

Rapport Annuel 2012

l'inspiration prime



Sommaire

2 VISION

10 BUSINESS MODEL

22 GESTION D'ACTIFS

32 RESPONSABILITÉ

42 FINANCE

54 PATRIMOINE

PREMIÈRE FONCIÈRE DÉDIÉE AU SEGMENT  
TERTIAIRE PRIME  
**PARISIEN**  
SFL RÉINVENTE SON MÉTIER AVEC  
UNE VISION UNIQUE : CONCEVOIR L'IMMOBILIER DE BUREAUX  
COMME UN FORMIDABLE LEVIER POUR  
ATTIRER, FIDÉLISER  
ET MANAGER DURABLEMENT  
**LES TALENTS**

Valeur du patrimoine consolidé, droits inclus : **4 072 M€**

Revenus locatifs : **150,2 M€**

Loan to value : **35,5 %**

ANR par action (EPRA NNAV) : **45,3 €**

Patrimoine : **383 000 m<sup>2</sup>**

Bureaux : **74 %**

## Message du Président

L'Europe a fait face en 2012 à une situation difficile et la France a été confrontée à un tassement de son activité économique, les élections présidentielles et législatives ayant en outre affecté les calendriers de décision de certaines entreprises et actions économiques.

Dans cette période difficile qui n'a pas épargné le marché immobilier, en recul par rapport à 2011, SFL a réussi une excellente année et affiche des résultats très satisfaisants. Sous la conduite d'une équipe de direction renforcée, notre société a ainsi affiché une année record en matière de commercialisation locative et dans le même temps a su préparer les bases d'une situation financière solide.

Grâce à la signature de la promesse de vente des murs de l'hôtel Mandarin Oriental, concrétisée depuis février 2013, et à l'émission d'une seconde obligation de 500 millions d'euros, SFL a les moyens d'envisager le futur avec sérénité et ambition.

Le travail fait par notre Directeur général, Bertrand Julien-Laferrière, et par son équipe au cours de cette année 2012 est remarquable. Outre les performances commerciales, SFL a pu mettre en service avec détermination l'ambitieux programme de développement sur plusieurs actifs importants de notre patrimoine. Avec la livraison de l'immeuble « Ozone », entièrement loué fin 2012, avenue des Champs-Élysées, l'avancement des travaux de la spectaculaire opération « In/Out » à Boulogne et le lancement de l'ambitieux projet « Cardinal », rue de Richelieu à Paris, SFL confirme sa capacité à créer des opportunités de création de valeur et à préparer les relais de croissance future. Les résultats qui sont présentés ici s'accompagnent d'une vision innovante et ambitieuse qui permet à SFL d'appréhender son métier avec une démarche très précise et une détermination forte.

Cette vision est la fondation de nos réussites futures.

Juan José Brugera Clavero – Président du Conseil d'administration



# l'inspiration prime

---

---

pour donner  
du sens  
à nos actions





*Il s'agit avant tout de renverser  
la logique de notre métier.*

## *Quel bilan faites-vous de votre deuxième année à la tête de la Société Foncière Lyonnaise ?*

En 2011, nous avons amorcé la transformation de SFL dans une forme d'urgence. Urgence à remettre les équipes au travail, urgence à clarifier l'organisation et les modes de travail, urgence à remplir certains immeubles dont le niveau de vacance était très élevé, urgence à réussir l'ouverture de l'hôtel Mandarin Oriental, urgence à diversifier nos sources de financement dans un environnement financier préoccupant, urgence à mettre sur les bons rails les gros dossiers de développement qui faisaient suite au départ de Thomson/Technicolor de Boulogne et à celui, programmé, du Crédit Lyonnais de la rue de Richelieu. Nous avons su mettre en route cette mutation en donnant un nouveau cap à SFL et en mobilisant les collaborateurs sur une vision partagée. L'année 2012 a donc été celle de la structuration, de la montée en puissance des équipes, de la formalisation et de la consolidation de notre stratégie de leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien.

# vision

---

Bertrand Julien-Laferrière  
Directeur général

## *Peut-on qualifier 2012 d'année charnière ?*

Absolument ! Car elle nous a permis de donner un sens véritable à ce que nous faisons et de mettre en synergie l'ensemble des forces vives de l'entreprise. Nous avons redéfini la mission de SFL comme leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien et reconstruit la logique professionnelle qui permet d'alimenter la chaîne de valeur de nos métiers. J'ai le sentiment que les pièces du puzzle sont maintenant bien en place et que toutes les équipes sont désormais parfaitement alignées sur une vision commune. Elles peuvent ainsi libérer leur énergie, leurs idées et leurs compétences professionnelles pour créer de la valeur pour l'entreprise.

## *Quels sont les piliers de votre vision stratégique ?*

Il s'agit avant tout de renverser la logique de notre métier : ne plus partir de l'offre, du patrimoine et des investissements mais des clients, du marché et des besoins des entreprises qui occupent nos immeubles ; réfléchir ensuite à la proposition de valeur, au contenu de l'offre que nous voulons faire à nos clients, puis faire évoluer notre patrimoine pour l'adapter à cette réponse et aux besoins de notre segment de marché. Nous devons donc nous intéresser prioritairement à la question fondamentale de la valeur d'usage de nos bureaux « prime » parisiens, c'est-à-dire à l'impact, pour une entreprise, de son choix en termes de valeur ajoutée entre un immeuble « prime » du QCA et un site moins central ou moins qualitatif. L'équation gagnante pour SFL, mais aussi pour ses clients, est en effet de savoir démontrer qu'une implantation dans des bureaux « prime » au centre de Paris se traduit par une meilleure productivité des équipes qui compense largement, et donc justifie pleinement, le coût locatif plus élevé de ce type d'implantation. C'est le développement de ce nouveau paradigme qui constitue le socle de ce que nous avons commencé à faire et va structurer toute notre stratégie dans le futur.

*L'équation gagnante pour SFL,  
mais aussi pour ses clients,  
est en effet de savoir démontrer  
qu'une implantation dans  
des bureaux « prime » au  
— centre de Paris se traduit par —  
une meilleure productivité  
des équipes qui compense  
largement, et donc justifie  
pleinement, le coût locatif plus  
élevé de ce type d'implantation.*

## *Cette réinvention de SFL a-t-elle des impacts sur vos collaborateurs ?*

Pour nos équipes, ce nouveau cap et ces défis inédits se traduisent par une refonte complète de nos métiers et de nos modes de fonctionnement. Désormais, ce qui prime pour elles, c'est l'inspiration et le sens qu'elles donnent à leurs actions, afin de permettre à nos clients de mieux travailler. Il s'agit de développer la relation clients dans le *Property Management*, de changer les paradigmes du marketing et de la commercialisation de nos immeubles, de concevoir des projets et des bâtiments mieux adaptés aux besoins de nos clients, d'être en permanence en posture d'écoute, de découverte, d'invention, d'ambition et de mettre l'excellence professionnelle et la créativité au cœur de nos objectifs. Cette vision partagée, que nous avons réussie collectivement à mettre en route, nous a déjà apporté de très belles réussites en 2012.



Ozone, 92 Champs-Élysées

### *Quel est, selon vous, le plus beau succès de SFL cette année ?*

Il est difficile de répondre à cette question car il y a eu beaucoup de belles réussites ainsi qu'une vraie accélération de la mise en synergie des actions de création de valeur sur la plus grosse partie du patrimoine de SFL, avec des résultats impressionnants. Batre un record de commercialisation, en volume et en prix, dans une année réputée difficile comme l'a été 2012 est une performance exceptionnelle. Finir de remplir le « 103 Grenelle » et le « Washington Plaza », sans lâcher sur les valeurs locatives et en accueillant de magnifiques signatures, est également très satisfaisant lorsque l'on sait que ces deux actifs ont concentré une partie significative de la vacance locative de SFL depuis trois ans. La qualité de réalisation du « 92 Champs-Élysées », son remplissage à 100 % avec des loyers records avant la date de livraison, et l'exceptionnelle création de valeur sur cet actif sont presque insolents ! Enfin, l'obtention – sans recours et en un délai très court – du permis de construire des 33 000 mètres carrés de l'opération « Cardinal / Ilôt Richelieu » dans le II<sup>e</sup> arrondissement, la réussite du placement de l'émission obligataire de 500 millions d'euros en novembre et l'accord intervenu avec l'exploitant pour la cession des murs de l'hôtel « Mandarin Oriental » à un excellent prix s'ajoutent au beau palmarès de l'année 2012.

Pour ma part, j'attache une importance particulière à la reconquête de l'ensemble immobilier « Washington Plaza » car elle est exemplaire et représentative de la capacité des équipes de SFL à faire preuve d'une grande créativité, d'une formidable détermination et d'une belle intelligence collective □

# équipe de direction

---



Fabienne BOILEAU  
Directeur contrôle de gestion  
et comptabilités



Dimitri BOULTE  
Directeur général adjoint,  
Directeur des opérations



Franck DATTÉE  
Directeur technique



François DERRIAN  
Directeur des ressources  
humaines



Bénilde ESCOUBOUÉ  
Directeur  
des investissements  
et de l'asset management

---

## *Conseil d'administration*

Président : Juan José BRUGERA CLAVERO,

Administrateurs : Jean ARVIS, Jacques CALVET, Anne-Marie de CHALAMBERT, Jean-Jacques DUCHAMP, Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Carmina GAÑET CIRERA, Aref LAHHAM, Bertrand LETAMENDIA, Carlos LOSADA MARRODAN, Luis MALUQUER TREPAT, Pere VIÑOLAS SERRA, Anthony WYAND, REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

## *Comité d'audit et des comptes*

Président : Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : Jean ARVIS, Jacques CALVET, Jean-Jacques DUCHAMP

## *Comité de rémunérations et de sélection*

Président : Pere VIÑOLAS SERRA

Membres : Jean ARVIS, Juan José BRUGERA CLAVERO, Anthony WYAND



Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE  
Directeur général



Franck MORIN  
Directeur du property  
management



Nicolas REYNAUD  
Directeur général délégué,  
Directeur financier



François SEBILLOTTE  
Secrétaire général,  
Secrétaire du conseil



Marc STRAVOPODIS  
Directeur commercial

---

# gouvernance

## *Comité exécutif et stratégique*

Président : Juan José BRUGERA CLAVERO

Membres : Jean-Jacques DUCHAMP, Carmina GAÑET CIRERA,  
Aref LAHHAM, Pere VIÑOLAS SERRA

## *Comité des administrateurs indépendants*

Membres : Jean ARVIS, Jacques CALVET, Anthony WYAND

# l'inspiration prime

---

---

pour accroître  
la performance  
tertiaire  
de nos clients





*Établir les bases d'une croissance pérenne  
pour SFL et pour son patrimoine.*

### *Comment analysez-vous les résultats de l'année 2012 ?*

C'est une année charnière pour SFL, car elle nous a permis à la fois de lancer avec succès toutes les actions de création de valeur sur le patrimoine de la société et de valider le business model qui sous-tend notre positionnement de leader de l'immobilier « prime » parisien. Bien évidemment, une partie significative des actions entreprises cette année, et même déjà en 2011, ne peuvent se lire dans les résultats de l'exercice 2012. Mais elles vont venir impacter de façon très sensible les résultats futurs de SFL et conforter sa position de foncière de référence durablement rentable. En ce sens, 2012 – et dans une certaine mesure, 2013 – seront des années de consolidation qui vont permettre d'établir les bases d'une croissance pérenne pour SFL et pour son patrimoine.

# performance

Nicolas Reynaud  
Directeur général délégué,  
Directeur financier

Nous avons ainsi réussi à atteindre des niveaux de commercialisation inégalés depuis cinq ans et une croissance significative de nos valeurs d'expertise. Alors même que l'environnement économique n'était pas des plus favorables ! Parallèlement, la valeur du patrimoine a augmenté de façon très significative, pour partie grâce à cette excellente commercialisation et à la réduction de la vacance mais aussi, et surtout, du fait des projets d'investissement et de valorisation des actifs.

## *Comment le positionnement sur le segment « prime » parisien vous permet-il de construire une stratégie durable de développement de votre valeur d'entreprise ?*

Notre stratégie est tout d'abord portée par la rareté des produits de qualité dans le QCA, que nous sommes en mesure de proposer, notamment grâce à notre formidable capacité à gérer des transformations lourdes d'immeubles. Si l'offre « prime » a tendance à croître, tous les acteurs de l'immobilier soulignent l'insuffisance des produits de qualité dans le QCA par rapport à la demande exprimée. Nous pensons donc que cette situation, structurellement durable, est particulièrement porteuse pour notre métier.

Mais, au-delà de ce constat, c'est la question de la valeur d'usage de l'immobilier de bureaux « prime » à Paris qui nous intéresse. Nous sommes en effet convaincus que le véritable paradigme du segment « prime » dans le QCA est celui de la contribution des espaces de travail à la performance des entreprises qui les utilisent. Selon nous, c'est cette « valeur d'usage » qui conditionne la capacité de nos clients à accepter les loyers élevés de l'immobilier « prime » dans le QCA. C'est pourquoi elle constitue le socle conceptuel de notre nouveau business model.

Enfin, notre développement passera nécessairement par notre capacité à appliquer les savoir-faire pointus de nos équipes et à identifier, via la connaissance fine de notre marché, les nouvelles opérations d'acquisition et de création de valeur sur des immeubles de bureaux à transformer au centre de Paris. Nous sommes donc continuellement à l'écoute des opportunités compatibles avec notre stratégie et notre positionnement.

*Nous sommes en effet convaincus que  
le véritable paradigme du segment « prime »  
dans le QCA est celui de la contribution  
des espaces de travail à la performance  
des entreprises qui les utilisent.*

## *Vous dites que la « valeur d'usage » est au cœur de votre business model. Pouvez-vous être plus précis ?*

Si les clients de SFL sont prêts, même en période de crise, à payer des loyers économiques de 600 à 700 euros le mètre carré et, donc, des loyers faciaux de 700 à 850 euros le mètre carré, ce n'est pas seulement parce que les immeubles sont beaux et bien gérés, ce serait trop simple. Ce n'est pas non plus parce qu'ils sont situés dans les quartiers les plus huppés de la capitale et que cela flatte l'ego de leurs dirigeants. C'est surtout, et avant tout, parce que leur implantation au centre de Paris, dans des immeubles bien conçus et adaptés à leurs besoins, les aide à améliorer la performance de leurs équipes et, donc, à augmenter leur valeur ajoutée. Car si le coût immobilier par poste de travail dans un immeuble « prime » de SFL varie entre 8 000 et 12 000 euros par poste, l'impact économique et financier de cette implantation sur la valeur ajoutée de l'entreprise peut atteindre des niveaux oscillant entre 5 000 et 15 000 euros par personne et par an pour les entreprises à forte valeur ajoutée ! C'est pourquoi un nombre croissant de sociétés, qui avaient choisi de privilégier une localisation décentralisée pour « faire des économies », ont décidé de revenir s'implanter au centre de Paris. En construisant sa stratégie sur ce paradigme de la valeur d'usage et sur un positionnement « prime » très pointu, vous comprendrez aisément pourquoi SFL est confiante dans sa capacité à assurer un développement durable de ses activités. Elle est probablement la seule foncière à pouvoir mettre en œuvre cette approche innovante à l'échelle de tout son patrimoine.



Édouard VII

### *Militez-vous toujours pour la transparence de marché de bureau dans la QCA ?*

Absolument, et cela à deux niveaux. Un premier niveau, qui concerne la place, destiné à rendre la lecture des valeurs locatives des transactions plus transparentes et plus lisibles. SFL est ainsi la première foncière cotée, et encore malheureusement la seule, à communiquer sur les valeurs faciales et les valeurs économiques de son activité locative. Un deuxième niveau qui vise à mieux segmenter le marché de bureaux du QCA. Celui-ci est en effet hétéroclite et regroupe tout type de produits immobiliers, de l'appartement haussmannien reconverti à l'immeuble obsolète des années 1970, en passant par des bâtiments construits ou restructurés depuis vingt ans dans une logique de qualité et de standard internationaux. Sans une meilleure transparence et segmentation qualitative de l'information, la lecture de ce marché est très peu lisible. Or, il y a là un véritable enjeu de professionnalisation de nos métiers. Nous travaillons donc sur ce sujet avec les principaux agents de la place et avec IPD (structure indépendante gestionnaire de la base de données Immostat) pour établir des critères de classification incontestables et permettre de construire une base de référence utile à tous. Il est très important de pouvoir analyser ce segment de façon fine, d'en connaître la taille, le périmètre, les valeurs locatives, le niveau de vacance, l'offre, la demande et d'en suivre l'évolution dans le temps. Et pour ce qui nous concerne, de mieux mesurer notre part de marché et conforter notre position de leader sur ce segment □

## Business model ——— SFL confirme la pertinence de son business model

### *Notre marché : l'immobilier tertiaire « prime » parisien*

En 2012, SFL est plus que jamais incontournable dans l'immobilier tertiaire haut de gamme du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien. Un segment qui a particulièrement bien résisté sur un marché du bureau en Île-de-France marqué par un double mouvement. D'une part, une contraction de la demande et une baisse des valeurs locatives pour les actifs obsolètes, mal localisés ou mal desservis. D'autre part, une très bonne tenue – voire une augmentation – des loyers et des valeurs des actifs centraux, bien conçus, bien desservis par les réseaux de transport en commun et disposant d'un bon niveau de qualité technique et fonctionnelle.

————— *Toutes les analyses des agents immobiliers  
convergent sur le constat que les loyers  
et les valeurs ont bien résisté dans le QCA  
parisien mais, surtout, que ces valeurs  
ont tendance à augmenter dès lorsqu'il s'agit  
d'immeubles de qualité au centre de Paris.* ———



Cézanne Saint-Honoré



Édouard VII

*Nous sommes convaincus que le véritable paradigme de l'immobilier de bureau à Paris — et au premier chef, du segment « prime » — dans le QCA — est celui de la contribution des espaces de travail à la performance des entreprises qui les utilisent.*

Première foncière *pure player* entièrement dédiée à l'immobilier tertiaire « prime » parisien, avec près de 300 000 mètres carrés dans le QCA, SFL concentre tous ses efforts à renforcer ce leadership dans les années à venir. Avec une conviction forte : le développement de l'immobilier « prime » parisien, notamment via la restructuration du parc obsolète, peut servir de locomotive à tout le secteur et aider d'autres segments géographiques à mieux se repositionner. Dans cet esprit, la qualité des actifs de SFL ainsi que les efforts constants déployés par ses équipes opérationnelles pour les maintenir au plus haut degré de qualité permettent de parfaitement répondre à la demande très exigeante des entreprises leaders. Ils expliquent également le niveau record de ses prises à bail en 2012 et le montant exceptionnel de son loyer économique moyen durant ce dernier exercice.



