le Gallo sont en cours de restructuration. La livraison de ces immeubles est programmée au cours du 2nd semestre 2012.

Restructuration juridique

La Société Foncière Lyonnaise a procédé en 2010 à une restructuration juridique, qui a consisté en la fusion absorption de 2 de ses filiales qui ne détenaient plus d'actifs :

- SNC Fly Tolbiac
- SCI 5 de Vigny

La Société étant propriétaire de la totalité du capital des sociétés absorbées, les opérations de fusion n'ont donné lieu à l'émission d'aucune action nouvelle, et corrélativement à aucun échange d'actions de la Société contre des actions ou parts des sociétés absorbées.

Financements et couvertures

En décembre 2010, SFL a mis en place un nouveau crédit revolving syndiqué de 350 millions d'euros avec un groupe de banque pour lequel NATIXIS agissait en tant qu'agent, venant pour partie (200 millions d'euros) rembourser par anticipation le deuxième amortissement du premier crédit syndiqué NATIXIS signé en 2005. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 5 ans in-fine et indexé sur l'euribor 3 mois + 215 points de base.

Les couvertures sont détaillées dans la note F.

Acompte sur dividendes

La société a mis en paiement le 23 décembre 2010 un acompte sur dividende de l'exercice 2010 de 0,70 € par action. Le montant total de l'acompte distribué s'élève à 32 239 159 euros.

B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX

Provisions pour grosses réparations

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par SFL 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 rappel d'impôts de 2 010 milliers d'euros (intérêts de retard inclus) a été payé suite à la décision du Tribunal administratif. 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 a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 780 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 1 527 539 milliers d'euros à 1 334 987 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	Acquisitions et créations	Diminutions	Virement de poste à poste	Montant brut à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles					
Logiciels	3 423 466	92 827			3 516 292
Droit au bail	31 808 250				31 808 250
Fonds commercial	52 217 467				52 217 467
Autres					
Avances et acomptes versés		216 174			216 174
Sous-total	87 449 183	309 001			87 758 183
Immobilisations corporelles					
Terrains	584 169 237		128 812 140	28 359 920	483 717 018
Constructions	396 444 611		80 550 153	-3 658 568	312 235 890
Agencements, aménagements des constructions	366 313 156		91 276 595	10 657 567	285 694 127
Mobiliers, matériels	1 839 283	992 934	308 291		2 523 927
Immobilisations corporelles en cours	252 030 649	83 658 118	17 131 842	-37 904 486	280 652 439
Avances et acomptes versés	148 147	1 884 125	148 147		1 884 125
Sous-total	1 600 945 083	86 535 177	318 227 168	-2 545 567	1 366 707 526
Total	1 688 394 266	86 844 178	318 227 168	-2 545 567	1 454 465 709

Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Reclassements	Amortissements cumulés à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles					
Concessions et droits similaires	3 079 890	170 663			3 250 552
Fonds commercial					
Autres					
Sous-total	3 079 890	170 663			3 250 552
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	20 987 957	4 522 041	6 410 643	-1 049 953	18 049 402
Agencements, aménagements des constructions	91 463 952	25 266 777	32 289 630	-1 495 614	82 945 485
Mobilier, matériel	677 632	382 997	308 291		752 338
Immobilisations en cours corporelles					
Sous-total	113 129 541	30 171 815	39 008 564	-2 545 567	101 747 225
Total	116 209 430	30 342 478	39 008 564	-2 545 567	104 997 777

Dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)	Dépréciations cumulées au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Reclassements	Dépréciations cumulées à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles					
Concessions et droits similaires					
Fonds commercial	15 960 034		6 890 726		9 069 308
Autres					
Sous-total	15 960 034		6 890 726		9 069 308
Immobilisations corporelles					
Terrains	2 031 537	129 005			2 160 542
Constructions	4 338 943		1 159 859		3 179 084
Agencements, aménagements des constructions					
Mobilier, matériel					
Immobilisations en cours corporelles	22 315 588		22 243 912		71 676
Sous-total	28 686 068	129 005	23 403 771		5 411 302
Total	44 646 102	129 005	30 294 497		14 480 610

COMPTES SOCIAUX

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		286 000 006	72 908 729	629 804 457
Créances rattachées à des participations	48 569 507		16 127 193	48 569 507	16 127 193
Prêts	14 059 187			2 177 843	11 881 344
Dépôts et cautionnements versés	443 792				443 792
Autres					
Total	479 785 665		302 127 199	123 656 079	658 256 785

2) Etat des valeurs mobilières de placement

Actions propres (en euros)	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	1 316 700	166 636
Actions propres affectées à un plan de stock option en 2007	14 335 400	6 400 550	7 934 850	7 934 850	-6 400 550
Actions propres en attente d'affectation à plan	10 070 688	3 740 167	6 330 521	6 330 520	-3 740 167
Actions propres en vue d'acquisitions futures	704 866		704 866	806 756	101 890
Actions propres : contrats de liquidité	21 791		21 791	21 795	3
Total	26 282 809	10 140 717	16 142 092	16 410 621	-9 872 188

	31/12/2009	Acquisitions	Cessions	31/12/2010
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période	472 992	55 662	55 043	473 611
Prix moyen en euros	55,52 €	33,92 €	33,91 €	55,49 €
Total	26 261 352	1 888 169	1 866 712	26 282 809

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	23 298	3 000	35 000	254 000
Options attribuées dans l'exercice				
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	23 298			
Options annulées dans l'exercice				25 000
Nombres d'actions restant à souscrire/acheter		3 000	35 000	229 000

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2010 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 26 283 milliers d'euros pour une valeur de marché de 16 411 milliers d'euros. La provision pour dépréciation financière s'élève en conséquence à 10 141 milliers d'euros.

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs Brutes	Valeurs de marché	+ ou - value
AVIVA INVESTORS MONETAIRE C	643,5391	2 195 €	1 412 704 €	1 418 225 €	5 521 €
Total	643,5391	2 195 €	1 412 704 €	1 418 225 €	5 521 €

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

3) Tableau des filiales et participations

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	113 931 744	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	16 510 381	11 693 867	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	314 905	100,00 %	1 169 740	818 469	166 531 136	-	1 131 662	4 199 326	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	9 181 738	66,00 %	79 788 878	79 788 878	111 693 193	-	15 905 917	6 717 147	-	-

2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)

SAS PARHOLDING	15 000 000	4 264 677	50,00 %	18 400 300	18 400 300	44 242 739	-	-	1 401 644	6 204 150	-
SA SIIC DE PARIS	68 104 208	537 779 446	29,99 %	235 981 062	235 981 062	-	-	65 785 853	1 058 818	-	-

B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :

1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) :				330 293	330 293	-	-	-	1 263 527	1 373 829	-
2 - Participations (moins de 50% du capital détenu par la société) :				2 286 735	-	-	-	-	-	-	-

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	1 351 731 884
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	675
C. Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale	-96 668 122
Distribution d'un acompte sur dividendes décidée par le Conseil d'Administration	-32 239 159
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	46 596
Augmentation de la prime d'émission	595 754
Diminution des provisions réglementées	-1 382 818
Résultat de l'exercice	97 098 358
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	1 319 183 167
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	32 548 717

Au 31 décembre 2010, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 055 363 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2010.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles, diminuées des éventuelles reprises relatives aux cessions des 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	14 584 817	2 717 562	4 100 380	13 201 999
Sous-total	14 584 817	2 717 562	4 100 380	13 201 999
Provisions pour risques et charges				
Pour risques de moins-values sur les attributions d'action SFL	142 190	184		142 374
Pour risques immeubles	356 000		356 000	
Pour risques sociaux	210 000		210 000	
Pour risques fiscaux	680 000	100 000		780 000
Sous-total	1 388 190	100 184	566 000	922 374
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles (a)	15 960 034		6 890 726	9 069 308
Sur immobilisations corporelles (a)	28 686 068	129 005	23 403 771	5 411 302
Sur immobilisations financières	20 851 854	783 899	18 997 534	2 638 219
Sur comptes clients	3 780 597	159 467	241 721	3 698 344
Sur autres créances	5 994 884		5 545 047	449 837
Sur valeurs mobilières de placement (b)	10 614 171		473 454	10 140 717
Sous -total	85 887 608	1 072 372	55 552 253	31 407 727
Total	101 860 615	3 890 118	60 218 633	45 532 100

(a) Suite à l'évolution des valeurs hors droits retenues par les expertises, les dépréciations des fonds de commerce et des immeubles ont variées comme le montre le prochain tableau.

(b) Le cours moyen du dernier mois 2010 des actions SFL étant de 34,65 € contre 33,50 € en décembre 2009, une partie de la dépréciation des actions propres détenues au 31 décembre 2010 a été reprise en résultat financier pour un montant de 473 454 €.

2) Etat des créances et des dettes à la clôture de l'exercice (en Euros)

(En euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Fonds commercial 96, avenue d'Iéna	15 960 034		6 890 726	9 069 308
Immobilisations incorporelles	15 960 034	-	6 890 726	9 069 308
Le Vaisseau	6 370 480		1 159 859	5 210 621
108-112, avenue Wagram	5 176 786		5 105 110	71 676
247, rue Saint-Honoré	5 019 125		5 019 125	0
Programme T8	12 119 677		12 119 677	0
Parking Stockholm		24 990		24 990
Parking Saint-Augustin		104 015		104 015
Immobilisations corporelles	28 686 068	129 005	23 403 771	5 411 302

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	16 127 193		16 127 193		
Autres titres immobilisés					
Prêts	11 881 344		2 177 843	8 711 373	992 128
Dépôts et cautionnements	443 792				443 792
Actif circulant					
Locataires et clients	6 776 566	236 873	2 783 385	3 993 181	
Personnel et comptes rattachés	25 474		25 474		
Etat, impôts et taxes	11 051 877		11 051 877		
Groupe et associés	322 838 226	2 008 482	2 008 482	320 829 743	
Débiteurs divers	2 464 535		2 464 535		
Charges constatées d'avance	4 123 646		4 123 646		
Total	375 732 653	2 245 355	40 762 435	333 534 297	1 435 920