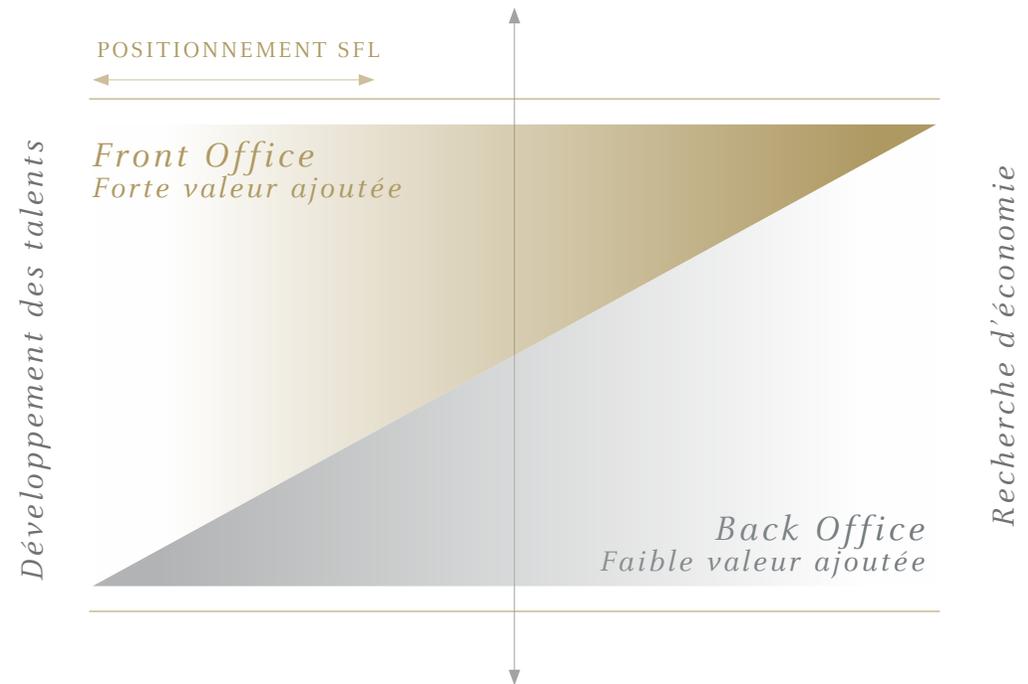
### *Nos clients :* *les entreprises leaders*

Quartiers généraux ou états-majors de grandes entreprises nationales, filiales françaises de groupes internationaux, cabinets de conseil renommés, sociétés de services financiers, groupes de luxe, de médias ou de communication...

Les clients de SFL sont leaders sur leur marché ou dans leur métier.

Pour ces acteurs économiques, majoritairement constitués de cadres du front office, la gestion et le développement des talents sont essentiels. Leur réussite passe en effet prioritairement par leur attractivité auprès des meilleurs professionnels, par la motivation et la performance de leurs équipes et par leur aptitude à les fidéliser durablement. Le bien-être et le confort de leurs collaborateurs de haut niveau sont ainsi au cœur de leurs préoccupations.

### Curseur définissant le choix de la stratégie immobilière





Édouard VII

*Notre enjeu :  
faire de l'immobilier le moteur de la performance de nos clients*

Pour répondre aux exigences des entreprises leaders, SFL opère une mutation en profondeur de son business model : elle veut passer d'un métier de loueur de mètres carrés (*commodity supplier*) à celui de fournisseur d'espaces de travail et de services (*solution provider*). Avec une ambition : améliorer la performance tertiaire des équipes de ses clients et, donc, augmenter leur valeur ajoutée. L'objectif consiste ici à proposer une offre parfaitement adaptée à leurs besoins et une valeur d'usage économiquement pertinente et efficace. Dans ce cadre, le choix d'une implantation lisible, visible et facilement accessible au cœur d'un des principaux centres économiques mondiaux, d'une offre de services exceptionnelle et d'un *property management* inégalable constituent des avantages majeurs. C'est le sens de la stratégie conduite depuis deux ans par SFL, le socle du travail mené par ses équipes sur la quasi-totalité du patrimoine et le moteur de son nouveau business model.

— *S'installer dans un immeuble de bureaux « prime » au centre de Paris se traduit par une meilleure productivité des équipes, qui compense largement — et donc justifie pleinement — le coût locatif plus élevé de ce type d'implantation.* —

## Les paramètres influant sur la productivité tertiaire

### BESOINS

#### ACCESSIBILITÉ

Temps de transport domicile/travail/domicile

#### CENTRALITÉ

Fréquence des visites clients et/ou des réunions avec les partenaires business

#### MODE DE TRAVAIL

Travail collaboratif et développement du travail d'équipes

#### ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

Qualité de l'offre commerciale et culturelle de proximité

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

Confort physique, physiologique, mental et responsabilité éthique

#### ATTRACTIVITÉ

Fierté d'appartenance et « self image »

### OFFRE SFL

RÉSEAUX TRANSPORTS PARISIENS

QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

PRODUITS « PRIME » SFL

ENVIRONNEMENT URBAIN

OFFRE CARBONE EXCEPTIONNELLE

ARCHITECTURE & DESIGN





# V

## Valeur d'usage

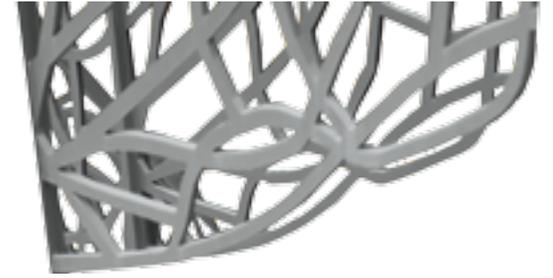
Fin 2010, la filiale française de Zurich Insurance quitte l'immeuble obsolète qu'elle occupe à Levallois-Perret et s'installe dans l'immeuble neuf du « 112 avenue de Wagram » à Paris. Cette installation dans un immeuble « prime », au loyer certes plus élevé, mais d'une centralité, d'une accessibilité et d'une qualité environnementale incomparables, s'est traduite par une hausse de la productivité et une nette amélioration des performances des collaborateurs. *« Nous avons constaté une réduction significative de l'absentéisme et donc des risques psychosociaux, précise Anne Charon, Directrice Générale de Zurich en France. Par ailleurs, les contacts clients sont facilités, nos commerciaux réalisent de meilleures prospections et rencontrent en moyenne deux fois plus de clients qu'auparavant, et les équipes sont plus disponibles grâce à des temps réduits de déplacement domicile/bureau. Enfin, nous avons accru notre capacité à attirer les jeunes talents, à motiver et à fidéliser les collaborateurs qui ont une plus grande fierté d'appartenance à une entreprise qui prend soin d'eux ».* L'expérience est une telle réussite qu'elle a servi de révélateur. Pour preuve : la succursale de Zurich à Paris reçoit de nombreuses visites de collaborateurs du Groupe venant du siège en Suisse ou de ses autres filiales internationales.

# l'inspiration prime

---

---

pour innover  
davantage  
dans la conduite  
de nos projets





*Mettre à disposition de nos clients  
des bureaux qui constituent  
de véritables outils de management  
de leurs talents.*

### *Comment analysez-vous les résultats de l'année 2012 ?*

Nous avons battu en 2012 un record en termes de commercialisation locative, à la fois en volume (37 000 m<sup>2</sup> de baux signés dont 25 000 m<sup>2</sup> nouveaux) et en valeur (688 euros/m<sup>2</sup> de loyer facial et 636 euros/m<sup>2</sup> de loyer économique pour les bureaux). La quasi-totalité de nos actifs est en mouvement, assortie de plans d'action et de création de valeur très précis sur chacun de nos immeubles. Avec la réalisation du « Mandarin Oriental », la transformation du « 92 Champs-Élysées » ou la rénovation de l'immeuble « Art nouveau » de la rue du Hanovre, SFL a démontré sa capacité à créer une valeur considérable dans des situations réputées complexes ou difficiles. En parallèle, nous avons mis sur les rails avec succès les très grosses opérations de redéveloppement que sont « In/Out » à Boulogne-Billancourt (35 000 m<sup>2</sup>) et Cardinal / Îlot Richelieu à Paris II<sup>e</sup> (33 000 m<sup>2</sup>). Nous construisons donc un nouveau business model, innovant et volontariste, servi par des équipes motivées, enthousiastes et inspirées. Mais ces excellentes performances opérationnelles sont également dues à un nouveau cadre de référence pour notre activité et une logique de métier inédite pour l'immobilier « prime » à Paris.

# innovation

Dimitri Boulte  
Directeur général adjoint,  
Directeur des opérations

### *Pouvez-vous en dire plus sur ce nouveau cadre de référence ?*

L'objectif est de savoir à quoi servent nos immeubles de bureaux et quelle est la valeur d'usage de ces bureaux pour ceux qui les occupent. Cette décision structurante nous a forcés à revoir complètement notre organisation et à réinventer notre métier. Ainsi, la terminologie « locataire » a disparu de notre vocabulaire au profit de celle de « client », l'entreprise cliente étant pour les équipes SFL un ensemble de personnes vivant et travaillant dans nos immeubles et pas simplement une entité économique. Dès lors, nous nous intéressons à nos clients, à ce qu'ils font, à leurs besoins, à leur évolution, à la façon dont on répond à leurs attentes, aux services qui sont importants pour eux, aux typologies de produits immobiliers qui leur permettent de mieux travailler, aux horaires d'accès ou formes d'accueil dans les *lobbies*... De ce fait, notre métier change, mais aussi l'organisation, les paradigmes professionnels, la culture de notre entreprise, la chaîne de nos valeurs... Tout doit être réinventé.

## *Mieux connaître vos clients d'accord, mais comment ?*

Nous entrons dans l'intimité des entreprises qui occupent nos immeubles et nous nous intéressons à leur opinion. Lorsque nous avons engagé cette réflexion en 2011, nous sommes partis d'une idée simple : quand les sociétés sont majoritairement constituées d'équipes de *front office* – et c'est le cas de nos clients – les choix immobiliers ont tendance à être davantage centrés sur le développement des talents. Confrontées à de nouveaux défis – innover plus vite, s'adapter, se réinventer... –, ces entreprises savent que le facteur humain et le bien-être de leurs salariés constituent des leviers importants de leur réussite. Pour les aider à manager leurs talents et à accroître leur performance, nous sommes arrivés à la conclusion qu'il était indispensable de leur offrir de la centralité, de l'accessibilité, un environnement urbain porteur, des espaces de travail et de convivialité motivants, une qualité de services inédite... Nous devons donc mieux connaître nos clients pour être toujours plus pointus dans nos réponses. C'est la mission confiée aux équipes du *Property Management* de SFL.

*Nous nous intéressons à nos clients,  
à ce qu'ils font, à leurs besoins,  
à leur évolution, à la façon dont nous  
répondons à leurs attentes.*

## *Comment se traduit concrètement le nouveau business model ?*

Cette connaissance de nos clients actuels préfigure la connaissance de nos clients futurs. En ce sens, elle est au cœur du travail de nos équipes commerciales. Si nous pouvons donner à nos prospects un cadre de référence qui leur permette de mesurer l'impact de leurs choix sur la valeur ajoutée de leurs équipes, nous changeons le contexte des négociations commerciales.



Le Nouveau Louvre des Antiquaires

### *En quoi la gestion des actifs de votre patrimoine reflète-t-elle cette approche ?*

La liste est longue des projets exceptionnels, plus ou moins complexes, plus ou moins avancés, mais qui contribuent au repositionnement de SFL comme leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien.

Pour comprendre ce qu'un actif exceptionnel veut dire, il suffit de passer devant l'incroyable entrée du « 92 Champs-Élysées », mise en scène par le designer Mathieu Paillard, mesurer l'époustouflante transformation du site « In/Out » à Boulogne-Billancourt, saisir que le projet « Cardinal / Ilôt Richelieu » devrait être un des rares grands immeubles neuf des prochaines années au centre de Paris, apprécier la remarquable mise en valeur de l'immeuble de la rue de Hanovre ou encore la métamorphose des parties communes de « Washington Plaza ». Sans oublier la rénovation de l'îlot « Édouard VII » ou l'initiative prise par SFL de proposer un superbe écrin destiné à accueillir un « Louvre des Antiquaires » plus compact et plus luxueux. Tous ces projets sont mus par une inspiration. Celle qui prime dans la conduite de toutes nos actions et donne du sens à nos missions □

## Gestion d'actifs — Une gestion d'actifs inédite et inventive

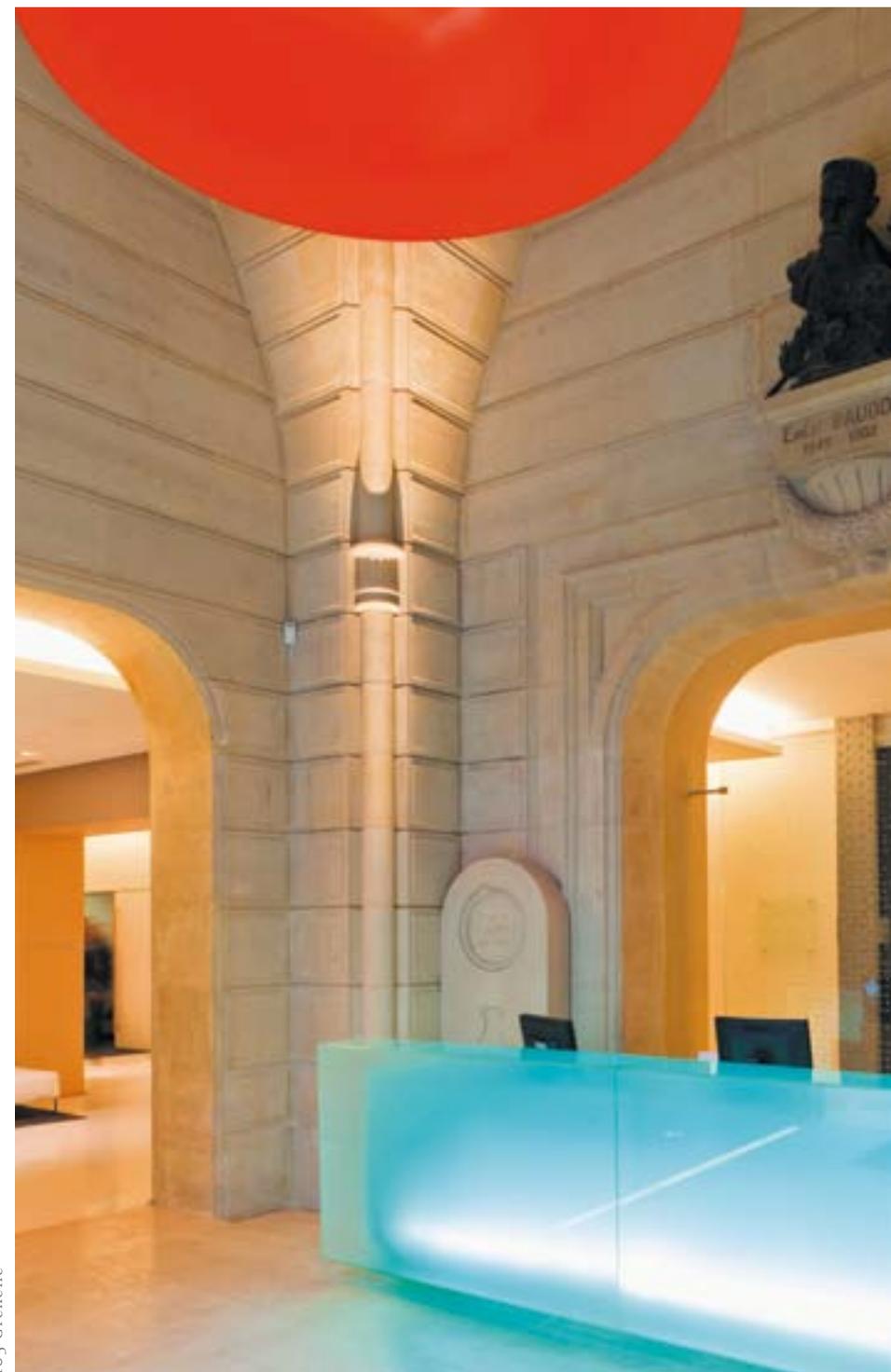
### *Le client au cœur de notre métier*

SFL place la satisfaction des clients au cœur d'un nouveau métier : le *Property Management Prime*. Il confère, par la même occasion, un nouveau sens à la mission des équipes du Property Management en les transformant en de véritables prestataires de services, capables de porter la relation clients au-delà de la simple gestion contractuelle. Pour mieux renforcer l'offre de services, ces collaborateurs sont en contact régulier avec les clients et remontent du terrain les informations qui faisaient jusqu'à présent défaut. Ainsi, en 2012, ils ont piloté une première enquête de satisfaction.

L'objectif : savoir qui sont les utilisateurs des immeubles de SFL, quelles sont leurs attentes et comment ils perçoivent leurs lieux de travail. Au total, 450 questionnaires ont été retournés, permettant à SFL de mener une analyse multicritère avec la Junior School d'HEC. Principal enseignement : près de 80 % des interviewés sont satisfaits ou très satisfaits de leur lieu de travail. Un résultat très positif, même si SFL ambitionne d'atteindre 90 %. L'étude a également permis de définir des axes d'amélioration pour chaque immeuble et services associés. Le rapport final de cette enquête a été diffusé aux principaux locataires, qui ont pu juger de l'utilité et de l'efficacité de ce travail.

*Notre ambition est de renverser la logique de notre métier.*

*De ne plus partir de l'offre, du patrimoine et des investissements, mais des clients, du marché, des besoins des entreprises qui occupent nos immeubles. Pour s'interroger ensuite sur ce qu'il convient de faire avec notre patrimoine.*





Édouard VII

*Dans une année  
de crise et d'inquiétude,  
SFL a atteint  
ses meilleurs niveaux  
de commercialisation  
depuis cinq ans,  
— exceptionnels à la fois —  
en termes quantitatif  
et qualitatif, avec plus  
de 10 % du patrimoine  
loué ou reloué. Une belle  
démonstration de la  
résilience de son modèle  
et de la pertinence  
de ses choix.*



In / Out

## *Nouveaux paradigmes pour la commercialisation locative*

Très peu de responsables immobiliers et de sociétés de conseil ont identifié – et savent mesurer – l’impact économique que peut avoir une implantation immobilière pour des sociétés dont la rentabilité repose principalement sur la qualité et la motivation de leurs ressources humaines, car la plupart cantonnent leur analyse à la simple question de la réduction des coûts. Il s’agit donc d’expliquer aux responsables d’entreprise intéressés par la valeur du capital humain que la question du coût locatif par poste de travail ne peut s’étudier qu’au regard de l’impact sur la valeur ajoutée des collaborateurs. Les dirigeants d’entreprise à forte valeur ajoutée (100 000 à 300 000 euros par collaborateur), qui forment la majorité des clients de SFL, doivent en effet savoir qu’un surcoût locatif de 100 euros par mètre carré de loyer équivaut à un différentiel d’environ 1 % de la productivité de leurs équipes ou à cinq minutes de travail effectif de plus par jour. Et ce, que ce gain soit généré par un impact transport, par la proximité des clients et partenaires ou par une meilleure motivation.

Tout l’enjeu pour les équipes de SFL consiste à faire reconnaître l’unicité et la taille de ces plateaux de bureaux, leur centralité, leur accessibilité, leur fonctionnalité et la qualité des services qui leur sont associés. Ils doivent faire qualifier par les clients la valeur d’usage du patrimoine de SFL et les doter d’une grille d’évaluation comparative dont ils sont trop souvent démunis. Grâce à la concentration géographique de ses actifs et à la cohérence de son positionnement marketing, SFL est probablement la seule foncière à pouvoir mettre en œuvre cette approche innovante à l’échelle de tout son patrimoine.

## *Savoir-faire unique pour projets complexes*

Bien décidé à faire migrer son business model vers une logique d’excellence professionnelle, SFL réinvente en permanence ses actifs pour qu’ils répondent à l’objectif de valeur d’usage et de différenciation. Transformer des contraintes en opportunités, maîtriser tous les enjeux – historiques, urbanistiques, architecturaux, techniques, administratifs, financiers – de la mutation d’un ensemble bâti, inventer un produit immobilier parfaitement adapté aux exigences croissantes des entreprises leaders, piloter de manière tactique l’ensemble des leviers nécessaires à la réussite d’une restructuration complexe : tels sont les nouveaux défis de SFL ! Seuls, un savoir-faire très spécifique intégrant pour chaque actif une vision stratégique du produit, une approche marketing finement ciblée et un véritable talent en matière de design et de réalisation technique permettent de générer une telle spirale positive de création de valeur.

— Notre signature “we care for your talents” (“parce que vos talents priment”) résume à elle seule la façon dont nous voulons nous adresser à nos clients existants et à ceux qui veulent le devenir. —



Ozone, 92 Champs-Élysées

# E

## Excellence architecturale

**Le « 92 Champs-Élysées », une prouesse remarquable.**

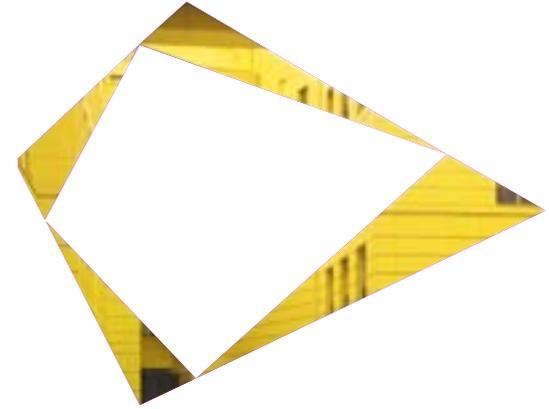
C'est un lieu chargé d'histoire. C'est un projet de restructuration lourde très complexe, où toutes les structures ont été reprises en sous-œuvre sous l'autorité de l'architecte Cortes et de l'entreprise Bouygues. C'est un bijou architectural magnifié par l'intervention du designer Mathieu Paillard, avec un hall côté Champs-Élysées où flotte une forme organique à l'intérieur d'un volume austère. C'est une démarche d'une rare complexité qui a permis de déplacer par phases les boutiques de Morgan et de Solaris, de reloger l'ambassade de Malte dans un hôtel particulier du quartier, pour la plus grande satisfaction de chacun. C'est l'implantation de la nouvelle boutique amirale de Zara en Europe continentale, à deux pas de celle de H&M que SFL a réalisée il y a deux ans dans le bâtiment mitoyen avec l'architecte Jean Nouvel. C'est une commercialisation locative exemplaire qui a permis de remplir l'immeuble à 100 % avant sa livraison avec, en particulier, l'installation du prestigieux cabinet d'avocats anglo-saxon SJ Berwin. C'est l'une des plus fortes créations de valeur jamais réalisée par SFL sur son patrimoine, avec une valeur d'expertise fin 2012 estimée 50 % au-dessus du prix de revient total de l'opération.

l'inspiration prime

---

---

pour renforcer  
l'excellence  
professionnelle  
à tous les niveaux





*Développer l'intelligence collective  
pour faire toujours mieux.*

### *Comment analysez-vous l'année 2012 ?*

Elle a vu la montée en puissance des équipes, après deux années d'efforts colossaux où les services support de SFL se sont mobilisés pour atteindre les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés. En parallèle, la refonte totale de l'organisation et des processus de travail est désormais bien en place. Pensez qu'en deux ans, nous avons changé complètement l'organisation, créé des filières de métier précises, fait entrer du sang neuf tout en réduisant globalement les effectifs, réécrit tous les macro-process et procédures opérationnelles, remis au carré l'ensemble des délégations de responsabilité, changé le dispositif des rémunérations variables... Nous avons même déménagé nos bureaux dans l'ensemble du « Washington Plaza », sur un grand plateau horizontal, conformément à l'image de l'offre de qualité que nous proposons à nos clients.

L'axe de travail pour tous a été celui du développement de l'excellence professionnelle et de l'intelligence collective, cette capacité à ne pas se contenter de faire les choses bien, mais d'avoir en permanence l'ambition de les faire mieux. Chacun a ainsi été beaucoup challengé dans ses actions, mais a pu aussi constater qu'il pouvait disposer du soutien et de l'aide de tous.

# excellence

---

François Sebillotte  
Secrétaire général,  
Secrétaire du Conseil

### *Peut-on dire que la transformation de SFL est autant professionnelle que culturelle ?*

L'évolution de notre culture professionnelle commence à porter ses fruits et sera au cœur de nos actions pendant les prochaines décennies. Mais la dimension culturelle, notamment avec l'architecture et le design, est tout aussi importante, même si elle est relativement peu développée dans notre industrie. SFL est l'un des rares acteurs capable de comprendre et de débattre de la logique conceptuelle, de fixer des objectifs aux designers, de partager une vision esthétique et, surtout, d'apprécier la façon dont les propositions architecturales peuvent contribuer à la valeur des projets.

Le partage de cette expertise – inhabituelle voire inédite dans le monde des foncières et des investisseurs – permet d’aborder les questions de conception, d’architecture et de design avec des pratiques professionnelles très pointues. Ces pratiques sont essentielles lorsqu’on s’adresse à des entreprises, elles-mêmes leaders dans leur domaine, qui attendent de leur bailleur le meilleur niveau d’excellence professionnelle en termes de produit et de services immobiliers.

————— *Le sens de l’humain et le sens de l’éthique* —————  
*sont aussi des sources d’inspiration dans*  
*la façon de conduire notre activité de foncière.*

### *Est-ce également la raison qui voit SFL investir le champ de l’art contemporain ?*

C’est une évidence, même si le point de démarrage du programme artistique que nous avons lancé en 2011 – « Mémoires contemporaines » – était de doter très rapidement SFL d’une dimension culturelle. À chaque fois, nous avons essayé de mettre en évidence une thématique importante pour nos clients, un sujet qui préoccupe les entreprises et parle à leurs dirigeants. Avec Per Barclay et Alain Bublex sur « In/Out », nous avons abordé la « transformation », cette nécessité qu’ont les entreprises de se réinventer continuellement pour s’adapter et rester performantes. Avec Felice Varini, nous avons mis en exergue le « point de vue », celui de l’artiste bien sûr qui permet de reconstituer une structure parfaite à partir de lignes et de formes éclatées et chaotiques, mais aussi celui du dirigeant qui doit fixer un cap pour son entreprise, définir une vision du monde et de son marché, et qui doit le partager avec ses équipes et ses partenaires. L’inspiration prime chaque fois qu’il s’agit d’inventer le futur et de mettre en avant une vision porteuse d’avenir.



Ozone, 92 Champs-Élysées

### *Remettre l'humain et la culture au cœur de vos métiers est-il porteur d'avenir ?*

Bien sûr ! Et cet avenir s'écrit, comme pour toutes les foncières cotées françaises, dans une logique de développement durable et de responsabilité éthique et sociétale.

Ainsi, en termes de performance environnementale, SFL est restée active sur ces questions et les présente, en 2012, sous forme d'un rapport de Développement Durable intégré au document de référence. De même, l'entreprise peut annoncer que l'ensemble de ses immeubles va être adapté pour répondre à l'enjeu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le sens de l'humain et le sens de l'éthique sont aussi des sources d'inspiration dans la façon de conduire notre activité de foncière.

Dans cet esprit, le Président du Conseil d'administration, Juan José Brugera, a profité de l'arrivée d'une nouvelle équipe dirigeante pour renforcer la gouvernance de la société et améliorer certains aspects de son fonctionnement institutionnel. En cela, nous nous félicitons de la relation de travail entre l'équipe de direction et le Conseil d'administration, à la fois excellente et transparente. Elle permet de conduire une politique ambitieuse et inspirée, avec l'appui total des représentants des actionnaires □

## Responsabilité & exemplarité — Une stratégie portée par tous

### *Excellence professionnelle à tous les niveaux*

Les performances remarquables enregistrées par SFL en 2012 sont aussi le résultat de l'implication de l'ensemble des équipes dans la refonte de leur métier et de leur façon de travailler. Cette transformation ne s'est pas limitée aux seuls métiers opérationnels, même s'ils ont été les premiers à évoluer dès 2011. Elle a aussi été déployée dans tous les métiers support ou fonctionnels. Une direction des Ressources Humaines très mobilisée dans la réorganisation de l'entreprise, la refonte des systèmes de rémunération, le pilotage des évaluations annuelles... ; une direction des Systèmes d'Information à la tête d'une vaste remise à plat de l'informatique pour mettre à la disposition des collaborateurs des outils mieux adaptés ; une direction Juridique en binôme avec les équipes opérationnelles ; un Contrôle de Gestion désormais centralisé, notamment dans le dispositif budgétaire et l'aide à la décision. Et, enfin, une communication consolidée et dynamisée. Toutes ces évolutions ont été impulsées par une équipe de direction générale réduite et soudée, qui anime en continu cette recherche de l'excellence professionnelle et le développement du travail d'équipe.

*Le sens de l'humain et le sens  
de l'éthique sont aussi des sources  
d'inspiration dans la façon  
de conduire notre activité de foncière.*



Rives de Seine

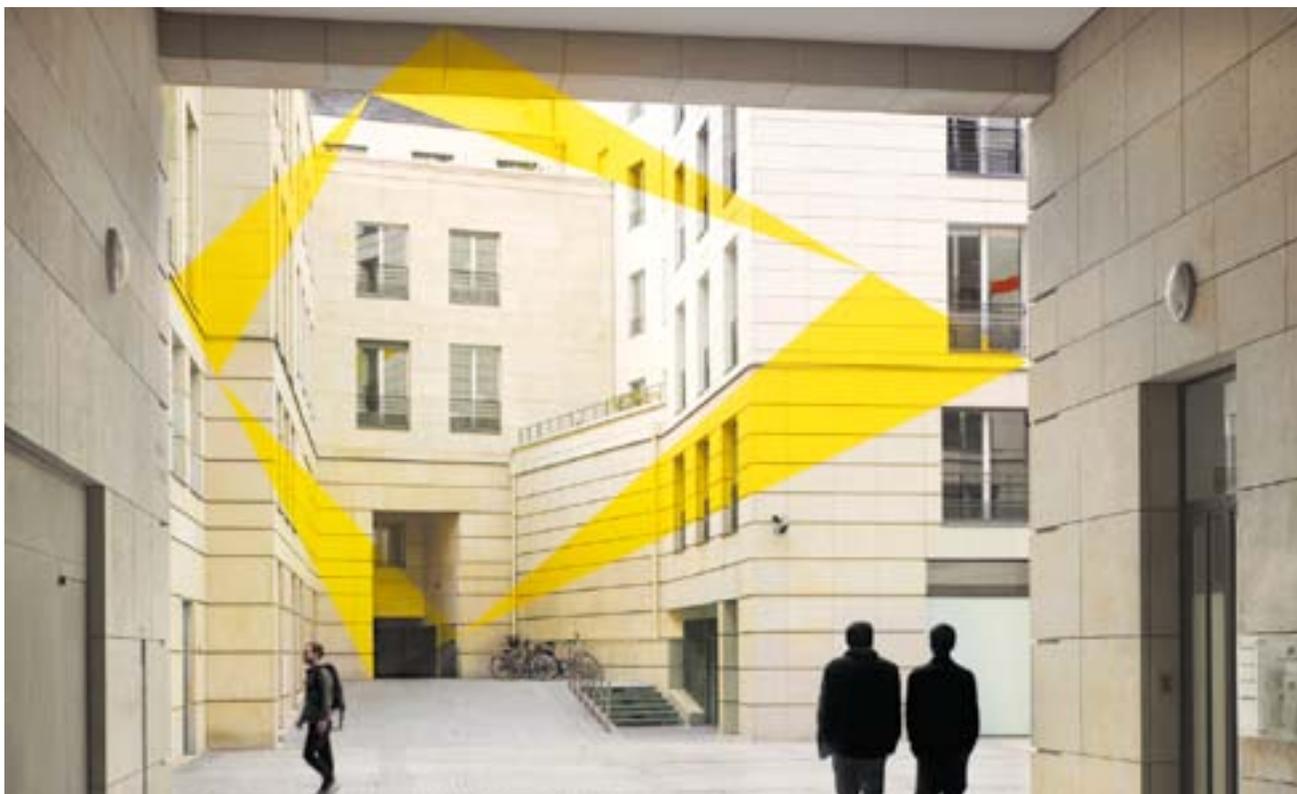


Projet Cardinal / Îlot Richelieu

### *Transformation de la culture SFL*

Au-delà de cette nouvelle culture professionnelle, véritable socle du business model de SFL, l'architecture et le design occupent une place de choix dans le renouveau de l'entreprise. Cette dimension culturelle est au cœur de la majorité des projets de SFL, qu'ils soient phare comme « In/Out » à Boulogne-Billancourt et « Cardinal / Îlot Richelieu » à Paris, ou de plus petite taille comme le « Washington Plaza », l'immeuble « Art nouveau » de la rue de Hanovre ou le « Louvre des Antiquaires ». Pour SFL, la puissance visuelle et culturelle de ces projets représente un élément aussi important de leur réussite future que leurs autres attributs plus directement immobiliers.

*La vision culturelle et conceptuelle de nos projets est progressivement partagée par toutes les équipes de SFL, qui comprennent que ce niveau d'ambition n'est pas neutre et contribue aussi à la création de valeur et à la réussite de nos objectifs.*



*L'axe de travail a été celui du développement de l'excellence professionnelle et de l'intelligence collective, cette capacité que peut avoir chacun, individuellement et collectivement, à ne pas se contenter de faire les choses bien, mais d'essayer en permanence de les faire mieux.*

### *Renforcement des engagements durables*

Toujours très active en matière de développement durable, SFL a accéléré sa démarche en 2012. Elle affiche une performance environnementale remarquable, notamment son bilan carbone qui relève une consommation de CO<sub>2</sub> de 5,6 Teq CO<sub>2</sub> par an et par salarié. Quasiment un record ! Pour faciliter l'accessibilité de ses immeubles aux personnes à mobilité réduite, SFL s'est appuyée sur un audit de tous ses actifs. Ainsi, les boutiques situées aux niveaux inférieur et supérieur du « Louvre des Antiquaires » seront ramenées au rez-de-chaussée et plusieurs aménagements immédiats vont traiter les obstacles existants. Même démarche au sein de « Washington Plaza », où un projet de restructuration complète des parties communes a été lancé. Enfin, en matière de gouvernance d'entreprise, le Comité d'audit s'est adjoint les services de KPMG pour étudier les questions liées aux procédures de travail existant chez SFL et au respect du cadre institutionnel dans les décisions et dans leur mise en œuvre. Résultat : des contrôles réguliers et des processus clés sont mis en place sur les zones à risque des métiers de SFL. Ces interventions ont également permis d'assurer, vis-à-vis du Conseil d'administration, les conditions d'un contrôle adéquat du respect des règles de gouvernance.



Édouard VII – Felice Varini « Cinq ellipses ouvertes »

# A

## Art contemporain

### Mémoires Contemporaines.

Pour la première édition de Mémoires Contemporaines, SFL voulait faire connaître un site exceptionnel, celui de l'ancien siège de Thomson à Boulogne-Billancourt, mais aussi surprendre le marché via une image plus créative, innovante et iconoclaste, et établir un lien différent avec ses clients et parties prenantes. Parmi les personnes fascinées par la chambre d'huile du norvégien Per Barclay et par le pavillon fantôme du français Alain Bublex, très peu étaient des spécialistes de l'art contemporain ou des habitués des galeries. Mais tous ont été frappés par cette expérience artistique unique et par sa pertinence. Dans le même esprit, la production artistique de « Mémoires Contemporaines 2 » à Édouard VII, en 2012, avec les trois œuvres du franco-suisse Felice Varini, a rencontré un vif succès. Dans ces deux cas, SFL a témoigné de son haut niveau d'ambition qualitative et culturelle : choix d'artistes de notoriété internationale, mise en adéquation entre un site et un travail artistique et recherche d'un supplément d'âme pour notre patrimoine.

l'inspiration prime

---

---

pour renouveler  
la vision  
de notre métier





Projet In / Out



# finance

---

2012 : une année  
de forte création  
de valeur

*Succès de toutes les actions de création de valeur sur le patrimoine,  
confirmation de la pertinence de la stratégie, transactions records,  
résultats en forte hausse...*

*L'année 2012 a démontré que l'impulsion donnée depuis deux ans  
par la nouvelle équipe de direction tient ses promesses et que  
l'inspiration nouvelle donnée à SFL est la meilleure voie pour  
consolider la pertinence de son business model.*

Ozone, 92 Champs-Élysées



*Dans une année de crise et d'inquiétude, nous affichons en 2012 une hausse sensible des loyers à périmètre constant (+ 7,5 %) et une progression significative des valeurs d'expertise (+12 %), qui se traduisent par un résultat net consolidé en forte augmentation à 283 millions d'euros.*

### *Revenus locatifs : + 7,5 % à périmètre constant*

Les revenus locatifs ont atteint 150,2 millions d'euros en 2012, en très léger retrait par rapport à 2011 (151,6 millions d'euros). Ces chiffres traduisent une très bonne performance locative sur l'exercice écoulé, puisque les chiffres de 2011 intégraient, pour un montant cumulé de 6,5 millions d'euros, le loyer de l'immeuble « Old England » cédé en décembre 2011 et le paiement de l'indemnité de résiliation anticipée de Allen & Overy sur l'immeuble « Édouard VII ». En contrepartie, les loyers ont progressé de 8 millions d'euros (+ 7,5 %) à périmètre constant grâce aux nouvelles locations et à l'indexation des baux. Enfin, les loyers des surfaces en développement sur la période ont globalement baissé de 3,7 millions d'euros, notamment du fait du lancement de la restructuration de l'immeuble « Cardinal / Îlot Richelieu » au second semestre 2012 et de la rénovation complète, sur l'exercice, de 6 500 mètres carrés de bureaux dans l'immeuble « Édouard VII ». Une baisse partiellement compensée par la livraison de l'immeuble « Ozone » en fin d'année.

Le Louvre des Antiquaires &amp; des Entreprises





Édouard VII

CONTRIBUTION DES IMMEUBLES À L'EBITDA  
(en millions d'euros)

	Contribution 2012	2012	2011
ÉDOUARD VII	14,6 %	20,1	26,8
WASHINGTON PLAZA	13,4 %	18,5	17,5
LDE LDA	9,3 %	12,9	15,9
CARDINAL / ILÔT RICHELIEU	8,3 %	11,5	14,0
CÉZANNE ST-HONORÉ	10,5 %	14,4	12,8
RIVES DE SEINE	8,5 %	11,7	11,4
251 SAINT-HONORÉ	8,0 %	11,0	7,4
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	4,1 %	5,6	5,1
131 WAGRAM	3,6 %	5,0	4,8
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	3,5 %	4,8	4,5
IENA	3,0 %	4,1	4,4
103 GRENELLE	4,0 %	5,5	4,0
NEUILLY	2,3 %	3,2	2,9
90 CHAMPS-ÉLYSÉES	1,1 %	1,5	1,9
LE VAISSEAU	1,4 %	1,9	1,8
112 WAGRAM	2,2 %	3,0	1,6
OZONE	2,5 %	3,5	1,3
IN/OUT	0,0 %	0,0	0,4
HANOVRE	- 0,1 %	- 0,1	- 0,3
<b>Immeubles SFL 31/12/2012</b>	<b>100,0 %</b>	<b>138,0</b>	<b>138,2</b>
CAPUCINES	0,0 %	0,0	2,3
AUTRES ACTIFS	0,0 %	0,0	0,0
<b>Immeubles cédés et divers</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES</b>	<b>100 %</b>	<b>137,9</b>	<b>140,5</b>
CORPORATE		- 14,5	- 14,8
<b>TOTAL EBITDA</b>		<b>123,4</b>	<b>125,6</b>

103 Grenelle



In / Out



Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, a atteint 122,5 millions d'euros en 2012, contre 125,4 millions d'euros en 2011. Le résultat net récurrent (EPRA) s'élève 69,5 millions d'euros, contre 81,2 millions d'euros respectivement. Le résultat net consolidé part du Groupe s'élève au 31 décembre 2012 à 283,2 millions d'euros, contre 180,9 millions d'euros un an auparavant.