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	984 374 775	2 270 237	33 574 775	950 800 000	
Emprunts et dettes financières diverses					
Dépôts de garantie des locataires	6 602 175			6 602 175	
Dettes d'exploitation					
Avances et acomptes reçus sur locations	8 738 277		8 738 277		
Dettes fournisseurs	7 157 508	6 957 466	7 157 508		
Dettes sociales	4 500 902	3 800 431	4 500 902		
Dettes fiscales	4 833 169	43 581	2 520 797	2 312 372	
Dettes sur immobilisations	8 604 950	7 478 587	8 604 950		
Groupe et associés	27 654 464	387 830	387 830	27 266 634	
Autres dettes	7 551 565	4 965 001	7 551 565		
Produits constatés d'avance	21 309		21 309		
Total	1 060 039 095	25 903 132	73 057 913	986 981 182	

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2011. Les dettes sociales incluent l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales comprennent les deux échéances annuelles « d'exit tax » d'un montant total de 4 624 744 euros.

Les autres dettes comprennent le solde payable à terme du prix relatif à l'acte de VEFA de l'immeuble situé au 108-112 avenue Wagram pour 2 351 404 euros.

3) Variations de la dette (en Euros)

	2010	2009	variation 2010-2009
Emprunt syndiqué Natixis 2005	180 018 060	400 019 578	-220 001 518
Emprunt syndiqué Natixis 2010	200 264 583	-	200 264 583
Emprunt syndiqué BNP Paribas	266 844 397	151 219 750	115 624 647
Emprunt Banco Sabadell	50 002 264	50 003 661	-1 397
Emprunt Revolving BCEM	150 025 463	150 007 342	18 121
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 801 802	40 801 448	354
Emprunt Deutsche Hypo	50 022 717	50 023 022	-306
Emprunt CADIF	15 010 405	15 000 943	9 463
Crédits-bails	187 465 152	206 639 956	-19 174 804
Découverts bancaires	31 385 084	31 891 205	-506 121
Total	1 171 839 927	1 095 606 905	76 233 022

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note B-1 : Ventilation du chiffre d'affaires (En euros)

	2010	2009
Loyers d'habitation	1 327 493	1 319 608
Loyers commerciaux	11 997 506	12 952 718
Loyers à usage professionnel	519 174	620 550
Loyers parkings	3 190 119	3 402 105
Loyers bureaux	88 333 148	105 238 594
Loyers accessoires	221 293	257 055
Honoraires de gérance	1 154 297	1 046 943
Indemnités d'occupation	375 724	714 755
Indemnités de résiliation	18 263 990	-
CA les Citadines et Servcorp Edouard VII	4 182 295	3 801 640
Redevances diverses	1 214 668	1 159 389
Total	130 779 707	130 513 358

Note B-2 : Ventilation des charges de personnel (En euros)

	2010			2009
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total	Total
Salaires et traitements				
Rémunérations	101 025	6 677 408	6 778 433	6 511 026
Allocations				
Sous-total	101 025	6 677 408	6 778 433	6 511 026
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	45 458	2 561 731	2 607 189	2 506 183
Autres charges de personnel	5 732	589 458	595 189	592 206
Sous-total	51 189	3 151 189	3 202 378	3 098 389
Total	152 214	9 828 597	9 980 811	9 609 415

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en natures, etc.) s'élève à 3 352 652 euros au 31 décembre 2010.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 378 000 € en 2010.

Note B-3 : Effectif employé au 31 décembre 2010

	2010	2009
Concierges	3	3
Employés	9	8
Agents de maîtrise	13	13
Cadres	45	46
Mandataires	2	1
Total	72	71

Note B-4 : Détail des honoraires des commissaires aux comptes (*) (En euros)

	2010	2009	2010	2009
	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
Audit légal	242 870	240 600	242 746	256 960
Autres diligences et prestations	25 961	-	158 931	-
Total	268 831	240 600	401 677	256 960

(*) quote-part de TVA non déductible incluse

Note B-5 : Ventilation du résultat financier (En euros)

	2010	2009
Produits financiers		
Dividendes de la SAS Parholding	6 204 150	
Dividendes de la SA Segpim	1 373 829	395 991
Revenu de la SCI Paul Cézanne	11 693 867	16 293 860
Revenu de la SCI Washington	4 433 317	12 185 673
Revenu de la SCI 5 de Vigny		20 089 966
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	368 078	448 690
Produits des intérêts des emprunts swaps		83 242
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	5 522 026	6 725 935
Charges financières activées	13 866 573	7 807 287
Reprise des dépréciations des actions propres	473 454	4 107 086
Reprise des dépréciations des titres de participation	818 469	
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	29 147	87 048
Sous-total	44 782 909	68 224 778
Charges financières		
Perte de la SNC Fly Tolbiac	1 298 062	
Perte de la SCI 103 Grenelle		22 159 747
Intérêts des emprunts swap	30 835 815	20 833 411
Intérêts des emprunts auprès des Etablissements de Crédits	14 733 737	14 895 554
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	971 864	748 874
Intérêts des comptes bancaires	371 973	523 382
Commissions bancaires liées aux emprunts	1 422 783	814 559
Autres charges financières	509 553	622 849
Provision pour risque financier	184	142 190
Dépréciation des titres de participation	783 899	19 679 246
Sous-total	50 927 870	80 419 813
Total	-6 144 960	-12 195 035

Les charges financières activées correspondent principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré, au 92 avenue des Champs-Élysées et au Quai le Gallo.