Valeur patrimoine consolidé

3 882 M€ (HD)

383 000 m<sup>2</sup>

finance

RÉSULTAT NET RÉCURRENT PART DU GROUPE (EPRA EARNINGS)  
(en millions d'euros)

	2012			2011		
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total
Revenus locatifs	150,2	0	150,2	151,6	0	151,6
Charges immobilières nettes de récupération	- 12,4	0	- 12,4	- 10,6	0	- 10,6
Loyers nets	137,8	0	137,8	141,0	0	141,0
Autres revenus et produits	4,0	0	4,0	3,4	0	3,4
Amortissements et provisions	- 0,9	0	- 0,9	- 0,3	0	- 0,3
Charges Corporate	- 18,4	0	- 18,4	- 18,8	0	- 18,8
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	122,5	0	122,5	125,4	0	125,4
Résultat des cessions	0	0	0	0	7,7	7,7
Variation de valeur des immeubles	0	236,3	236,3	0	98,1	98,1
Résultat dans les entreprises associées	13,2	7,8	21,0	11,7	7,0	18,7
Résultat financier	- 56,0	- 16,2	- 72,2	- 49,1	- 4,6	- 53,7
Impôts	- 4,7	- 3,3	- 8,1	- 2,1	- 0,9	- 3,0
Résultat net	74,9	224,6	299,5	85,9	107,2	193,1
Résultat des minoritaires	- 5,4	- 10,9	- 16,3	- 4,7	- 7,5	- 12,2
Résultat net, part du Groupe	69,5	213,7	283,2	81,2	99,7	180,9
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529			46 529		
Résultat net récurrent par action, part du Groupe	1,49 €			1,74 €		

*Une activité commerciale exceptionnelle*

SFL affiche en 2012 une année exceptionnelle au niveau de la commercialisation de ses immeubles, à la fois en termes quantitatifs et qualitatifs. Avec 37 000 mètres carrés de prise à bail au cours de l'année, c'est environ 10 % du patrimoine qui a été loué ou reloué et le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation a progressé pour atteindre 95,3 % au 31 décembre 2012. Avec un loyer facial moyen pour les bureaux loués en 2012 de 688 €/m<sup>2</sup> et surtout, un loyer économique de 636 €/m<sup>2</sup> moyen, la Société Foncière Lyonnaise démontre la résilience de son modèle et la pertinence de ses choix. À souligner : les bureaux de l'immeuble du « 92 Champs-Élysées » ont établi l'une des transactions les plus emblématiques de l'année, avec un loyer économique moyen de 700 €/m<sup>2</sup>.

*Des investissements significatifs*

Cette année, SFL a poursuivi son ambitieux programme de développement en investissant 125 millions d'euros de travaux de restructuration. Le projet « In / Out » à Boulogne, qui sera livré à l'été 2013, l'immeuble « Ozone » au 92 Champs-Élysées, livré fin 2012, ainsi que les rénovations complètes de grandes surfaces de bureaux dans les immeubles « Édouard VII » et « Louvre des Antiquaires » représentent les principaux postes d'investissement de l'exercice.

Loyers

150,2 M€ — REVENUS LOCATIFS      95,3 % — TAUX OCCUPATION PHYSIQUE      5,7 % — TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE (EPRA)

Résultats

283,2 M€ — RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PDG      45,3 € — ANR PAR ACTION (EPRA NNAV)      69,5 M€ — RÉSULTAT NET RÉCURRENT PDG (EPRA EARNINGS)

### Une augmentation notable de la valeur du patrimoine

Avec une croissance des valeurs d'expertise de 12 % sur l'exercice, répartie de façon équilibrée entre le premier et le second semestre, l'ANR (EPRA NNNAV) de la Société Foncière Lyonnaise augmente de 5,8 % pour atteindre 45,3 €/action. Certaines opérations significatives ont été remarquables : l'ensemble immobilier du 249 rue Saint-Honoré à Paris 1<sup>er</sup>, qui abrite l'hôtel « Mandarin Oriental », a ainsi fait l'objet d'une promesse de vente de 290 millions d'euros net vendeur. Cette opération présente une prime sur la valeur d'expertise avant l'annonce de la transaction proche de 15 % et de 30 % sur le prix de revient total de l'opération. De même, la restructuration complète de l'immeuble du « 92 Champs-Élysées » est sans doute, pour SFL, la plus grande opération de création de valeur des vingt dernières années. Avec une base locative annuelle totale de plus de 10 millions d'euros, ce magnifique immeuble de 7 600 mètres carrés, situé à l'angle de la rue de Berri et de la plus belle avenue du monde, est un véritable bijou qui a vu multiplier sa valorisation par 2,3 en trois ans représentant une création de valeur, nette des investissements de l'ordre de 50 %.

Au total, le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2012 à 3 882 millions d'euros en valeur de marché, hors droits, et à 4 072 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus. Ces valeurs intègrent pour la première fois la consolidation globale – à la suite de l'évolution du pacte d'actionnaires – des immeubles détenus en partenariat avec Predica dans la filiale Parholding. À périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 12 % en 2012. Au 31 décembre 2012, l'Actif Net Réévalué (triple net EPRA) de la Société s'élève à 2 108 millions d'euros, correspondant à 45,3 euros par action, contre 42,8 euros par action au 31 décembre 2011, soit une progression de 5,8 %.

### Notation

**BBB-** (S&P)

### Les chiffres de la dette au 31 décembre 2012

finance

**1 547 M€** — DETTE NETTE CONSOLIDÉE

**3,9 ans** — MATURITÉ MOYENNE

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/12	31/12/11
Capitaux propres pdG	2 137	1 948
Autocontrôle et stock-options	16	16
Plus-values latentes	9	3
Annulation JV instruments financiers	18	47
Annulation impôts différés	67	63
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 246</b>	<b>2 078</b>
<b>ANR EPRA / action</b>	<b>48,3 €</b>	<b>44,7 €</b>
JV instruments financiers	- 18	- 47
JV dette taux fixe	- 54	25
Impôts différés	- 67	- 63
<b>ANNNR EPRA</b>	<b>2 108</b>	<b>1 993</b>
<b>ANNNR EPRA / action</b>	<b>45,3 €</b>	<b>42,8 €</b>
Droits de mutation	164	154
<b>ANR droits inclus</b>	<b>2 271</b>	<b>2 147</b>
<b>ANR droits inclus / action</b>	<b>48,8 €</b>	<b>46,1 €</b>

*Nos résultats confortent le positionnement de SFL comme une valeur de croissance régulière et résiliente.*



Haussmann Saint-Augustin

### *Une forte solidité financière, socle d'une croissance durable*

SFL a établi une relation de travail de long terme avec de grandes banques françaises et internationales et a toujours su maintenir avec elles un grand niveau de confiance. Cette confiance est renforcée par la qualité de son patrimoine, par une prudence dans ses ratios financiers, par la performance de ses résultats et par la résilience de son modèle. Pour autant, SFL a décidé de diversifier ses sources de financement et de ne pas dépendre exclusivement des lignes de crédit de ses partenaires bancaires. Après une première émission obligataire inaugurale de 500 millions d'euros en 2011, l'entreprise a lancé une seconde émission obligataire de la même taille en novembre 2012. Avec un coupon de 3,50 % et une bonne répartition entre les investisseurs français (57 %) et internationaux (43 %), cette nouvelle émission obligataire permet à SFL, au 31 décembre 2012, de disposer d'une situation financière extrêmement solide. Ses besoins sont couverts à hauteur de deux tiers par de l'obligataire et à hauteur d'un tiers par des lignes de crédit bancaires.

### STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT (en millions d'euros)

	31/12/12		31/12/11	
	Consolidé	PdG	Consolidé	PdG
Emprunts obligataires	1 000	1 000	500	500
Revolving syndiqués	45	45	240	240
Autres crédits bancaires	438	335	411	411
Crédit-bail immobilier	89	89	103	103
<b>Total dette brute</b>	<b>1 572</b>	<b>1 469</b>	<b>1 255</b>	<b>1 255</b>
Trésorerie	25	14	11	11
<b>Dette nette</b>	<b>1 547</b>	<b>1 455</b>	<b>1 243</b>	<b>1 243</b>
Lignes crédit non utilisées	605	605	610	610
Patrimoine DI	4 072	3 621	3 399	3 241
Participation SIIC de Paris	287	287	266	266
Loan To Value	35,5 %	37,2 %	33,9 %	35,5 %
Maturité moyenne (année)	3,9	3,8	3,7	3,7
Coût moyen spot (après couverture)	3,6 %	3,7 %	4,2 %	4,2 %

Elle dispose également de 605 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées. Par ailleurs, un refinancement hypothécaire de 206 millions d'euros a été mis en place en septembre 2012 pour la structure Parholding, qui porte deux immeubles détenus en partenariat avec Predica (Galerie/90 Champs-Élysées et Haussmann Saint-Augustin). Enfin, grâce à la cession en février 2013 de l'ensemble immobilier abritant l'hôtel « Mandarin Oriental », SFL affiche un profil financier très favorable et particulièrement adapté à la situation économique et financière ambiante. Il lui permet d'intervenir facilement sur tout sujet d'investissement compatible avec son positionnement et son business model.

La solidité financière de SFL constitue donc bien, avec la dynamique opérationnelle, le socle d'une croissance durable à long terme.

**35,5 %** — LOAN TO VALUE

**3,6 %** — COÛT MOYEN SPOT (APRÈS COUVERTURE)

Washington Plaza « Galerie intérieure »



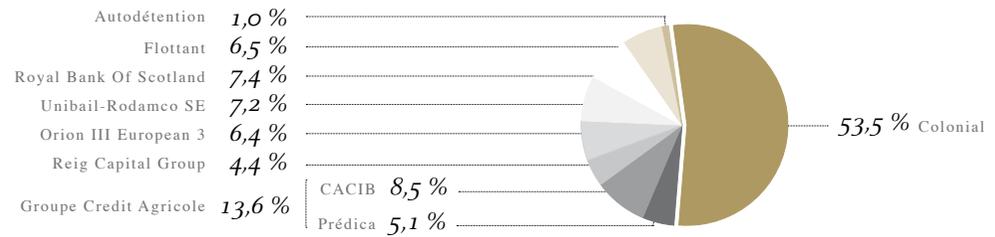
### SFL en Bourse

L'action SFL a connu une évolution en Bourse contrastée au cours de l'année 2012, avec une période de progression sur le premier trimestre, suivie d'une baisse des cours sur les deux trimestres suivants pour terminer l'année à nouveau en progression.

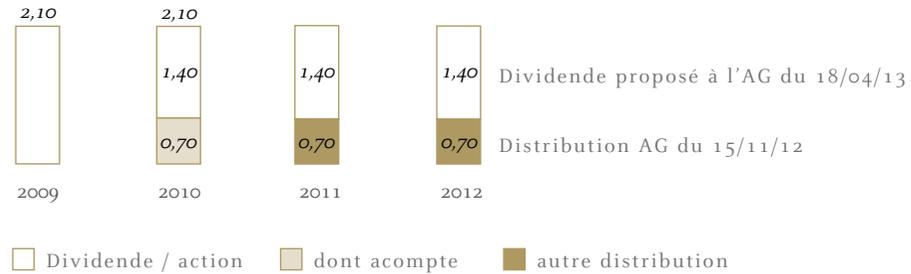
Au final, le titre clôture l'année 2012 à 35,50 euros, en progression de 6 % en un an, soit en deçà des indices EPRA Europe (+ 22,6 %) et CAC 40 (+ 15,2 %). Sur les deux années écoulées, l'action SFL a progressé de 2,5 %, l'indice EPRA Europe de 6,4 %, tandis que le CAC 40 a baissé de 4,3 %.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 18 avril 2013 une distribution de 1,40 euro par action.

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2012)



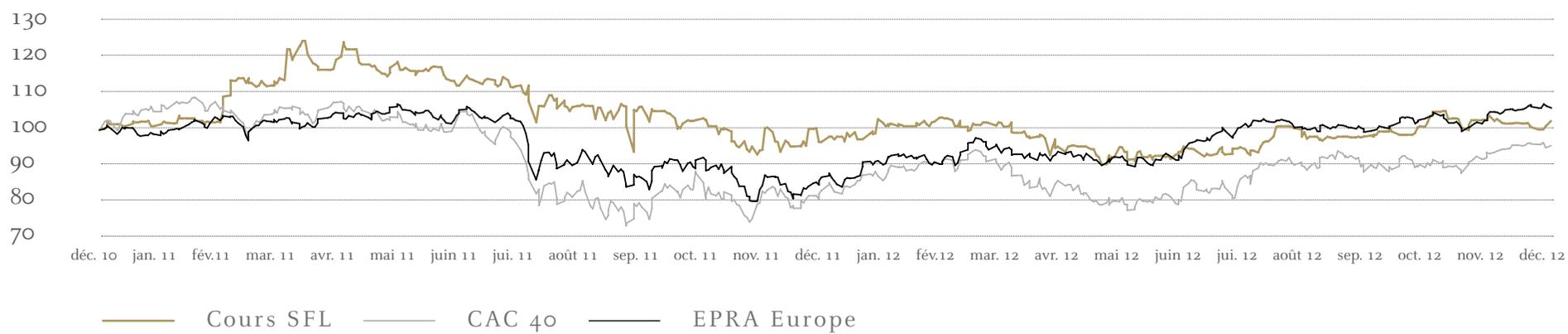
### DIVIDENDE PAR ACTION (en euros)





Edouard VII

### SFL EN BOURSE

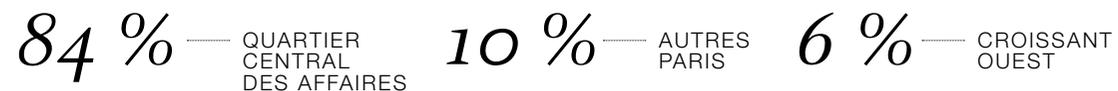


## Un patrimoine d'exception \_\_\_\_\_ au cœur du QCA

*SFL bénéficie d'un patrimoine exceptionnel majoritairement situé dans le Quartier Central des Affaires au cœur de Paris et dans l'ouest de la capitale. Les immeubles détenus conjuguent prestige de l'adresse, élégance architecturale, accessibilité remarquable en matière de transports, environnement urbain, culturel et commercial de grande qualité, efficacité tertiaire de dernière génération et performance environnementale hors du commun.*

*Ces ensembles immobiliers tertiaires uniques en termes de taille, de typologies de produits, de localisation et de services offerts répondent aux besoins les plus pointus d'une clientèle toujours plus exigeante, composée essentiellement d'entreprises leaders qui font de l'immobilier tertiaire un véritable outil de performance et de management de leurs talents.*

## Concentration géographique \_\_\_\_\_



onoré  
ne,  
s, 168, rue du  
oré, 75008 Paris

à deux pas de l'étoile ». Cet  
r exceptionnel à usage de  
et habitation est constitué  
tonomes en vis-à-vis  
tre d'une voie privative de  
ur 15 mètres de large, au  
ditionnel des affaires de  
en mars 2005 après une  
aire, le bâtiment date des  
ractrise par l'absence de  
ermet la présence de larges  
s. Récompensé à deux  
005, le « Cézanne Saint-  
un des fleurons de SFL.

: 2001 (50 %)

52 m<sup>2</sup>

x : 1 849 m<sup>2</sup>

504 m<sup>2</sup>

Freshfields et Citibank

Ozone  
92, avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

« Immeuble emblématique résidence de Thomas Jefferson son séjour à Paris de 1785 à c'est l'un des immeubles les placés des Champs-Élysées, de la rue de Berri. Il est occ commerces au rez-de-chau bureaux dans les étages. De 2010, il fait l'objet d'une res globale pour lui rendre tout et livrer des bureaux de haut certifiés HQE®. L'immeuble fin 2012.

Surface totale : 7 641 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 4 209 m<sup>2</sup>  
Commerces : 3 396 m<sup>2</sup>  
Parties communes et autres annexes : 36 m<sup>2</sup>  
Clients : SJ Berwin et Zara

## Concentration sectorielle

74 % — BUREAUX    25 % — COMMERCES / HÔTEL    1 % — HABITATION

383 000 M<sup>2</sup> — DE PATRIMOINE    95 % — TAUX D'OCCUPATION IMMEUBLE EN EXPLOITATION



- 1 LOUVRE DES ENTREPRISES & LOUVRE DES ANTIQUAIRES 2 CARDINAL / 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 OZONE 12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ 13 ÉDOUARD VII  
14 IN/OUT 15 AVENUE CHARLES-DE-GAULLE, NEUILLY-SUR-SEINE 16 AVENUE D'IÉNA  
17 RUE DE HANOVRE 18 103 GRENELLE 19 MANDARIN ORIENTAL PARIS

# patrimoine



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

« 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, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure: près de 4 mètres de hauteur sous plafond aux R+1 et R+2, 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 m<sup>2</sup>, flexibles, efficaces et lumineux.

Année d'acquisition : 2008 en VEFA  
Surface totale : 5 437 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 4 470 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 892 m<sup>2</sup>  
Parties communes : 75 m<sup>2</sup>  
Parkings : 29  
Principaux clients : Zurich France et Facebook

*131 Wagram*  
131, avenue de Wagram, 75017 Paris

« Un pôle média ». Situé à égale distance du parc Monceau et de la place de l'Étoile, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. Totalement restructuré en 1992, cet immeuble doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m<sup>2</sup> avec des aménagements flexibles, un auditorium, un restaurant... Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation intérieure totale en 2004-2005.

Année d'acquisition : 1999  
Surface totale : 9 185 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 7 100 m<sup>2</sup>  
Autres (RIE, archives, PCI) : 2 085 m<sup>2</sup>  
Parkings : 124  
Client : TV5 Monde



*Haussmann Saint-Augustin*  
104-110, boulevard Haussmann,  
75008 Paris

« 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 m<sup>2</sup> sur 7 étages, qui se déploie sur un linéaire de façade de 82 mètres en pierre de taille, il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. L'utilisation de matériaux naturels et nobles insuffle chaleur et esthétique architecturale, tandis que le parti pris d'une décoration intérieure élégante allie le classique au contemporain.

Année d'acquisition : 2002 et 2004  
Participation à 50 % en partenariat avec Prédica  
Surface totale : 13 436 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 11 798 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 678 m<sup>2</sup>  
RIE : 960 m<sup>2</sup>  
Parkings : 104  
Principal client : La Mondiale Groupe



*îlot Richelieu (Cardinal)*  
81-83, rue de Richelieu, 2-8, rue Ménars, 16-18, rue de Gramont, 1-5, rue Grétry, 75002 Paris

« 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. Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un redéveloppement important pour créer un cadre de vie unique autour de plateaux flexibles et modernes dotés de services prestigieux : business center, conciergerie, restaurant, terrasse panoramique, salle de fitness...

Année d'acquisition : 2004  
Surface totale : 33 187 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 24 430 m<sup>2</sup>  
Autres surfaces (RIE) : 3 965 m<sup>2</sup>  
Parties communes : 4 792 m<sup>2</sup>  
Parkings : 99





*Louvre des Antiquaires  
& des Entreprises*  
2, place du Palais-Royal, 75001 Paris

« 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 m<sup>2</sup>/plateau. Après une rénovation totale du LDE achevée fin 2010, l'immeuble offre une technicité conforme aux meilleurs standards internationaux et des services haut de gamme : sécurité 24h/24, restaurant interentreprise... SFL est à l'initiative du projet « Le nouveau LDA », présenté aux antiquaires pour réinventer le LDA dans un format plus concentré et très prestigieux pour en faire un lieu de vie et de commerce attractif.

Année d'acquisition : 1995  
Surface totale : 47 820 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 28 648 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 6 680 m<sup>2</sup>  
RIE : 3 929 m<sup>2</sup>  
Parties communes immeuble : 8 563 m<sup>2</sup>  
Parkings : 235

Principaux clients : Louis Vuitton Malletier, Banque de France, GIE Cartes bancaires, Proparco et IEDOM



*Édouard VII*  
16-30, boulevard des Capucines,  
2-18, rue Caumartin, 75009 Paris

« 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, la Madeleine et le boulevard des Capucines. Son emplacement au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. La volonté de SFL est de permettre à cet ensemble historique de se moderniser et de monter en gamme en retravaillant ses espaces de bureaux, d'accueil, lieux de vie au travers de la végétalisation des cours intérieures et de l'animation de la rue commerçante.