Les dépréciations des titres de participation concernent essentiellement les titres de la SCA Groupe Vendôme Rome.

Note B-6 : Ventilation du résultat exceptionnel (En euros)

	2010	2009
Plus-value totale sur cessions d'immeubles	18 726 481	34 476 734
Dégrèvement d'impôts reçus		14 729
Frais d'acquisitions des immeubles ou sociétés	-18 043	-16 389
Frais divers sur les opérations d'arbitrage		-960 791
Résultats nets sur régularisation des en cours antérieurs	-719 008	97 312
Résultats nets divers sur exercices antérieurs	397 541	44 387
Résultats nets divers sur exercice	-157 826	-157 347
Produits nets sur cessions autres actions	7 116	-424 530
Boni de fusion	29 115	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-2 717 562	-7 671 374
Provisions pour risque de garantie locative	156 000	-156 000
Dépréciations des frais sur projet T8	12 119 677	-12 119 677
Reprises de provisions risques sociaux et fiscaux	210 000	
Reprises des amortissements dérogatoires	4 100 380	649 842
Provisions pour risques sociaux et fiscaux	-100 000	
Total	32 033 871	13 776 895

Note B-7 : Détail des cessions d'immobilisations (En euros)

	Date de cession	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins-values nettes
Immobilisations financières				
Titres SIIC de PARIS	28/12/2010	50 018 929	50 018 929	0
Sous-total		50 018 929	50 018 929	0
Immeubles de placement				
Projet T8	27/01/2010	4 568 648	4 457 820 (*)	110 828
Pavillon Henri IV	07/04/2010	6 503 158	4 043 804	2 459 354
Les Miroirs	27/12/2010	126 329 991	127 509 820	-1 179 829
Coface	27/12/2010	159 670 000	130 214 196	29 455 804
Sous-total		297 071 797	266 225 639	30 846 158
Total		347 090 726	316 244 568	30 846 158

(*) dont reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 12 119 677 euros.

Note B-8 : Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires (En euros)

	2010	2009
Impôts sur les sociétés au taux de droit commun	-386 328	386 328
Total	-386 328	386 328

C - NOTE CONCERNANT SIMULTANÉMENT LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note C-1 : Montants concernant les entreprises liées (En euros)

	2010	2009
Bilan		
Immobilisations financières	627 517 508	414 426 231
Créances rattachées à des participations	16 127 184	48 569 498
Autres créances	322 838 226	328 065 421
Dettes sur créances rattachées à des participations		22 159 747
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 957 565	3 755 883
Autres dettes	27 654 464	53 521 680
Résultat		
Chiffre d'affaires	289 182	1 590 038
Autres achats et charges externes	-6 228	191 151
Honoraires de gérance	2 575 949	3 002 334
Produits financiers des créances rattachées à des participations	23 705 163	48 965 490
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	4 971 681	3 837 070
Charges financières des dettes rattachées à des participations	1 298 062	22 159 748
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	421 624	405 739

Note C-2 : Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance comprennent principalement la redevance de crédit-bail immobilier 2011 pour un montant de 3 919 610 €.

Note C-3 : Charges à répartir (En euros)

	Durée	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt syndiqué NATIXIS 2005	84 mois	2 598 624	1 830 400	371 393	2 201 793	396 831
Emprunt BECM	5 ans	300 000	159 770	59 934	219 704	80 296
Emprunt DEUTSCHE	5 ans	120 000	52 611	23 974	76 585	43 415
Emprunt BNP Paribas	5 ans	3 650 000	169 907	729 600	899 507	2 750 493
Emprunt syndiqué NATIXIS 2010	5 ans	3 283 837	0	26 976	26 976	3 256 861
Total		9 952 461	2 212 688	1 211 877	3 424 565	6 527 896

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)

	2010				2009
	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	4 421 764	34 813 720	146 280 280	151 002 044
Autres immobilisations corporelles					
Total	329 262 000	4 421 764	34 813 720	294 448 280	299 170 044

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⁾	19 174 804	133 535 691	19 789 328	47 345 539	28 679 559	91 650 726
Autres immobilisations corporelles						
Total	19 174 804	133 535 691	19 789 328	47 345 539	28 679 559	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 immobilières	4 058 904	4 058 904		
Engagements reçus				
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	38 957 642	5 688 082	25 680 147	7 589 413
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	35 000 000		35 000 000	
Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2005	20 000 000	20 000 000		
Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2010	150 000 000		150 000 000	
Total	248 016 546	29 746 986	210 680 147	7 589 413

Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA lié au prêt RBOS de 40,8 M€

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Principal	Accessoires	Total
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800 000	4 080 000	44 880 000

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 2010, la valeur de marché de cette opération est de 29 234 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan de la société 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 2010, une valeur de marché de 1 081 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 2010, une valeur de marché de 2 573 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 2010, une valeur de marché de 779 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 2010, une valeur de marché de 1 320 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 2010, une valeur de marché de 1 320 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 2010, une valeur de marché de 79 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 2010, une valeur de marché de 2 811 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération sera adossée à une dette sous-jacente dès le 1er janvier 2011.

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 2010, une valeur de marché de 940 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération sera adossée à une dette sous-jacente dès le 1^{er} janvier 2011.

Acquisition d'immeubles

Le solde à payer du prix d'acquisition de l'immeuble situé au 112 avenue de Wagram livré le 15 octobre 2010, devra être versé à terme pour un montant de 2 351 404 euros. Le prix convenu ne fera l'objet ni d'une indexation, ni d'une actualisation, ni d'une révision.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2010 est de 31 627 028 euros contre 43 534 171 euros au 31 décembre 2009.

Les immeubles 247 Saint Honoré, 92 Champs Elysées et Quai le Gallo représentent 96,39% des engagements 2010.

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 31/12/2010 s'élève à 625 767 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.

G – AUTRES INFORMATIONS

Evénements 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).

Rapport des commissaires aux comptes

Rapport des commissaires aux comptes, sur les comptes consolidés	194
Rapport des commissaires aux comptes, sur les comptes annuels	196
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	198
Rapport spécial des commissaires aux comptes, sur les conventions et engagements réglementés	200

Rapport des commissaires aux comptes, SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 mon-

tants 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.

II. Justification des appréciations

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 dans les notes annexes 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

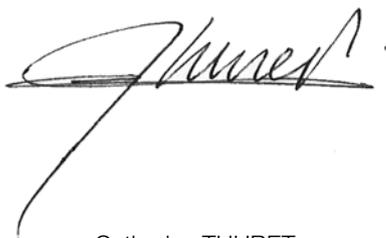
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2011

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 2010

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 2010, 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

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 « b) Immobilisations corporelles » de la note « I- Principes – Règles et méthodes comptables » 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 dans les notes annexes 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 don-

nées dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

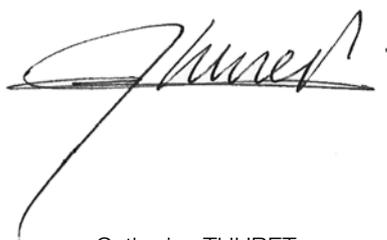
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2011

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 2010

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 2010.

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 précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne 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 mis-

sion 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.

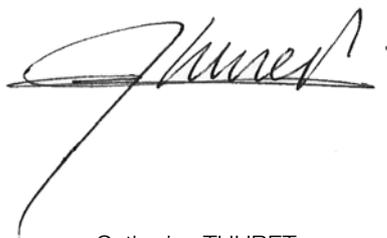
Autres informations

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 4 avril 2011

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 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Convention conclue avec Monsieur Yves Mansion

Convention autorisée par le Conseil d'Administration du 14 avril 2010

Mandataire concerné : Monsieur Yves Mansion, Président Directeur Général jusqu'au 14 avril 2010.

Nature et objet de la convention :

Indemnité de départ et conservation d'options d'achat d'actions :

Versement à Monsieur Yves Mansion, à titre d'indemnité de départ, de la somme de 580.000 euros et conservation du droit d'exercer 44.000 options d'achat d'actions, sans avoir à respecter la condition de présence figurant dans le règlement du plan d'attribution d'actions du 13 mars 2007.

Convention conclue avec Monsieur Bertrand Julien-Laferriere

Convention autorisée par les Conseils d'Administration des 5 octobre et 14 décembre 2010

Mandataire concerné : Monsieur Bertrand Julien-Laferriere, Directeur Général depuis le 5 octobre 2010.

Nature et objet de la convention :

Indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur Général. Attribution à Monsieur Bertrand Julien-Laferriere d'une indemnité brute de dommages-intérêts de six mois de rémunération en cas de révocation de son mandat de Directeur Général, pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Pendant les trois premières années, l'indemnité de cessation de mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil.

A partir du 1er janvier 2014, l'indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50% de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur Bertrand Julien-Laferriere.

A compter de l'exercice 2011, Monsieur Bertrand Julien-Laferriere aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d'un bonus qualitatif et d'un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d'Administration, sur proposition du comité des rémunérations.

En cas de rupture du mandat social, l'indemnité sera déterminée en fonction de la performance mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels, fixés par le Conseil d'Administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur Général de Monsieur Bertrand Julien-Laferriere.

Pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60%, l'indemnité est payée à hauteur de 100% de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60%, aucune indemnité ne sera versée.

Convention conclue avec le Cabinet d'avocats Maluquer Advocats, Société Civile Professionnelle dont le siège est à Barcelone, et dont M. Luis Maluquer-Trepat est associé et coadministrateur

Convention autorisée par le Conseil d'Administration du 18 novembre 2010

Mandataire concerné : M. Luis Maluquer-Trepat, administrateur de la Société Foncière Lyonnaise.

Nature et objet de la convention :

Prestations de conseils juridiques dans le cadre de la prise de participation dans SIIC de Paris.

Les honoraires facturés au titre de ces prestations se sont élevés à 79.402 euros H.T, dont 1.242 euros de frais.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société Locaparis

Convention renouvelée par le Conseil d'Administration du 12 février 2010

Nature et objet de la convention :

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 qui a été ramené de 615.000 euros H.T à 140.000 euros H.T.