Année d'acquisition : 1999  
Surface totale : 54 809 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 28 112 m<sup>2</sup>  
Commerces (y compris résidence hôtelière, cinéma, théâtres) : 19 169 m<sup>2</sup>  
Habitations : 4 509 m<sup>2</sup>  
RIE : 3 019 m<sup>2</sup>  
Parkings : 510

Principaux clients : Bird&Bird, Zara, Ashurst et l'Olympia



*Rives de Seine*  
68-74, quai de la Râpée, 75012 Paris

« Une accessibilité aisée ». 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. Celle-ci a permis de concevoir des plateaux modernes de 1 200 m<sup>2</sup>, lumineux et flexibles. Le renouvellement du bail avec Natixis en 2009 a permis de pérenniser l'investissement.

Année d'acquisition : 2004  
Surface totale : 22 671 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 20 270 m<sup>2</sup>  
RIE : 2 184 m<sup>2</sup>  
Parties communes immeubles : 217 m<sup>2</sup>  
Parkings : 366

Client : Natixis



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

« Un immeuble au cœur du QCA ». Avec une emprise foncière de 8 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate des Champs-Élysées, le « Washington Plaza » figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Il se distingue par la qualité et la modularité des espaces de travail, l'offre de services (conciergerie, restaurant, cafétéria, PC sécurité), et surtout par l'ambitieux projet de rénovation du centre d'affaires Washington Plaza pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site avec la création d'un grand lobby côté Friedland et d'une spectaculaire galerie intérieure ouverte sur les espaces paysagers privatifs.

Année d'acquisition : 2000  
Participation : 66 % SFL et 34 % PREDICA  
Surface totale : 46 857 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 39 569 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 460 m<sup>2</sup>  
RIE et archives : 4 513 m<sup>2</sup>  
Parties communes immeuble : 2 313 m<sup>2</sup>  
Parkings : 662

Principaux clients : MISYS, DEXIA, Lagardère et CCR



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

« Une voie privative à deux pas de l'étoile ». Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux, commerces et habitation 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, au cœur du quartier traditionnel des affaires de la capitale. Inauguré en mars 2005 après une restauration exemplaire, le bâtiment date des années 1930 et se caractérise par l'absence de murs porteurs qui permet la présence de larges plateaux fonctionnels. Récompensé à deux reprises en 2004 et 2005, le « Cézanne Saint-Honoré » constitue l'un des fleurons de SFL.

Année d'acquisition : 2001 (50 %) et 2007 (50 %)  
Surface totale : 29 252 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 24 411 m<sup>2</sup>  
Habitation : 231 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 1 849 m<sup>2</sup>  
RIE : 1 257 m<sup>2</sup>  
Partie communes : 1 504 m<sup>2</sup>  
Parkings : 125

Principaux clients : Freshfields et Citibank

*Ozone*  
92, avenue des Champs-Élysées,  
75008 Paris

« Immeuble emblématique ». 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. Il est occupé par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages. 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®. L'immeuble a été livré fin 2012.

Surface totale : 7 641 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 4 209 m<sup>2</sup>  
Commerces : 3 396 m<sup>2</sup>  
Parties communes et autres surfaces annexes : 36 m<sup>2</sup>  
Principaux clients : SJ Berwin et Zara



*Galerie des Champs-Élysées*  
82-88, avenue des Champs-Élysées,  
75008 Paris

« Un emblème de Paris refait à neuf ». Symbolisant l'une des plus prestigieuses localisations de Paris, situé 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 près de 2 800 m<sup>2</sup>.

Année d'acquisition : 2002  
Participation à 50 % en partenariat avec Prédica  
Surface totale : 6 357 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 6 357 m<sup>2</sup>  
Parkings : 260

Principaux clients : H&M, Promod, Etam, L'Occitane, Paul, Minelli et Mc Donald's



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

« Une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe ». Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de 6 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 3 zones de rues, ce qui lui octroie une visibilité rare. Avec ses vastes plateaux lumineux d'environ 1 200 m<sup>2</sup>, flexibles et fonctionnels, le bâtiment Iéna ne manque pas d'atouts.

Année d'acquisition : 2001 (25 %) et 2007 (100 %)  
Surface totale : 8 834 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 7 285 m<sup>2</sup>  
RIE : 1 189 m<sup>2</sup>  
Parties communes : 360 m<sup>2</sup>  
Parkings : 263

Principal client : Générale de Santé

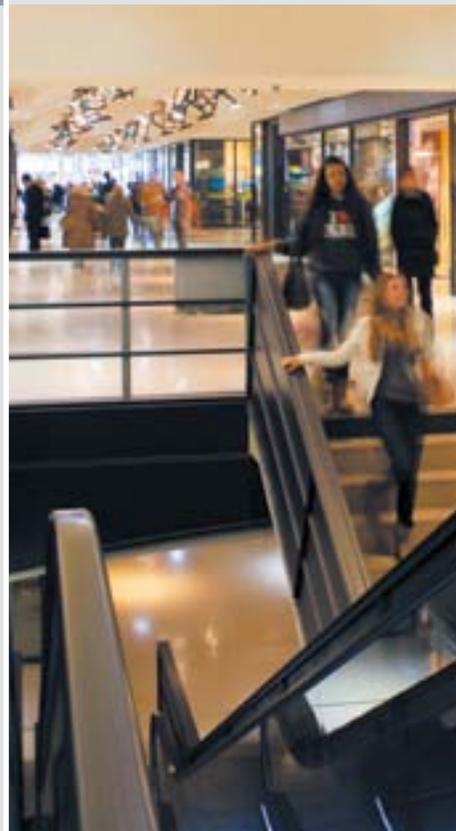


*90 Champs-Élysées*  
90, avenue des Champs-Élysées,  
75008 Paris

« Un immeuble à fort potentiel de valorisation ». Situé au-dessus de la galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dispose d'une façade recouverte d'une pierre de taille utilisée dans les plus beaux bâtiments haussmanniens et récemment métamorphosée par Jean Nouvel. Le bâtiment présente de très beaux plateaux lumineux de 1 200 m<sup>2</sup>. Il fera l'objet d'une restructuration prochaine et d'un dispositif d'éclairage conçu par Yann Kersalé.

Année d'acquisition : 2002 (6 000 m<sup>2</sup>), puis 2009 (2 500 m<sup>2</sup>)  
Participation à 50 % en partenariat avec Prédica  
Surface totale : 8 936 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 7 955 m<sup>2</sup>  
Commerces : 981 m<sup>2</sup>

Principal client : Ateac



*103 Grenelle*  
103, rue de Grenelle, 75007 Paris

« Un 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<sup>e</sup> siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe » et, jusqu'à une époque récente, l'Administration des Lignes Télégraphiques. À la mi-2009, à la suite d'une restructuration lourde de deux ans, l'immeuble développe près de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE®. Il offre à la fois des plateaux permettant des aménagements traditionnels cloisonnés et de très beaux volumes de plus de 1 500 m<sup>2</sup> dans la tour Chappe pour des aménagements paysagés ou mixtes. Le complexe propose par ailleurs un haut niveau de prestations de services.

Année d'acquisition : 2006  
Surface totale : 17 307 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 15 177 m<sup>2</sup>  
Commerces : 258 m<sup>2</sup>  
Divers (archives, RIE, réserves) : 1 872 m<sup>2</sup>  
Parkings : 100

Principaux clients : Harry's France, ESMA, Valtech, Regus et GE Energy





*In/Out*  
46, quai Le Gallo,  
92100 Boulogne-Billancourt

« Le premier campus Urbain Parisien » L'immeuble, face au Parc de Saint-Cloud, est situé entre les ponts de Sèvres et de Saint-Cloud et offre une excellente visibilité. Il bénéficie d'une localisation privilégiée aux portes de Paris sur un axe majeur en relation directe avec plusieurs pôles stratégiques de l'Île-de-France. SFL a l'ambition de restructurer totalement les 35 000 m<sup>2</sup> de ce patrimoine industriel et culturel, dont l'histoire est remarquable, pour inventer un ensemble immobilier de bureaux HQE® entièrement neuf, tout en gardant un lien avec la mémoire du lieu. Le bâtiment principal sera dédié aux bureaux, auquel viendra s'adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain abritant le pôle des services.

Surface totale : 34 992 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 31 078 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 3 914 m<sup>2</sup>  
Parkings : 586



*Le Vaisseau*  
2, allée des Moulineaux,  
39-51, rue Pierre Poli  
92130 Issy-les-Moulineaux

« Un concept novateur ». Situé sur l'île Saint-Germain, l'immeuble « Le Vaisseau » tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale avec une toiture amovible qui peut s'ouvrir sur toute sa longueur. Cet édifice de près de 6 000 m<sup>2</sup> a été réalisé par l'architecte Jean Nouvel qui l'a achevé en 1992 avec comme concept novateur « Un vaisseau amarré sur l'île ». SFL en a fait l'acquisition en 2006 et a souhaité réintégrer pleinement « Le Vaisseau » dans son environnement en réinterprétant le concept initial et en participant à la valorisation patrimoniale du site.

Année d'acquisition : 2006  
Surface totale : 6 332 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 6 026 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 306 m<sup>2</sup>  
Parkings : 124  
Client : Dalkia France



*Rue de Hanovre*  
6, rue de Hanovre, 75002 Paris

« Au cœur de la Cité financière ». Derrière une façade Art nouveau, cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est dû à l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée d'où part un grand escalier en fer à cheval. La façade est composée de baies rectangulaires au troisième étage et de bow-windows au-dessus. Le béton de la façade, du hall d'entrée et de la cage d'escalier est couvert de grès signés Alexandre Bigot. L'immeuble est situé au cœur de la Cité financière, dans le quartier de l'Opéra, à proximité de la Bourse de Paris, et fait l'objet d'une rénovation soignée, afin d'offrir des bureaux rationnels et lumineux.

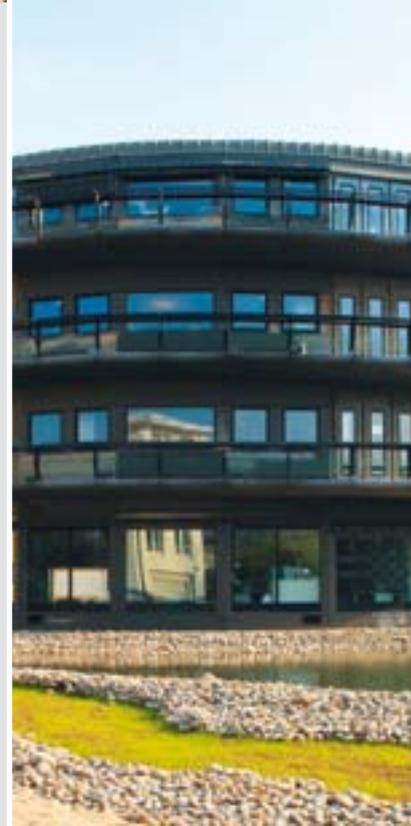
Surface totale : 4 761 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 3 003 m<sup>2</sup>  
Habitation : 61 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 1 697



*Avenue Charles-de-Gaulle*  
176, avenue Charles-de-Gaulle,  
92200 Neuilly-sur-Seine

« Un emplacement singulier » Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble dont la façade sur cour donne sur les nouveaux jardins paysagés, est constitué de bureaux ainsi qu'un grand local commercial au rez-de-chaussée.

Année d'acquisition : 1997  
Surface totale : 7 336 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 5 621 m<sup>2</sup>  
Commerces : 492 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 381 m<sup>2</sup>  
Parties communes et autres surfaces annexes : 842 m<sup>2</sup>  
Parkings : 145  
Principal client : Hudson



*Mandarin Oriental Paris*  
249-251, rue Saint-Honoré, 75001 Paris

« Le premier hôtel de luxe à être certifié HQE® ». Situé à deux pas de la place Vendôme et de la rue Royale, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une restructuration majestueuse et a été inauguré le 22 septembre 2011. SFL s'est entourée de l'architecte Jean-Michel Wilmotte et des célèbres architectes d'intérieur et designers Sybille de Marjerie et Patrick Jouin. Deux enseignes de mode internationale sont situées en pied d'immeuble : Dsquared2 et le flagship store de la marque Ports 1961, dont l'ouverture a eu lieu en juin 2011. Le bâtiment s'est illustré en remportant le Trophée « Ville et Avenir » des SIIC lors du SIMI 2011. SFL a vendu, en février 2013, cet ensemble immobilier à l'opérateur hôtelier MOHG.

Année d'acquisition : 2006  
Surface totale : 17 371 m<sup>2</sup>  
Hôtel : 14 643 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 1 332 m<sup>2</sup>  
Autres surfaces : 1 396 m<sup>2</sup>  
Clients : Mandarin Oriental Hotel Group, Dsquared2 et Ports 1961

*Pour nos clients du QCA dont la valeur ajoutée varie entre 100 000 et 300 000 euros par collaborateur, le développement des talents et de leur contribution dans la chaîne de valeur de l'entreprise est leur principal facteur de succès.*

*Lorsqu'on sait que 1 % de productivité de leurs équipes équivaut à un impact loyer de 100 €/m<sup>2</sup> à 300 €/m<sup>2</sup> (sur base de 10 m<sup>2</sup>/poste de travail), soit entre 15 % et 50 % du loyer de leurs bureaux, on mesure l'importance pour ces entreprises de prendre en compte la valeur d'usage des lieux de travail et d'apprécier, au même titre que le coûts locatifs, les questions de centralité, d'accessibilité, de fonctionnalité, de services et d'identité de leurs implantations immobilières.*



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée Iso 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée FSC et imprim'vert.

Conseil, création, rédaction et réalisation

TERRE DE SIENNE | [www.terredesienne.com](http://www.terredesienne.com)

Crédits photos

George Apostolidis – Yohann Gendry –

Michel Labelle – Thierry Lewenberg-Sturm –

Paul Maurer – André Morin – Corbis – Shutterstock







Cahier juridique  
et financier 2012

---



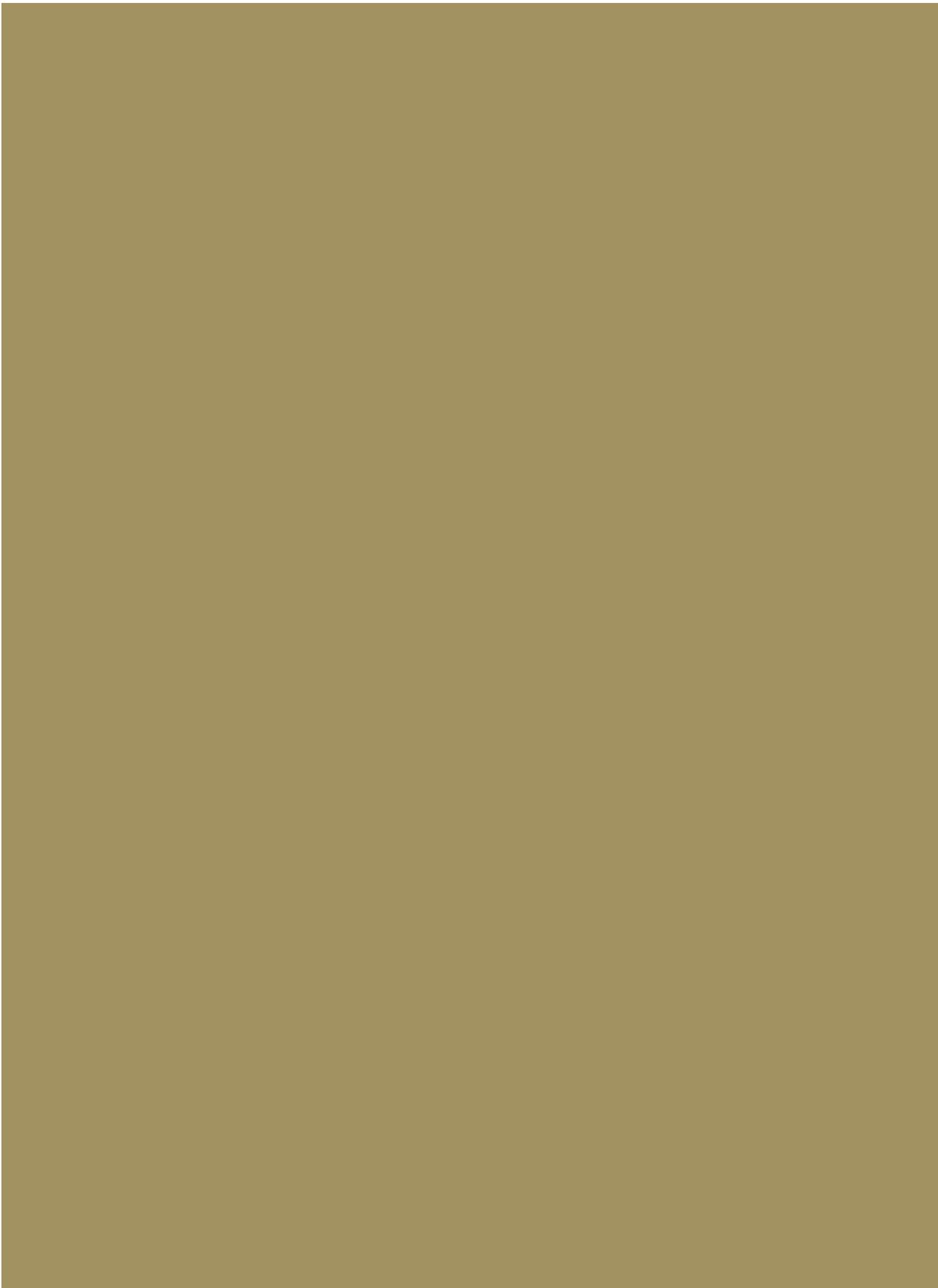


Sommaire

<b>03</b>	RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012
<b>139</b>	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012
<b>175</b>	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2012
<b>195</b>	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>205</b>	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL
<b>216</b>	TABLE DE CONCORDANCE
<b>219</b>	TABLE THÉMATIQUE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