Convention conclue avec Monsieur Alec Emmott

Nature et objet de la convention :

Convention de prestation de service de consultant externe, qui prendra effet pour une durée d'un an, renouvelable par accord avec Monsieur Alec Emmott et le Président, à compter de la date de cessation de son mandat social, s'il quitte la direction générale de la Société Foncière Lyonnaise avant le 30 juin 2007. Cette convention a été reconduite pour un an à effet du 1er octobre 2010. Les honoraires se sont élevés à 100.000 euros H.T au titre de l'exercice 2010.

Convention conclue avec la société Predica

Nature et objet de la convention :

La convention de partenariat entre la société Predica et la Société Foncière Lyonnaise signée le 6 octobre 2009, pour organiser leurs relations en tant qu'associés de la société Parholding, s'est poursuivie au cours de l'exercice.

Convention avec la société Parholding

Nature et objet de la convention :

Nantissement des actions et/ou du compte d'instruments financiers détenus dans la société Parholding afin de permettre à cette dernière société de bénéficier d'un refinancement hypothécaire sans recours de 172 millions d'euros avec une marge bancaire de 250 points de base, à échéance décembre 2012.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec Monsieur Yves Mansion

Nature et objet de la convention :

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

Le Conseil d'Administration du 14 avril 2010 a constaté que les conditions d'application de l'indemnité, en cas de cessation des fonctions de Monsieur Yves Mansion, n'étaient pas réunies. Cette convention est sans objet depuis la démission de Monsieur Yves Mansion le 14 avril 2010.

Nature et objet de la convention :

Acquisition définitive du bénéfice des stock-options consenties à Monsieur Mansion et non encore exercées. Monsieur 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.

Cette convention est sans objet depuis la démission de Monsieur Yves Mansion le 14 avril 2010.

Convention conclue avec Monsieur Alec Emmott

Nature et objet de la convention :

Le bénéfice des stock options consenties à Monsieur Alec Emmott et non encore exercées à ce jour, lui est définitivement acquis ; en conséquence, il pourra les exercer à tout moment, même au cas

où il serait amené à quitter ses fonctions, quels qu'en soient les motifs et les circonstances.

Convention conclue avec Monsieur Nicolas Reynaud

Nature et objet de la convention :

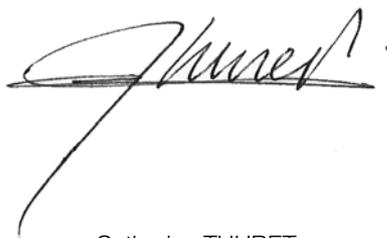
Monsieur Nicolas Reynaud cumule les fonctions de Directeur Général Délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de directeur financier. Aux termes de son contrat de travail il bénéficie d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2011

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	206
2. Autres informations à caractère juridique	208
3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat	209
4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe	212
5. Documents accessibles au public	214

1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du document

Responsable du document de référence

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, 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 2010 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 194-195 du Rapport annuel 2010, 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)

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leurs réseaux au titre de l'exercice 2010

(En euros)	PricewaterhouseCoopers Audit SA						Deloitte & Associés					
	Montant HT			%			Montant HT			%		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008
Audit												
Emetteurs	235 924	240 600	241 915	66%	72%	60%	235 829	245 608	238 386	60%	100%	80%
Filiales intégrées globalement	95 156	94 745	98 535	27%	28%	25%	-	-	-	-	-	-
Autres diligences et prestations liées à la mission du commissaire aux comptes												
Emetteurs	25 220	-	60 000	7%	-	15%	155 363	-	60 000	40%	-	20%
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	356 300	335 345	400 450	100%	100%	100%	391 192	245 608	298 386	100%	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	153 016	-	-	100%	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	153 016	-	-	100%	-	-
TOTAL	356 300	335 345	400 450	100%	100%	100%	544 208	245 608	298 386	100%	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 55 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.

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

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 2010

Au 31 décembre 2010, le capital social s'élevait à 93.057.948 euros divisé en 46.528.974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

Capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 a délégué sa compétence au Conseil d'Administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la Société de 100 millions d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, 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 (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 millions d'euros) ;

- 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 (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10% du capital de la Société) ;

- 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, bénéfices 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, bénéfices 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 15 juin 2009 et 19 avril 2010 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 ; elles ont aussi autorisé le Conseil d'Administration à annuler, 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.

Le renouvellement de ces délégations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2010.

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en pages 51 et 52 du Rapport de gestion.

Capital autorisé et émis

Néant.

Nantissement des actions de la Société

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a nanti de titres.

3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 42 du Rapport de Gestion.

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ont été dissociées à compter du 14 avril 2010.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 68 du Rapport de Gestion.

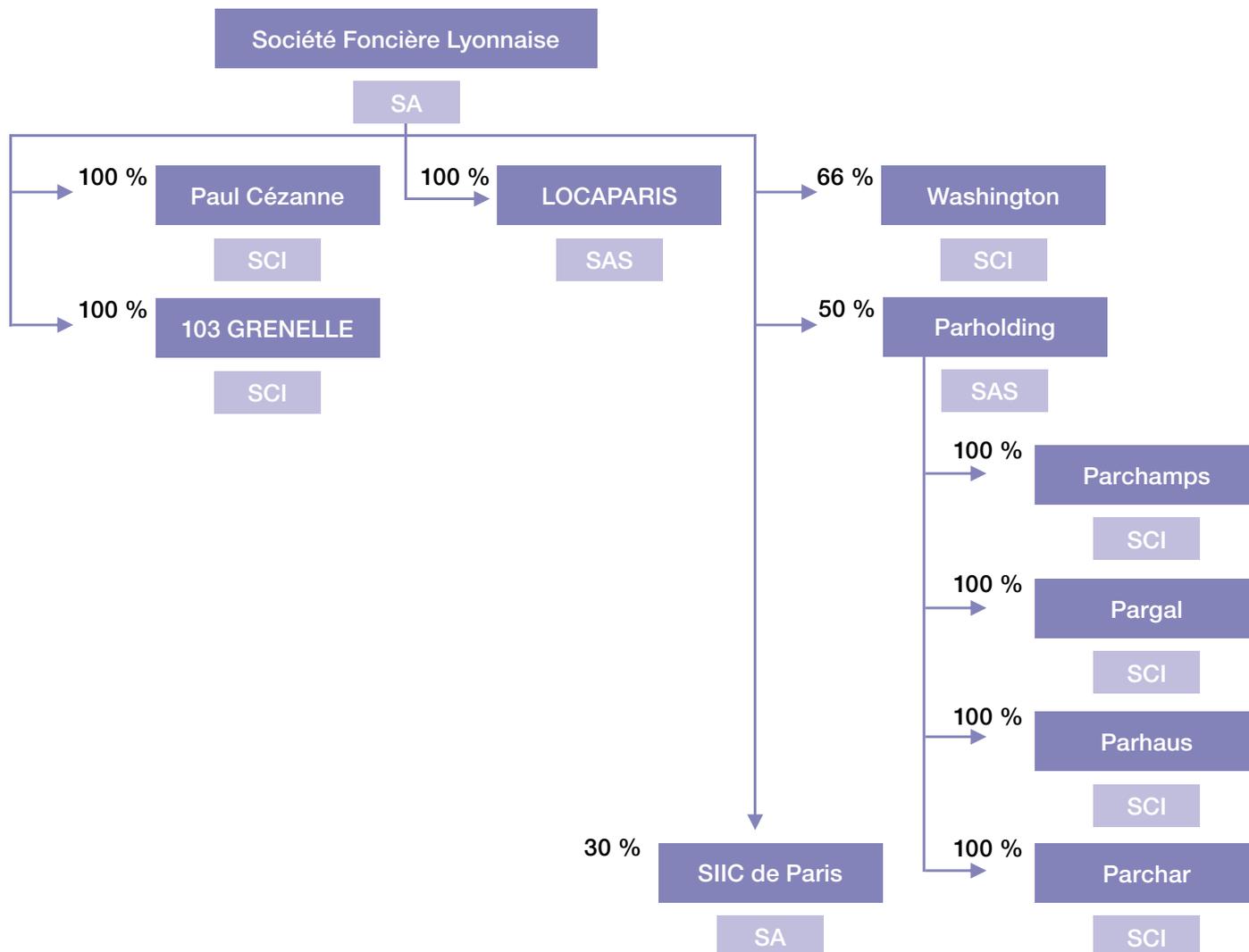
À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4 Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en pages 56 à 59 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 dispositions 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 2010 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 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 2010, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le dernier trimestre 2010 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*.

A titre de recoupement, les experts ont effectués 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.

A la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2010 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 2010 s'élève à **2 959 647 870 euros hors droits ou 3 119 740 807 euros droits inclus en part de groupe.**

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
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
SFL : 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
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Mars 2010 Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 19 avril 2010	12/04/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Document de référence	13/04/2010	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
La Société annonce la publication de son document de référence 2009			
M. Yves Mansion quitte ses fonctions de Président-Directeur Général et d'administrateur, il est nommé président d'honneur de la Société Foncière Lyonnaise	14/04/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Démission de Président de Conseil d'Administration Démission de Directeur Général Démission d'Administrateur(s) Nomination de Président du Conseil d'Administration	14/04/2010	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
SFL - 1 ^{er} Trimestre 2010	29/04/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Approbation des comptes 2009	30/04/2010	Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Avril 2010	05/05/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Mai 2010	09/06/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL : nomination de nouveaux administrateurs et de M. Juan José Brugera en qualité de Président-Directeur Général	11/06/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Cumul des fonctions de Président et Directeur Général Démission d'Administrateur(s) Cooptation d'Administrateur(s)	11/06/2010	Greffe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Déclaration des dirigeants	16/06/2010	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Déclaration des dirigeants	22/06/2010	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Nouveaux baux pour le 103 rue de Grenelle (Paris 7 ^{ème})	08/07/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Juin 2010	19/07/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - 1 ^{er} Semestre 2010	22/07/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - Mise à disposition du Rapport Financier Semestriel 2010	27/07/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Première signature sur Washington Plaza	27/08/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Deuxième signature sur Washington Plaza	30/08/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Juillet/Août 2010	07/09/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Changement de représentant permanent	07/09/2010	Grefe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Bertrand Julien-Laferrière est nommé Directeur Général de SFL	05/10/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Changement de Directeur Général	05/10/2010	Grefe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Septembre 2010	06/10/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Publication conformément à l'article R. 225-34-1 al. 1 du Code de commerce	11/10/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SIIC DE PARIS et SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (SFL) entrent en négociations exclusives	21/10/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - 3 ^{ème} trimestre 2010	03/11/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SIIC DE PARIS et SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (SFL) poursuivent leurs négociations exclusives	22/11/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SIIC DE PARIS et SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (SFL) signent un traité d'apport	26/11/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Octobre 2010	30/11/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Novembre 2010	09/12/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - versement d'un acompte sur dividende	14/12/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Publication conformément à l'article R. 225-34-1 al. 1 du Code de commerce	15/12/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL - nouvel emprunt de 350 M€	17/12/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
L'Assemblée générale mixte des actionnaires de SIIC de Paris approuve l'opération d'apport	27/12/2010	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
PORTS 1961 s'installe rue Saint-Honoré au pied du nouvel hôtel Mandarin Oriental Paris	04/01/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	07/01/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL consolide son organisation			
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Décembre 2010	26/01/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
SFL : Résultats annuels 2010	10/02/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Lagardère et Universal s'installent dans Washington Plaza, Louis Vuitton Malletier dans le Louvre Des Entreprises et l'ESMA au 103 Grenelle	10/02/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Augmentation de capital	10/02/2011	Grefe du Tribunal de commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Evolution de l'actionariat de SFL	10/02/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Franchissement(s) de seuil(s)	02/03/2011	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Janvier 2011	02/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Zurich France, un acteur majeur de l'assurance des entreprises s'installe au 112 avenue de Wagram			
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Février 2011	04/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com
Le prime : un segment de marché qui confirme sa dynamique	07/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	www.fonciere-lyonnaise.com