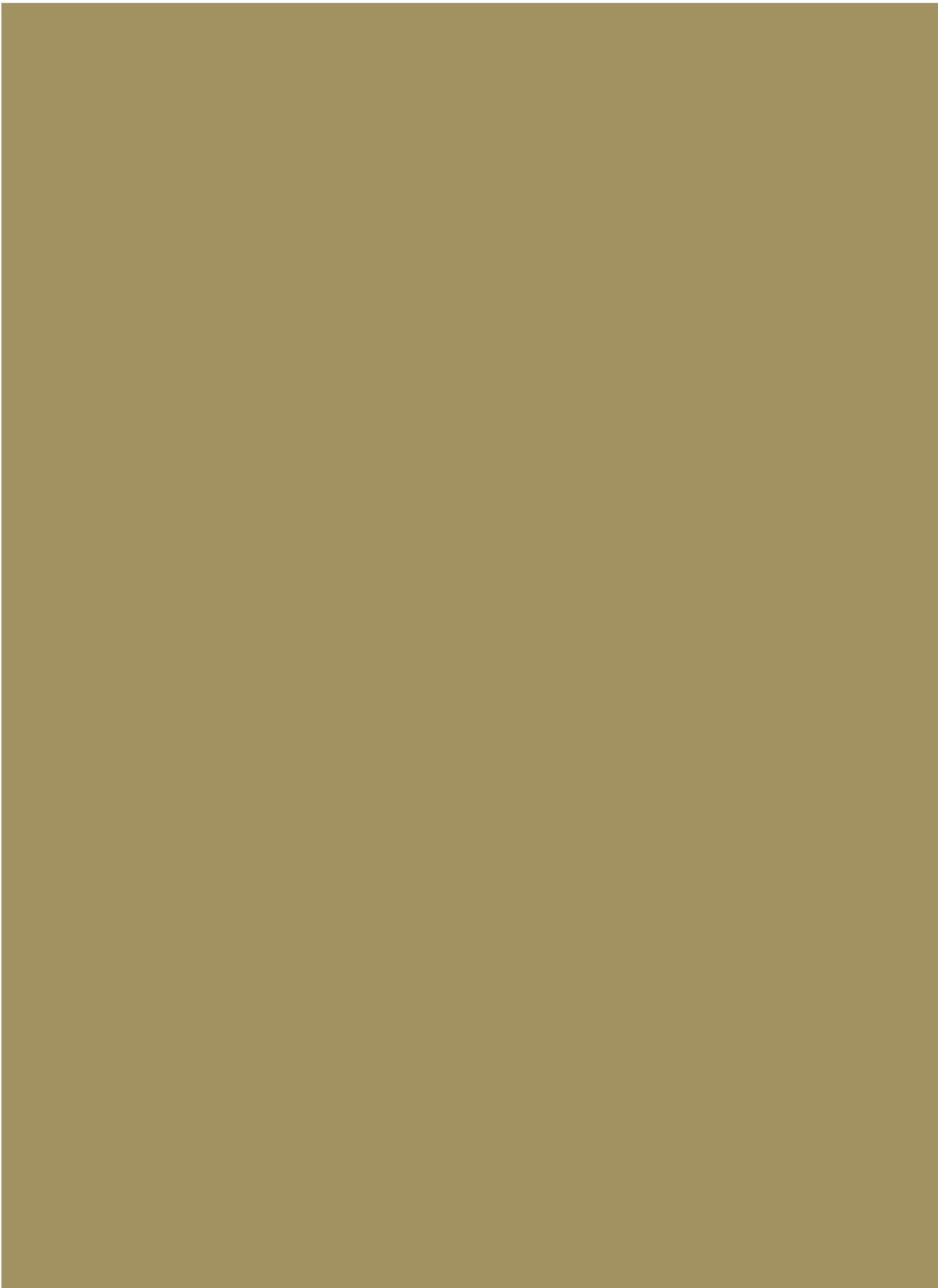


Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 10 avril 2013, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération 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 2012

1. Activité et faits marquants (P.05)
2. Résultat des activités (P.06)
3. Gouvernement d'entreprise (P.11)
4. Perspectives et gestion des risques (P.23)
5. SFL et ses actionnaires (P.32)
6. Rapport de développement durable 2012 (P.44)
7. Annexes (P.82)
  - Annexe 7.1 - Rapport spécial du Conseil à l'Assemblée générale ordinaire du 18 avril 2013 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce) (P.82)
  - Annexe 7.2 - Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce) (P.82)
  - Annexe 7.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (article R. 225-102 du Code de commerce) (P.84)
  - Annexe 7.4 - Tableau récapitulatif des délégations (P.85)
  - Annexe 7.5 - Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce) (P.86)
  - Annexe 7.6 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 (P.109)
  - Annexe 7.7 - Rapport du Conseil d'administration (partie extraordinaire) (P.126)
  - Annexe 7.8 - Patrimoine (inventaire au 31 décembre 2012) (P.136)



# Assemblée générale mixte du 18 avril 2013

## Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, 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 hausse de 20 % sur un an, la valeur vénale du patrimoine consolidé de SFL est estimée à 3,882 milliards d'euros hors droits (4,072 milliards d'euros droits inclus) au 31 décembre 2012. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 84 % (soit 3,252 milliards d'euros hors droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (74 %) et de commerces/hôtel (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.

La valeur moyenne au m<sup>2</sup> s'établit à 10 233 euros hors droits et le taux de rendement spot<sup>(1)</sup> atteint 5,3 % au 31 décembre 2012.

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

#### Activité de commercialisation locative

L'activité de commercialisation locative a porté cette année sur 37 600 m<sup>2</sup> (dont 24 000 m<sup>2</sup> de nouveaux baux) :

- dont bureaux : 34 000 m<sup>2</sup>;
- dont commerces : 3 600 m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen des bureaux SFL au 31 décembre 2012 atteint 621 €/m<sup>2</sup>/an. La maturité moyenne des baux jusqu'à la plus proche échéance de sortie possible est de 4,5 ans.

Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation a progressé à 95,3 % au 31 décembre 2012, contre 94,0 % au 31 décembre 2011, et intègre la commercialisation à 100 % de l'immeuble Ozone livré fin 2012 ; le taux de vacance financière (EPRA Vacancy Rate) est de 5,7 % au 31 décembre 2012.

#### Activité de développement

SFL a poursuivi en 2012 son ambitieux programme de développement en investissant 125 millions d'euros de travaux de restructuration. En particulier, l'immeuble « Ozone » au 92 Champs-Élysées qui a été livré et entièrement loué à des prix record, le projet « In/Out » à Boulogne qui sera livré à l'été prochain et les rénovations complètes de grandes surfaces de bureaux dans les immeubles « Édouard VII » et « Louvre » représentent les principaux postes d'investissement de l'exercice. Par ailleurs, l'immeuble de la rue de Richelieu (33 000 m<sup>2</sup>) dont le permis de construire a été obtenu en juillet 2012, a vu démarrer ses travaux de restructuration qui devraient s'achever mi-2015.

#### 1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

Au cours de l'année 2012, SFL n'a pas fait d'acquisition d'immeuble, mais elle dispose des capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter sur le marché.

L'ensemble immobilier du 251 rue Saint-Honoré à Paris 1<sup>er</sup>, qui abrite l'hôtel Mandarin Oriental et deux boutiques de prestige, a fait l'objet d'une promesse de vente de 290 millions d'euros net vendeur en novembre 2012. Cette opération présente une prime d'environ 30 % sur le prix de revient total de l'opération et de près de 15 % par rapport à la valeur d'expertise au 30 juin 2012 (19 % par rapport à l'expertise du 31 décembre 2011). La vente de l'immeuble a été signée, conformément aux termes de la promesse, le 8 février 2013.

Le pipeline de développement représente environ 90 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2012 concentré principalement sur les deux grandes opérations « In/Out » (livrable en juillet 2013) et Richelieu (livrable à mi-2015) et constitue un important potentiel de revenus locatifs complémentaires à partir de 2014.

## 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 2012.

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.

#### ■ Normes et interprétations applicables

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).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2012, sont les suivants :

- IFRS 10 « États financiers consolidés »,
- IFRS 11 « Co-entreprises »,

- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »,
- IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur »,
- Amendement IFRS 7 « Information à fournir sur les instruments financiers » : Compensation des actifs et passifs financiers,
- Amendement IAS 1 « Présentation des états financiers » : présentation des autres éléments du résultat global,
- Amendement IAS 12 « Impôt différé » : Recouvrement des actifs sous-jacents,
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel »,
- Amendement IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »,
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers ».

Le contrôle du Groupe des sociétés Parholding, consécutif à la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires (cf. § 4-3), ne sera pas impacté par l'application des nouvelles dispositions des normes IFRS 10 et 11.

Lors de l'application de la norme IFRS 13, les immeubles de placement du groupe SFL seront classés en catégorie 3 (juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché). Des informations complémentaires seront fournies lorsque l'application de la norme deviendra obligatoire.

#### Résultats consolidés

En 2012, le résultat net consolidé (part du Groupe) de SFL est de 283 millions d'euros, en forte augmentation par rapport à 2011 où il atteignait 181 millions d'euros. Cette évolution intègre notamment une hausse sensible des loyers à périmètre constant (+ 7,5 %) et une progression significative des valeurs d'expertise à périmètre constant (+ 12 %).

Les revenus locatifs ont atteint 150,2 millions d'euros en 2012, en très léger retrait par rapport à 2011 (151,6 millions d'euros). Ces chiffres traduisent une très bonne performance locative sur l'exercice écoulé, puisque les chiffres de 2011 intégraient, pour un montant cumulé de 6,5 millions d'euros, le loyer de l'immeuble « Old England » cédé en décembre 2011 et le paiement de l'indemnité de résiliation anticipée de Allen & Overy sur l'immeuble « Édouard VII ».

Les loyers à périmètre constant ont progressé de 8,0 millions d'euros (+ 7,5 %) grâce aux nouvelles locations réalisées au cours des exercices 2011 et 2012 et à l'indexation des baux.

Enfin, les loyers des surfaces en développement sur la période ont globalement baissé de 3,7 millions d'euros, notamment du fait du lancement de la restructuration de l'immeuble « Richelieu » au second semestre 2012 et des travaux de rénovation des 6 500 mètres carrés de bureaux dans l'immeuble « Édouard VII ».

Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 122,5 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 125,4 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Aucune vente n'a été réalisée en 2012 alors que la cession de la boutique « Old England » à Paris avait dégagé une plus-value de 7,8 millions d'euros intégrée dans le résultat de l'année 2011.

L'évaluation au 31 décembre 2012 du Patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 12 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2011, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 236,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 (contre 98,1 millions d'euros au 31 décembre 2011).

Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 21,0 millions d'euros au 31 décembre 2012, dont 13,2 millions d'euros contribuant au résultat net récurrent EPRA, contre respectivement 18,7 millions d'euros et 11,7 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Les charges financières nettes s'élèvent à 72,2 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 53,7 millions d'euros au 31 décembre 2011. Elles intègrent à hauteur de 16,0 millions d'euros les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur 2012 (contre 4,8 millions d'euros en 2011). Les charges financières récurrentes augmentent de 6,9 millions d'euros au 31 décembre 2012, sous l'effet notamment de la hausse du volume de l'endettement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 283,2 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 180,9 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA), établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 69,5 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 81,2 millions d'euros au 31 décembre 2011.

## **Analyse de la structure financière et de l'ANR**

SFL a procédé en novembre 2012 à une nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros à 5 ans venant confirmer le mouvement de diversification des sources de financement initié en 2011. Cette émission a permis de rembourser les tirages en cours sur les lignes de crédit revolving tout en les conservant en lignes confirmées non utilisées et de solder un ensemble de produits de couverture devenus inefficaces.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 547 millions d'euros au 31 décembre 2012 (dont près des deux tiers d'emprunts obligataires) et représente 35,5 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris.

À cette même date, SFL bénéficie de 605 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2012, le coût moyen de la dette après couverture est de 3,6 % et la maturité moyenne de 3,9 années.

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2012 à 3 882 millions d'euros en valeur de marché, hors droits, et à 4 072 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus. Ces valeurs intègrent pour la première fois à cette date, la consolidation globale – à la suite de l'évolution du pacte d'actionnaires – des immeubles détenus en partenariat avec Predica dans la filiale Parholding (104 Haussmann, Galerie/90 Champs-Élysées). À périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 12 % en 2012, cette hausse étant due pour une large part aux actifs en développement ou venant d'être restructurés comme Ozone, 251 Saint-Honoré, Richelieu ou « In/Out » et à une légère compression des taux de rendement de marché sur les actifs prime.

Le patrimoine est composé de 19 immeubles (18 depuis la cession du Mandarin-Oriental) de grande qualité principalement de bureaux implantés dans le cœur de Paris (94 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (6 %). Il est, après cession du Mandarin Oriental, constitué à 80 % de surfaces de bureaux.

Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 5,3 % au 31 décembre 2012, contre 5,5 % au 31 décembre 2011.

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2012 à 2 108 millions d'euros, soit 45,3 euros par action, contre 42,8 euros par action au 31 décembre 2011, en progression de 5,8 %.

## 2.2. Résultats sociaux de SFL

### Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 2012 :

- le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 94 646 560,72 euros, contre 99 194 508,39 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 4,58 % (due à la cession des murs du 12 Capucines : -2,4 millions d'euros et aux départs d'Allen & Overy sur Edouard VII et du Crédit Lyonnais sur Richelieu, compensés pour partie par le remplissage d'OZONE et une année pleine sur le Mandarin) ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 116 927 130,24 euros, contre 127 824 573,52 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 8,53 % (due à l'impact du chiffre d'affaires ci-dessus et à la reprise de provision de 4,5 millions d'euros en 2011 pour dépréciation de l'immeuble Iéna notamment) ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 100 655 111,21 euros, contre 101 033 771,21 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 0,37 %.
- Le résultat d'exploitation ressort à 16 272 019,03 euros, contre 26 790 802,31 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 7 111 629,20 euros, contre 7 024 459,58 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,24 %.

Le montant des charges sociales s'élève en 2012 à 3 201 254,68 euros, contre 3 331 602,88 euros au titre de l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen de la Société SFL s'élève en 2012 à 66,6, contre 68,2 au titre de l'exercice précédent, soit une diminution de 2,40 %.

Compte tenu d'un résultat financier de - 56 219 012,88 euros (contre - 14 210 602,25 euros au titre de l'exercice précédent : cette variation est liée notamment à l'impact des débouchements de couvertures de taux), le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à - 39 946 993,85 euros, contre 12 580 200,06 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 288 387,19 euros (33 760 289,60 euros au titre de l'exercice précédent suite à la cession des murs du 12 Capucines), de la participation des salariés aux résultats de 88 478,01 euros et de l'impôt sur les bénéfices de 2 224 773,02 euros, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 41 971 857,69 euros contre un bénéfice de 42 547 037,96 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2012, le total du bilan de la Société s'élevait à 2 549 442 951,19 euros, contre 2 464 478 063,84 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 3,45 %.

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

## INFORMATIONS SUR LA DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES À L'ÉGARD 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 31/12/2012	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	21 141	5 387	361 235	132 863	520 627
Fournisseurs d'immobilisations	56 041	566 698	9 616 062	729 338	10 968 140
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	-	388 282	388 282
<b>Total</b>	<b>77 183</b>	<b>572 084</b>	<b>9 977 298</b>	<b>1 250 483</b>	<b>11 877 048</b>

Au 31/12/2011	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	17 217	15 251	716 402	-	748 870
Fournisseurs d'immobilisations	648 309	37 815	133 341	366 865	1 186 330
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	22 515	332 874	355 389
<b>Total</b>	<b>665 526</b>	<b>53 066</b>	<b>872 258</b>	<b>699 739</b>	<b>2 290 589</b>

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.

### Affectation du résultat de l'exercice

La perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2012, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 41 971 857,69 euros.

Nous vous proposons :

1. D'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :
  - Prioritairement sur le compte « Report à nouveau » qui serait ainsi ramené de 665 411,60 euros à zéro,
  - Le solde, soit - 41 306 446,09 euros, sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui serait ainsi ramené de 1 030 629 063,71 euros à 989 322 617,62 euros.
2. De procéder à la distribution d'un dividende de 1,40 euro par action, soit un dividende total de 65 140 563,60 euros, par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui serait ainsi ramené de 989 322 617,62 euros à 924 182 054,02 euros.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 25 avril 2013 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 ».

La distribution revêtirait ainsi le caractère de remboursement d'apport conformément aux dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, à l'exception de la partie prélevée sur la fraction du compte de « Prime d'émission, de fusion, d'apport » dont la répartition aurait, au plan fiscal, la nature d'un revenu de capitaux mobiliers imposables.

Compte tenu d'un dividende de 1,40 euro par action, la partie du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158, 3.1° du Code général des impôts serait égale à 0,61 euro (sur la base de 46 528 974 actions) et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, serait égale à 0,79 euro.

Il est précisé que la partie du dividende fixé ci-dessus constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158, 3.1° du Code général des Impôts serait prélevée intégralement sur du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les dividendes prélevés sur le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'une option pour le prélèvement libératoire au taux de 21 %. Ils sont par conséquent soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais après application d'un abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts. Ces dividendes supportent également les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Il est également 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 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, ou au taux de 30 % s'ils sont domiciliés dans un autre État. 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. Le taux de la retenue à la source est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale 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 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 dont le montant ne serait pas 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.

Enfin, depuis le 17 août 2012, les sommes prélevées sur le résultat SIIC exonéré et distribuées à des organismes de placement collectif français (OPCVM, OPCI ou Sicaf) ou à des organismes de placement collectif étrangers comparables, donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

## 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 les dépenses non déductibles du résultat fiscal. Les documents comptables requis par l'article L. 2323-8 du Code du travail relatifs à l'année 2012 ont été communiqués au Comité d'entreprise.

## 2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2012, les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon la méthode de la juste valeur. Le périmètre de consolidation du groupe Société Foncière Lyonnaise (défini dans le présent document comme le « **Groupe** ») comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société-mère :</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud <sup>(1)</sup>	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
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
<b>Sociétés mises en équivalence :</b>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

(1) Anciennement SAS SB1.

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 2012.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2012, la SC Parchar a été absorbée par la SC Parchamps, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012 : cette fusion est sans impact sur les comptes consolidés.

Les SAS Parholding, SC Parchamps, SC Pargal, SC Parhaus, antérieurement consolidées en intégration proportionnelle sont consolidées en intégration globale avec effet au 31 décembre 2012 (cf. § 4-3).

La fusion-absorption en 2012 par SIIC de Paris de sa filiale SIIC de Paris 8<sup>e</sup> a entraîné la dilution de la participation du groupe dans cette société de 0,36 % entre 2011 et 2012.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012 (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						
À - 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	112 648 950	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	14 828 307	10 075 792	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	12 981 355	100,00 %	1 169 740	1 169 740	165 558 096	-	5 178 471	10 446 156	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	12 423 574	66,00 %	79 788 878	79 788 878	106 765 826	-	19 976 213	9 137 452	-	-
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	2 591 756	50,00 %	18 400 300	18 400 300	15 280 346	-	-	- 269 375	748 269	-
SA SIIC DE PARIS	68 955 181	596 951 279	29,63 %	235 981 062	235 981 062	-	-	92 816 238	42 100 802	3 064 689	-
B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				370 293	370 293	-	-	-	329 268	1 952 457	-
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 SUR L'EXERCICE 2012 (EN MILLIERS D'EUROS)

	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
<b>Compte de résultat :</b>		
Prestations de service	737	-
Revenus des prêts et créances	1 280	1 935
Honoraires	- 737	-
Intérêts des comptes courants	- 1 280	- 1 935

### 3. Gouvernement d'entreprise

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 conflits d'intérêts, être présent aux Assemblées Générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

### 3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2012

#### Membres du Conseil d'administration

##### au 31 décembre 2012 :

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  
Anthony WYAND : Administrateur  
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL :  
Administrateur (représenté par Alejandro  
HERNANDEZ-PUERTOLAS)

#### Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2012 :

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE : Directeur général  
Nicolas REYNAUD : Directeur général délégué et Directeur financier  
François SEBILLOTTE : Secrétaire général et Secrétaire du Conseil  
Dimitri BOULTE : Directeur général adjoint et Directeur des opérations  
Fabienne BOILEAU : Directeur contrôle de gestion et comptabilités  
Franck DATTEE : Directeur technique  
François DERRIAN : Directeur des ressources humaines  
Bénilde ESCOUBOUÉ : Directeur des investissements et de l'Asset Management  
Franck MORIN : Directeur du Property Management  
Marc STRAVOPODIS : Directeur commercial

**Bertrand Julien-Laferrière** (54 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 en novembre 2007 en qualité de Président d'Unibail-Rodamco Développement. Auparavant, il était Président de CGW Gestion d'Actifs et P.-D.G. 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 Directoire d'Unibail-Rodamco.

**Nicolas Reynaud** (51 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** (57 ans) est Secrétaire général de SFL depuis 2001 et Secrétaire du Conseil depuis 2011. Il a débuté sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle 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).

**Dimitri Boulte** (35 ans) a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a exercé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006) ; Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné.

**Fabienne Boileau** (45 ans) est Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités depuis septembre 2011. Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le groupe en 2005, après avoir exercé 3 années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA.

**Franck Dattée** (45 ans) occupe le poste de Directeur technique. Il a occupé divers postes de responsabilité au sein de la direction des grands projets du groupe Vinci de 1992 à 2001, puis été Directeur technique de la société Promogim en 2002 et 2003, jusqu'à son arrivée chez SFL en 2003. Il a un diplôme d'ingénieur de l'École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP).

**François Derrian** (43 ans) occupe le poste de Directeur des ressources humaines. Titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale, il a rejoint le groupe en 2002 après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC).