Table de concordance

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		206
1.2 Attestation des personnes responsables		206
2. Contrôleurs légaux des comptes		
		207
3. Informations financières sélectionnées		
	28 à 35	
4. Facteurs de risque		
4.1 Risque de liquidité		30
4.2 Risque de contrepartie		31
4.3 Risque de marchés		31
4.4 Risque de taux d'intérêt		32
4.5 Risque de couvertures		33
4.6 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		34
4.7 Risque lié à l'environnement concurrentiel		34
4.8 Risques liés aux locataires		34
4.9 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		35
4.10 Risques liés à la perte de personnes clés		35
4.11 Risques liés à la sous traitance et autres prestataires de services		35
4.12 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		35
4.13 Risques administratifs		36
4.14 Risques de voisinage		36
4.15 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		37
4.16 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		37
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	5	
5.2 Investissements		6
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	15 à 25	5
6.2 Principaux marchés	1 à 5	
6.3 Évènements exceptionnels	NA	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		212
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		34

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	212
7.2 Liste des filiales importantes		10, 11, 175, 180
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	38 à 47	128, 132, 134, 143, 170, 173, 176, 177, 182, 196
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	23, 25, 39	35, 36, 64
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière		7 à 9
9.2 Résultat d'exploitation		8, 172
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	32 et 33	7, 11, 129 à 131, 139, 147, 160, 161, 171, 180
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		130, 132, 139, 166
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	9, 30	30, 32, 33, 35, 37, 132, 141, 148, 157 à 160, 175, 202
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		30, 32, 33, 35, 37, 132, 141, 148, 157 à 160, 175, 202
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
11. Recherche et développement, brevets et licences		
	NA	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		29 et 30
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	17	30 à 40
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
	NA	NA
14. Organes d'administration, de direction et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'Administration et à la Direction Générale	1, 6 à 8	12, 30, 68 à 85
14.2 Conflits d'intérêts	7	77, 83
15. Rémunération et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		15 à 24, 62
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages		25 à 29

TABLE DE CONCORDANCE

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du Règlement Européen n°809/2004)	Cahier Institutionnel	Cahier Juridique et Financier
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		74
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		212
16.3 Informations sur les comités	6,7	84, 85
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7	83
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés		61
17.2 Participations et stock options		62, 63, 179, 203
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		9, 172
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	35	42
18.2 Existence de droits de vote différents		42
18.3 Contrôle de l'émetteur		42
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		42
19. Opérations avec des apparentés		55, 83, 166, 200
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques		66, 219
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		170 à 191
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		194 à 203
20.5 Date des dernières informations financières		219
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		50
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		40
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		29
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social		210
21.2 Acte constitutif et statuts		209, 210
22. Contrats importants		212
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		213
24. Documents accessibles au public		214, 215
25. Informations sur les participations		11

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	170 à 191
2. Comptes consolidés	128 à 167
3. Rapport de gestion	5 à 125
4. Déclaration du responsable	206
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	194 à 197
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	207
7. Rapport du Président (article L.225-37 du Code de commerce)	68 à 91
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	198, 199

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2010 : voir la table ci-dessus.

En application de l'article 2012 du Règlement Général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

- 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 déposés auprès de l'AMF le 15 mai 2009 sous le numéro D.09-0423.

- Les comptes consolidés de l'exercice 2009 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 85 à 125 et 150-151 du document de référence (cahier juridique et financier) 2009 déposés auprès de l'AMF le 13 avril 2010 sous le numéro D.10-0249.



Société anonyme au capital de 93 057 948 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