**Bénilde Escouboué** (39 ans) occupe le poste de Directeur Investissement et Asset Management. Il a rejoint le groupe en 2011. Diplômé de l'ESC Bordeaux, et titulaire d'un MBA d'Insead, il a 12 ans d'expérience en immobilier d'entreprise acquise chez Jones Lang LaSalle (1998/2000), The Blackstone Group (2000/2009) et Captiva / Natixis Capital Partners (2010/2011).

**Franck Morin** (40 ans) occupe le poste de Directeur du Property. Il a rejoint SFL en 2003. Il a débuté sa carrière chez SIMCO (1996/2000) puis a rejoint les équipes de Generali immobilier (2000/2003). Il est titulaire d'un diplôme de l'ICH.

**Marc Stravopodis** (51 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. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au 31 décembre 2012

#### Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE

Fonction : Directeur général

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Durée indéterminée

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

**En France - groupe SFL :**

Directeur général . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

Président\* . PARHOLDING (SAS)

**En France - Hors groupe SFL :**

Administrateur . SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)  
. MAISON DES CENTRALIENS (SA)

Gérant\* . BJL INVESTISSEMENT (SARL)

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Directeur général délégué  
. UNIBAIL MANAGEMENT (SASU)

Membre du Directoire  
. UNIBAIL-RODAMCO SE

Président . UNIBAIL-RODAMCO  
DEVELOPPEMENT (SASU)  
. CGW Gestion d'Actifs (SAS)

Administrateur et Directeur général  
. BAIL INVESTISSEMENT  
FONCIÈRE (SA)

#### Monsieur Nicolas REYNAUD

Fonction : Directeur général délégué et Directeur financier

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2008

Durée indéterminée

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

**En France - groupe SFL :**

Directeur général délégué\*  
. SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

Président-directeur général  
. SEGPIM (SA)

Directeur général\* . PARHOLDING (SAS)

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(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).

Les mandats et fonctions des administrateurs figurent en page 87 du présent document.

#### Évolution des mandats sociaux

Le mandat d'administrateur de Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Jean-Jacques DUCHAMP, Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Aref LAHHAM, Pere VIÑOLAS SERRA, Anthony WYAND et de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Jean-Jacques DUCHAMP, Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Aref LAHHAM, Pere VIÑOLAS SERRA, Anthony WYAND et la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'administrateur et n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

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 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Messieurs Jean ARVIS et Jacques CALVET ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'administrateur et n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

### Évolution des mandats des Commissaires aux comptes

Les mandats de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et de Madame Anik CHAUMARTIN, respectivement Commissaire aux comptes titulaire et Commissaire aux comptes 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 2018.

### 3.3. Rémunérations

#### Rémunérations des mandataires sociaux

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF et aux recom-

mandations de l'AMF de février 2012. Les montants figurant dans chacun des tableaux suivants sont exprimés en euros.

Il est précisé que les tableaux ci-dessous portent sur l'exercice clos au 31 décembre 2012.

La répartition des jetons de présence, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, est la suivante :

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

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

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

Juan José BRUGERA CLAVERO Président	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	186 000	186 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0	51 493
<b>Total</b>	<b>186 000</b>	<b>237 493</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012 a décidé d'attribuer 3 750 actions gratuites à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en pages 21 et suivantes du présent document.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>	1 030 315	908 185
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	0	599 980
<b>Total</b>	<b>1 030 315</b>	<b>1 508 165</b>

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2011 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2011 (tableau 2) + rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011.

Rémunérations dues au titre de l'exercice 2012 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2012 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011 + rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012 a décidé d'attribuer 42 359 actions gratuites à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE dont 20 516 résultent d'engagements pris lors de sa nomination le 5 octobre 2010. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en pages 21 et suivantes du présent document.

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>	454 264	447 818
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	0	59 980
<b>Total</b>	<b>454 264</b>	<b>507 798</b>

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2011 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2011 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2011 au titre de l'exercice 2010 + rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011.

Rémunérations dues au titre de l'exercice 2012 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2012 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011 + rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012 a décidé d'attribuer 4 369 actions gratuites à Monsieur Nicolas REYNAUD. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en pages 21 et suivantes du présent document. 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.

**TABLEAU 2 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Juan José BRUGERA CLAVERO Président	Exercice 2011		Exercice 2012	
	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 <sup>(1)</sup>	150 000	212 500	150 000	150 000
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	36 000	36 000	36 000	36 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>186 000</b>	<b>248 500</b>	<b>186 000</b>	<b>186 000</b>

(1) La rémunération fixe versée à Monsieur Juan José BRUGERA telle que mentionnée pour l'année 2011 inclut – outre les sommes qui lui sont dues au titre de cet exercice – celles correspondant à l'exercice de son mandat de Président du Conseil d'administration au cours de la période du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2010, lesquelles n'avaient fait l'objet d'aucun versement en 2010.

(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36 000 euros telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général	Exercice 2011		Exercice 2012	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	400 000	400 000	400 000	400 000
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	0	0	340 600	340 600
Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	270 000	270 000	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	19 715	19 715	20 058	20 058
Autres <sup>(4)</sup>	0	0	8 642	8 642
<b>Total</b>	<b>689 715</b>	<b>689 715</b>	<b>769 300</b>	<b>769 300</b>

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE due au titre de l'exercice 2011 et versée en 2012 ont été arrêtées par le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d'administration du 4 mars 2011.

La rémunération variable de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au titre de l'exercice 2012, versée en 2013, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 16 février 2012, s'est établie à un montant de 479 485 euros.

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

(2) Rémunération exceptionnelle arrêtée par le Conseil d'administration lors de ses réunions du 5 octobre 2010 et du 9 février 2011.

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

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2012 au Plan d'épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à intéressement collectif au titre de l'exercice 2011 versés en 2012 résultant de l'accord d'entreprise du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2012 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2011		Exercice 2012	
	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	241 016	241 016	241 765	241 765
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	208 200	208 200	183 890	183 890
Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	150	150	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	3 567	3 567	3 567	3 567
Autres <sup>(4)</sup>	25 641	25 641	10 502	10 502
<b>Total</b>	<b>478 574</b>	<b>478 574</b>	<b>439 724</b>	<b>439 724</b>

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 12 février 2010 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2010 versée en 2011) et par le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d'administration du 4 mars 2011 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2011 versée en 2012).

La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2012, versée en 2013, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 16 février 2012, s'est établie à un montant de 191 984 euros.

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

(2) Prime de partage des profits instaurée par la loi de financement rectificative de la Sécurité sociale pour 2011 et versée à Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de ses fonctions salariées.

(3) Avantage en nature véhicule.

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2011 et 2012 au Plan d'épargne 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 2010 et 2011 versés respectivement en 2011 et 2012 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002, du 26 juin 2008 et du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2012 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2011	Montants versés au titre de l'exercice 2012
Anthony WYAND		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean ARVIS		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jacques CALVET		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
REIG Capital Group Luxembourg		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Juan José BRUGERA CLAVERO		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Pere VIÑOLAS SERRA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carmina GAÑET CIRERA		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Aref LAHHAM		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Anne-Marie de CHALAMBERT		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Bertrand LETAMENDIA		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos LOSADA MARRODAN		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Luis MALUQUER TREPAT		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>342 000</b>	<b>342 000</b>

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

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		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 <sup>(1)</sup>		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				

(1) Monsieur Nicolas REYNAUD, seul mandataire social en activité bénéficiaire du plan d'attribution du 13 mars 2007, a bénéficié, en 2012, d'une attribution complémentaire de 518 options dans le cadre de la mise en œuvre, par le Directeur général sur délégation du Conseil d'administration du 15 novembre 2012, de l'ajustement prévu par l'article L. 228-99 du Code de commerce suite à la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 15 novembre 2012. Les éléments de calcul et résultats de l'ajustement du nombre et du prix des options ainsi intervenu à la suite de la distribution des primes susvisée sont détaillés en page 18 du présent document.

**TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LÉVÉES 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		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

**TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice <sup>(1)</sup>	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition <sup>(3)</sup>	Date de disponibilité <sup>(4)</sup>	Conditions de performance <sup>(5)</sup>
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 1 16/02/2012	3 750	51 493	15/02/2015	15/02/2017	
	Plan 1 16/02/2012	21 843	299 939	15/02/2015	15/02/2017	
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Plan 2 16/02/2012	20 516	300 041	15/02/2014	15/02/2016	
	Plan 1 16/02/2012	4 369	59 980	15/02/2015	15/02/2017	
Administrateurs		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice				

(1) Il s'agit de 50 478 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre des deux plans d'attribution d'actions gratuites tels qu'approuvés par le Conseil d'administration de la Société du 16 février 2012 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 9 mai 2011. Ce nombre correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par chacun des bénéficiaires sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans, lesquelles sont précisées en page 22 du présent document.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, cette valeur unitaire s'établit respectivement à 29,08 euros pour les actions attribuées dans le cadre du Plan n° 1 et à 30,97 euros pour celles attribuées dans le cadre du Plan n° 2.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. Cette date intervient à l'expiration d'une période de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des sociétés de référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions et, au plus tôt, à l'expiration d'un délai de trois ans (Plan n° 1) ou deux ans (Plan n° 2) à compter de ladite date d'attribution (soit au plus tôt le 15 février 2015 pour le Plan n° 1 et le 15 février 2014 pour le Plan n° 2).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de 2 ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en page 22 du présent document.

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

Nom du dirigeant 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	
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 À LA DATE D'ATTRIBUTION)**

Date d'assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	273 000
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	
• les mandataires sociaux à la date d'attribution des options	79 000
• les mandataires sociaux au 31/12/2012	25 000
• Nicolas REYNAUD	25 000
Point de départ d'exercice des options	13/03/2007
Date d'expiration	12/03/2015
Prix de souscription ou d'achat après ajustement <sup>(1)</sup>	60,11
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-
Options résultant de l'ajustement effectué dans l'exercice <sup>(1)</sup>	4 670
Options résultant de l'ajustement effectué dans l'exercice précédent	4 748
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2012	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	48 083
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2012 après ajustement <sup>(1)</sup>	234 335

(1) Le prix d'achat et le nombre d'actions sous option ci-dessus mentionnés ont fait l'objet d'un ajustement conformément aux dispositions de l'article L. 228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 15 novembre 2012.

Le prix d'achat d'une action de la Société sous option a été ajusté proportionnellement à la réduction de valeur de l'action de la Société de telle sorte que :

$$\text{Nouveau prix d'exercice} = \text{Prix d'exercice des options avant Distribution} \times \left( 1 - \frac{\text{Valeur de Distribution}}{\text{Valeur des actions avant Distribution}} \right)$$

La valeur de l'action avant la distribution en numéraire est égale à la moyenne pondérée des trois dernières séances de Bourse au moins précédant le jour de la distribution.

En l'espèce, en retenant la moyenne pondérée des trois dernières séances de Bourse précédant la distribution, soit le 22 novembre 2012, la valeur des actions avant distribution étant de 35,11 euros, et la distribution s'élevant à 0,70 euro par action, le nouveau prix d'exercice est de 60,11 euros pour le plan en date du 13 mars 2007.

Le nombre d'actions de la Société sous option a été ajusté de telle sorte que le prix de souscription global reste identique :

$$\text{Le ratio d'ajustement est égal à : } \frac{\text{Prix d'exercice des options avant Distribution}}{\text{Prix d'exercice des options post-Distribution}}$$

Pour chaque salarié, le nouveau nombre d'options est égal au nombre avant la distribution multiplié par le ratio, arrondi à l'entier naturel supérieur, chaque option continuant de donner droit à une action.

Il en a été ainsi pour le plan d'option d'acquisition d'actions de la Société en cours.

Ainsi le ratio pour le plan arrêté par le Directeur général sur délégation du Conseil d'administration du 15 novembre 2012 est le suivant : 1,02029612377308.

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

	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré €	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et par toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé <sup>(1)</sup>	aucune	-	-
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	aucune	-	-

(1) Les 1 622 options attribuées en 2012 aux 10 salariés non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé résultent de l'ajustement prévu par l'article L. 228-99 du Code de commerce suite à la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 15 novembre 2012. Les éléments de calculs et résultats de l'ajustement du nombre et du prix des options ainsi intervenu à la suite de la distribution de primes susvisée sont détaillés en page 18 du présent document.

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

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président		X		X		X		X
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général		X		X	X <sup>(1)</sup>			X
Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	X <sup>(2)</sup>			X		X <sup>(3)</sup>		X

(1) 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 page 20) ont été arrêtées par les Conseils d'administration du 5 octobre et du 14 décembre 2010.

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

Le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 n'est pas visé par le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président-Directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

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

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

À 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 2011 et 2012

Lors de sa réunion du 4 mars 2011, 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 au titre de l'année 2011.

Pour l'année 2011, l'objectif retenu est celui d'un cash flow courant (CFC) part du Groupe d'un montant de 70,2 millions d'euros, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe <sup>(1)</sup>	
	Directeur général	Directeur général délégué
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100 %	80 %
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. moins de 70 %	0	0

(1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global.

- 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

Pour l'année 2012, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d'administration de la Société au terme de sa réunion du 16 février 2012.

Celles-ci conduisent à maintenir la composition de la rémunération variable qui comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Le critère quantitatif retenu est le résultat net récurrent (RNR), l'objectif, au titre de l'année 2012, s'établissant à un montant de 65,7 millions d'euros.

Le montant de la part quantitative est déterminé sur la base de la table de correspondance applicable à l'année 2011 à une exception : à objectif atteint (100 %), la part variable de la rémunération du Directeur général délégué s'établit à 70 % de sa rémunération fixe pour tenir compte de l'attribution d'actions gratuites dont il a bénéficié au cours de l'exercice 2012 telle qu'explicitée ci-après.

### Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat.

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.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

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 dix-huit mois.

### Convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général

Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 9 mai 2011.

**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.

À partir du 1<sup>er</sup> 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-LAFERRIERE. À compter de l'exercice 2011, Monsieur 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 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-LAFERRIERE.

**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 deux mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.

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

**Attributions gratuites d'actions de performance aux mandataires sociaux en date du 16 février 2012**

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration du 16 février 2012 a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, d'approuver la mise en place de deux plans d'attribution d'actions gratuites de performance et d'attribuer dans ce cadre 50 478 actions à des mandataires sociaux de la Société.

Ledit Conseil d'administration a décidé d'attribuer au titre du « Plan n° 1 » 29 962 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas REYNAUD et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO. Il est précisé que ledit Plan n° 1 a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de la Société et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de la Société et ce conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce.

Le Conseil en date du même jour a également décidé d'attribuer 20 516 actions gratuites au titre « Plan n° 2 » mis en place au bénéfice exclusif de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, dans le cadre d'engagements pris lors de sa nomination.

Ces Plans n° 1 et 2 ont fait l'objet d'une information sur le site Internet de la Société décrivant notamment les principales caractéristiques desdits Plans qui sont rappelées ci-dessous.

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (cf. définition ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats :

- (i) du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2014) pour ce qui concerne le Plan n° 1 ; et
- (ii) du 2<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2013) pour ce qui concerne le Plan n° 2.

#### ■ Condition de présence :

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans pour le Plan n° 1 et de deux ans pour le Plan n° 2, le bénéficiaire soit toujours en fonction au sein de la Société ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de ses fonctions n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

#### ■ Objectifs de performance :

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris la Société) dites les « **Sociétés de Référence** ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour la Société et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée, par action.

#### ■ Périodes de conservation :

Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de la Société.

#### **Attributions gratuites d'actions de performance aux mandataires sociaux en date du 5 mars 2013**

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration du 5 mars 2013 a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, d'approuver l'attribution d'actions gratuites de performance.

Ledit Conseil d'administration a décidé d'attribuer au titre du « Plan n° 1 » adopté par le Conseil d'administration du 16 février 2012, 29 961 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, 4 368 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas REYNAUD et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO.

Il est rappelé que ledit Plan n° 1 a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de la Société et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de la Société et ce conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce.

Ce Plan n° 1 a fait l'objet d'une information sur le site Internet de la Société décrivant notamment les principales caractéristiques dudit Plan qui sont rappelées ci-dessous.

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (cf. définition ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

#### ■ Condition de présence :

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours en fonction au sein de la Société ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de ses fonctions n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

#### ■ Objectifs de performance :

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris la Société) dites les « **Sociétés de Référence** ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour la Société et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée, par action.

#### ■ Périodes de conservation :

Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de

couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de la Société.

## RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES ORGANES DE DIRECTION HORS MANDATAIRES SOCIAUX

Les membres du Comité de direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2012 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2012 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2012
Rémunérations fixes au titre de 2012	925 684
Rémunérations variables au titre de 2012 <sup>(1)</sup>	412 006
Avantages en nature	30 559
Rémunérations exceptionnelles	0
Participation/intéressement <sup>(2)</sup>	31 542
Abondement versements volontaires au PERCO	10 440

(1) Rémunérations versées conformément aux modalités arrêtées par le Conseil d'administration du 16 février 2012.

(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2012 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2012 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

## 4. Perspectives et gestion des risques

### 4.1. Événements postérieurs à la clôture

#### Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Le 22 janvier 2013, SFL a signé un bail de six ans ferme avec la société Ariba (premier réseau de commerce professionnel au monde), pour plus du 1 600 m<sup>2</sup> de bureaux dans le LOUVRE DES ENTREPRISES.

Ces bureaux seront entièrement rénovés, suite au départ de la Banque de France, et accueilleront le 1<sup>er</sup> août 2013 plus de 140 salariés du groupe Ariba.

Après cinq années passées à la Direction Asset Management et Investissement de SFL en qualité d'analyste, Alexia Karsenty Abtan prend en charge la Direction du marketing au sein de la Société et reportera directement à Dimitri Boulte, Directeur général adjoint, Directeur des opérations.

SFL renforce ainsi sa stratégie de foncière dédiée au tertiaire « prime » parisien en créant ce nouveau service qui aura pour but d'accompagner les équipes opérationnelles dans la conception et la valorisation des actifs et de mettre en valeur auprès des clients la contribution de l'immobilier tertiaire « prime » à l'amélioration du bien-être et *in fine* de la productivité des collaborateurs.

Alexia Karsenty Abtan, 28 ans, est diplômée d'un master management de l'immobilier de l'université Paris-Dauphine. Elle a débuté sa carrière en tant qu'Asset Manager Junior chez Amundi Real Estate avant de rejoindre la Société Foncière Lyonnaise en 2007.

La Société Foncière Lyonnaise a vendu le 8 février 2013 à Mandarin Oriental Hotel Group l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1<sup>er</sup>) qui accueille l'hôtel « Mandarin Oriental Paris » et deux boutiques de prestige.

Cette cession est conforme à ce qui avait été annoncé dans le communiqué du 29 novembre 2012.

La transaction s'est faite à un prix net vendeur de 290 millions d'euros, qui représente une plus-value de l'ordre de 30 % sur le prix de revient total de l'immeuble restructuré.

## 4.2. Perspectives

### Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un contexte général attentiste où les indicateurs économiques restent faibles le marché immobilier peut présenter une bonne capacité de résistance, avec certainement des disparités selon la qualité des actifs. 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 prudente.

### 1- LE RISQUE DE LIQUIDITÉ :

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Le 28 novembre 2012, SFL a émis 500 millions d'euros d'obligation 5 ans à échéance du 28 novembre 2017 avec un coupon de 3,50 % pour, d'une part, couvrir ses refinancements courants et, d'autre part, faire face à son développement. Grâce à cette émission, SFL conserve, au 31 décembre 2012, 605 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées. SFL couvre ainsi aisément tous ses refinancements à venir jusqu'à fin 2014 et retrouve une maturité moyenne de la dette proche des quatre années. Au 31 décembre 2012, le spread moyen de refinancement de la dette de SFL (hors émissions obligataires) est de 127 points de base. Le niveau de ratio d'endettement et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

### 2- LE RISQUE DE CONTREPARTIE :

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent, soit nos contrats de couvertures de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). 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 peu significatif.

Voir également :

- La note 6-8 des comptes consolidés (clients et autres débiteurs) en page 158 ;
- La note 6-12 des comptes consolidés (emprunts portant intérêts courants et non courants) en pages 160 à 162 ;
- La note 2-3 des comptes consolidés (immeubles de placement) en pages 146 et 147 ;
- Le paragraphe 4.4 du rapport de gestion (assurances) en pages 31 et 32.

### 3- LE RISQUE DE CHANGE :

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2012.

### 4- RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

#### a/ Objectifs et stratégie

SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture sont fonction de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché et du niveau intrinsèque des taux.

Au minimum 70 % de la dette est couverte sur des maturités moyennes offrant la meilleure adéquation possible tout en conservant un coût de portage raisonnable.

Au 31 décembre 2012, le taux de couverture de la dette est de 96 %

#### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3,60 % au 31 décembre 2012 (contre 4,18 % au 31 décembre 2011). Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,63 % soit un impact négatif de 500 milliers d'euros sur l'année représentant 0,7 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,57 % soit un impact positif de 443 milliers d'euros sur l'année représentant 0,6 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2012, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 8 605 milliers d'euros (contre 15 514 milliers d'euros au 31 décembre 2011). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 8 833 milliers d'euros (contre 16 554 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

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) :

Couvertures de taux	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825 %	0	0	0	0	185 220	0	185 220
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	0	0	0	0	0	40 800
Swap HSBC à 2,172 %	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,3050 %	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap CM-CIC à 1,8460 %	0	0	0	0	100 000	0	100 000
<b>Total</b>	<b>40 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>285 220</b>	<b>0</b>	<b>476 020</b>

Dettes à taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	0	0	45 000	0	0	0	45 000
Emprunt revolving BECM	0	150 000	0	0	0	0	150 000
Emprunt RBOS	40 800	0	0	0	0	0	40 800
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	1 286	2 058	2 315	3 087	196 797	0	205 543
Engagements sur contrats de location-financement	56 458	2 790	2 790	27 271	0	0	89 309
Comptes courants	0	68 888	0	0	0	0	68 888
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
<b>Total</b>	<b>113 544</b>	<b>223 736</b>	<b>50 105</b>	<b>30 358</b>	<b>196 797</b>	<b>0</b>	<b>614 540</b>

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 2012 au 31 décembre 2016.

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Emprunts syndiqués	45 000	45 000	45 000	0	0
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	0	0	0
Emprunt RBOS	40 800	0	0	0	0
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	205 543	204 257	202 199	199 884	196 797
Engagements sur contrats de location-financement	89 309	32 851	30 061	27 271	0
Comptes courants	68 888	68 888	0	0	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
<b>Total dette à taux variable</b>	<b>614 540</b>	<b>500 996</b>	<b>277 260</b>	<b>227 155</b>	<b>196 797</b>
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825 %	185 220	185 220	185 220	185 220	185 220
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	0	0	0	0
Swap HSBC à 2,172 %	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap HSBC à 2,3050 %	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Swap CM-CIC à 1,8460 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Total couvertures</b>	<b>476 020</b>	<b>435 220</b>	<b>435 220</b>	<b>435 220</b>	<b>285 220</b>
<b>Total exposition nette SFL</b>	<b>138 520</b>	<b>65 776</b>	<b>- 157 960</b>	<b>- 208 065</b>	<b>- 88 423</b>

Au 31 décembre 2012, le taux de couverture de la dette est de 96 %.

## 5- LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE À L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS MACROÉCONOMIQUES ET DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

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

- la bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos clients. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et par voie de conséquence être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers.

Les indices parus en 2012 sont en hausse en glissement annuel, ce qui provoque une augmentation mécanique de nos revenus.

Il est également à mentionner le passage progressif des baux à l'ILC pour les commerces et à l'ILAT pour les bureaux.

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

Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. La crise qui sévit ces dernières années a impacté les institutions financières et, *in fine*, les principaux acteurs du marché immobilier.

On assiste pour autant à une baisse des taux pour les actifs « prime » dont l'offre demeure rare.

Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, SFL a réalisé 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 [+ 3,5 % ; - 3,2 %].

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

Le contexte reste difficile du fait de l'incertitude qui pèse sur la dette souveraine depuis fin 2011. Le risque à prendre en compte concerne les refinancements, qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations à risque.

## 6- 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.

## 7- 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 2012, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 42 % environ des loyers totaux et les deux locataires les plus importants pour 15 % environ. Environ 28 % des locataires de la Société sont des sociétés qui exercent leur activité dans les secteurs de la banque et de l'assurance.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 70 % de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 7 % sur l'indice des Loyers des Activités Tertiaires, 11 % sur l'Indice des Loyers Commerciaux et 12 % 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.

Voir la note annexe 6-8 « clients et autres débiteurs » des comptes consolidés.

## 8- RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ ET AU COÛT DU FINANCEMENT

La Société doit recourir à l'endettement afin de financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

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 variations des conditions des marchés de capitaux ou du marché 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 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 éco-

nomiques 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 150 millions d'euros, comme la perte par l'actionnaire majoritaire actuel de la majorité des actions de SFL.

#### **9- 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.

#### **10- 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.

#### **11- 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 SIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de réglementations notamment liées à la construction, la santé publique, l'environnement, la sécurité, les baux commerciaux, et les autorisations administratives. Le non-respect desdites réglementations, ou tout changement de ces réglementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

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

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

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence de 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.

## 12- 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 Établissements 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 préinstruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

## 13- 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.

## 14- 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.

Voir le paragraphe 5.5.4 « pacte d'actionnaires » en page 39 du rapport de gestion.

La société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

## 15- RISQUES FISCAUX LIÉS AU STATUT DES SIIC

### 15.1 Conditions d'application du régime des SIIC

SFL a opté le 29 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> 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 ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et ;
- des dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de certaines conditions de fond et à des obligations de distribution.

#### 15.1.1 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 15 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.

#### 15.1.2 Obligations de distribution

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

- 85 % des profits provenant de la location d'immeubles (ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics) 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 ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail, 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 perception.

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

### 15.2.1 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 ;
- 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 ;
- enfin, si des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière ont été acquis auprès d'une entité soumise à l'impôt sur les sociétés au cours des cinq années précédentes font l'objet, dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du CGI, d'un engagement de conservation de cinq ans, la Société serait redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de ces immeubles ou titres.

### 15.2.2 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 consécutive 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).

### 15.2.3 Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice

Si la Société venait à ne pas respecter son obligation de distribution au titre d'un exercice, l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné seraient imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Toutefois, si la Société a initialement respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, et que le non-respect de son obligation de distribution résulte de rehaussements dont ferait l'objet son résultat des activités exonérées de cet exercice, 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.

### 15.3 Le prélèvement de 20 %

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 %.

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

### 15.4 Retenue à la source de 15 % sur les distributions réalisées au profit d'organismes de placement collectif

Les produits prélevés sur les résultats exonérés et distribués par une SIIC, à compter du 17 août 2012, au profit d'organismes de placement collectif français (OPCVM, OPCI ou SICAF) ou d'organismes de placement collectif étrangers comparables donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Cette retenue à la source pourrait dissuader ces organismes de placement collectif d'acquérir une participation dans notre Société, ce qui est susceptible d'affecter le prix de ses actions.

### 15.5 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

Les programmes d'assurance se composent des couvertures du parc immobilier, d'une part et des couvertures « corporate », d'autre part.

#### A – PROGRAMME D'ASSURANCE DU PARC IMMOBILIER

##### 1. CONTRAT TOUS RISQUES SAUF DU PATRIMOINE

Cette police est souscrite par le groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui des entités et sociétés suivantes :

- SCI 103 Grenelle,
- SCI Washington,
- SCI Paul Cézanne,
- Sociétés du groupe Parholding.

Le contrat a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf.

##### Périmètre assuré :

L'ensemble des immeubles appartenant au groupe SFL ainsi qu'à ses filiales indiquées ci-avant, que ces immeubles soient :

- en pleine propriété ,
- en copropriété.

Dans le cas où il s'agit d'immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a 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 elle serait inexistante.

La limite maximum d'indemnité est de 300 millions d'euros incluant les pertes de loyers dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble du patrimoine.

La durée de la garantie pertes de loyers a été fixée à 36 mois, portée à 48 mois pour les 8 ensembles immobiliers suivants :

- Washington Plaza,
- Cézanne Saint-Honoré,
- Square Édouard VII,
- 81/83 rue de Richelieu/rue de Gramont/rue Ménard/rue Grétry,
- 68/74 quai de la Rapée,
- 151 rue St-Honoré/2 Place du Palais Royal,
- 82 à 90 avenue des Champs-Élysées,
- 104/110 boulevard Haussmann.

L'objectif recherché est de pouvoir prendre en compte les durées des travaux après sinistre majeur qui tiennent compte de l'implantation de l'immeuble et de la complexité et de la taille du site concerné et des délais administratifs incompressibles.

Enfin, les garanties ont été étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de la SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police TRC n'est pas souscrite.

##### 2. POLICE RESPONSABILITÉ CIVILE PROPRIÉTAIRES 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 millions d'euros par année d'assurance, avec notamment :

- les dommages matériels et immatériels consécutifs couverts à hauteur de 15 millions d'euros ;
- les dommages immatériels non consécutifs couverts à hauteur de 3,5 millions d'euros ;
- les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés par la légionelle à hauteur de 6 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance ;
- la Faute Inexcusable, dont la garantie a été étendue aux nouveaux préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18/06/2010, couverte à hauteur de 150 000 euros par victime avec un maximum de 750 000 euros par année d'assurance.
- les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs à la pollution accidentelle à hauteur de 1 million d'euros par sinistre et par année d'assurance.

## B – POLICES CORPORATE

### 1. 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 situés au 40 rue Washington 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.

### 2. RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE DU GROUPE SFL

Les couvertures Responsabilité 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.

Périmètre assuré :

- LOCAPARIS,
- SEGPIM,
- PARHOLDING et ses filiales,
- SCI Washington,
- SCI Paul Cézanne,
- SCI 103 Grenelle,
- SAS MAUD,
- SAS SB2,
- SAS SB3,
- SCI SB3.

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la Responsabilité Civile Exploitation / pendant travaux pour un montant de 15 millions d'euros, tous dommages confondus, y

compris notamment 1,5 million d'euros pour la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement Accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 1 500 000 euros par sinistre et 2 500 000 euros par an, les garanties Faute Inexcusable ayant été étendues aux nouveaux postes de préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18/06/2010. À ce titre, le contrat intervient en « 2<sup>e</sup> ligne » des garanties du contrat Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.

La Responsabilité Civile Professionnelle du groupe SFL à hauteur de 3 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 million d'euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle gestion et transaction immobilière exercée par Locaparis.

### 3. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Cette police a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

#### 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 douze 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'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
30 mars 2007	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	3 425 349	6 850 698 €	191 819 544 €	46 501 301	93 002 602 €
Exercice 2007	Levée d'options de souscription d'actions	1 000	2 000 €	25 590 €	46 502 301	93 004 602 €
Exercice 2008		-	-	-	46 502 301	93 004 602 €
Exercice 2009	Levée d'options de souscription d'actions	3 375	6 750 €	86 366,25 €	46 505 676	93 011 352 €
Exercice 2010	Levée d'options de souscription d'actions	23 298	46 596 €	596 195,82 €	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2011		-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2012		-	-	-	46 528 974	93 057 948 €

## 5.2. Actionnariat du Groupe

Administrateurs au 31 décembre 2012	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2012
Juan José BRUGERA CLAVERO	25
Jean ARVIS	500
Jacques CALVET	825
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GAÑET CIRERA	30
Aref LAHHAM	25
Bertrand LETAMENDIA	1 000
Carlos LOSADA MARRODAN	25
Luis MALUQUER TREPAT	400
Pere VIÑOLAS SERRA	1 825
Anthony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)	2 038 956
<b>Total</b>	<b>2 043 811</b>

(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.

## RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	Total Groupe	% de détention	% droits de vote <sup>(1)</sup>
INMOBILIARIA COLONIAL SA <sup>(a)</sup>	24 870 165	24 870 165	24 870 165	53,45 %	53,96 %
CACIB <sup>(b)</sup>	3 978 554	3 978 554		8,55 % <sup>(2)</sup>	8,63 % <sup>(3)</sup>
PREDICA <sup>(c)</sup>	2 368 484	2 368 484	6 348 038	5,09 % <sup>(2)</sup>	5,14 % <sup>(3)</sup>
CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX <sup>(d)</sup>	1 000	1 000		ns <sup>(2)</sup>	ns <sup>(3)</sup>
ROYAL BANK OF SCOTLAND <sup>(e)</sup>	3 447 586	3 447 586	3 447 586	7,41 %	7,48 %
ORION III EUROPEAN 3 SARL <sup>(f)</sup>	2 972 714	2 972 714	2 972 714	6,39 %	6,45 %
UNIBAIL RODAMCO SE <sup>(g)</sup>	3 372 714	3 372 714	3 372 714	7,25 %	7,32 %
REIG CAPITAL GROUP <sup>(h)</sup>	2 038 956	2 038 956	2 038 956	4,38 %	4,42 %
<b>Total principaux actionnaires</b>			<b>43 050 173</b>	<b>92,52 %</b>	<b>93,41 %</b>
Flottant	3 037 551	3 037 551	3 037 551	6,53 %	6,59 %
Autodétention SFL	441 250	-	441 250	0,95 %	-
<b>Total</b>	<b>46 528 974</b>	<b>46 087 724</b>	<b>46 528 974</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

(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) Groupe européen coté d'immobilier commercial spécialisé dans les Centres Commerciaux des grandes villes européennes ainsi que dans les Bureaux et centres de Congrès-Expositions à Paris.  
(h) Holding andorrane regroupant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

1. Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation de : 93 057 948 euros.  
À 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.  
2. Pourcentage de détention (total groupe) : 13,64 %.  
3. Pourcentage droits de vote (total groupe) : 13,77 %.

## PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ (EXERCICE 2009)

	COLONIAL	CALYON	PREDICA	CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX	ROYAL BANK OF SCOTLAND	ORION III EUROPEAN 3 SARL	EUROHYPO AG	REIG CAPITAL GROUP	Titres autodétenus	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 %

## PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ (EXERCICE 2010)

	COLONIAL	CALYON	PREDICA	CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX	ROYAL BANK OF SCOTLAND	ORION III EUROPEAN 3 SARL	EUROHYPO AG	REIG CAPITAL GROUP	Titres autodétenus	Flottant	Total
Nbre actions	24 870 165	4 091 541	2 368 484	1 000	3 372 714	2 972 714	3 372 714	2 038 955	473 611	2 967 076	46 528 974
Nbre de droits de vote	24 870 165	4 091 541	2 368 484	1 000	3 372 714	2 972 714	3 372 714	2 038 955	-	2 967 076	46 055 363
% de détention	53,45 %	8,79 %	5,09 %	Ns	7,25 %	6,39 %	7,25 %	4,38 %	1,02 %	6,38 %	100 %
% de droits de vote*	54,00 %	8,88 %	5,14 %	Ns	7,32 %	6,45 %	7,32 %	4,43 %	-	6,44 %	98,98 %

## PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ (EXERCICE 2011)

	INMOBILIARIA COLONIAL	CACIB	PREDICA	CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX	ROYAL BANK OF SCOTLAND	ORION III EUROPEAN 3 SARL	UNIBAIL RODAMCO SE	REIG CAPITAL GROUP	Titres autodétenus	Flottant	Total
Nbre actions	24 870 165	3 978 554	2 368 484	1 000	3 372 714	2 972 714	3 372 714	2 038 956	498 482	3 055 191	46 528 974
Nbre de droits de vote	24 870 165	3 978 554	2 368 484	1 000	3 372 714	2 972 714	3 372 714	2 038 956	-	3 055 191	46 030 492
% de détention	53,45 %	8,55 %	5,09 %	Ns	7,25 %	6,39 %	7,25 %	4,38 %	1,07 %	6,57 %	100 %
% de droits de vote*	54,03 %	8,64 %	5,15 %	Ns	7,33 %	6,46 %	7,33 %	4,43 %	-	6,64 %	98,93 %

\* Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote.

À 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 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

Néant.

### Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2012

Néant.

### Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2011

**211Co256** : Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Eurohypo AG <sup>(1)</sup> (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 SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et ne plus détenir aucun titre de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE hors marché.

(1) Contrôlée par Commerzbank AG.

**211Co257** : 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 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 <sup>(1)</sup>.

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE 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 2e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

### Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2010

Néant.

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

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 étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2009	2,10 €	2,10 €	0,00 €
2010	2,10 €	2,10 €	0,00 €
2011	1,40 €	0,39 €	1,01 €

Il est rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 4 novembre 2011. Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2012. Cette distribution est éligible à l'abattement de 40 %.

#### Politique de distribution de dividendes

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

En tout état de cause, SFL étant une SIIC, elle a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime

des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 85 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 50 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels (cf. « conditions d'application du régime des SIIC » paragraphe 15.1 page 28).

### 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 2012 à l'exception des 518 options attribuées à Monsieur Nicolas REYNAUD résultant de l'ajustement prévu par l'article L. 228-99 du Code de commerce suite à la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 15 novembre 2012.

(cf. tableau 4 page 17)

Situation au 31/12/2012

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix €	Échéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes au 31/12/2012
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	26 035	60,11	12/03/2015	-	26 035
<b>Total</b>		<b>26 035</b>			<b>-</b>	<b>26 035</b>

### Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, dans sa séance du 16 février 2012, a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, d'approuver la mise en place de deux plans d'attribution d'actions gratuites de performance et d'attribuer dans ce cadre 69 997 actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce :

- 49 481 actions dans le cadre du premier plan d'attribution (Plan n° 1) au bénéfice des mandataires sociaux et salariés ;
- 20 516 actions dans le cadre du second plan d'attribution (Plan n° 2) au bénéfice de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, lesquelles résultent d'engagements pris lors de sa nomination.

Les caractéristiques du Plan n° 1 et du Plan n° 2 sont identiques à l'exception de la période d'acquisition telle que précisée ci-après.

#### Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats :

- du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2014) et, au plus tôt, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'attribution pour ce qui concerne le Plan n° 1 ;
- du 2<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2013) et, au plus tôt, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date d'attribution pour ce qui concerne le Plan n° 2.

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans pour le Plan n° 1 et de deux ans pour le Plan n° 2, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe. Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires (notamment décès, invalidité, départ à la retraite, changement de contrôle).

### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée par action.

Le nombre d'« actions cibles attribuées » est le nombre d'actions définitivement acquises si SFL atteint son objectif cible, c'est-à-dire obtient la troisième position dans le panel précité. Il représente  $\frac{2}{3}$  du nombre d'« actions maximum attribuées » qui est le nombre d'actions définitivement acquises si SFL obtient la première place du panel, caractérisant ainsi une surperformance par rapport à l'objectif cible.

Ainsi, pour chaque bénéficiaire, le nombre d'actions définitivement attribuées sera égal à :

- 150 % du nombre d'actions cibles – soit le nombre d'actions maximum attribuées – si SFL obtient la première position du panel,
- 125 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la deuxième position du panel,
- 100 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la troisième position du panel,
- 50 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la quatrième position du panel,
- 0 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la cinquième ou sixième position du panel.

#### Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

L'Assemblée générale du 19 avril 2012 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 d'actions gratuites 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 ;

- 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 créance 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 en 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.

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.

La limite d'intervention y afférente était fixée à 50 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2012, la Société détient 441 250 actions propres, représentant 0,95 % 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 : 33 054 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 7 050 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 377 863 ;
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 18 avril 2013 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 55 euros à l'achat (seizième 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 2012, 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 au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, 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 gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- 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 ;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- conserver des actions pour remise ultérieure en 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'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la douzième résolution extraordinaire ci-après ;

- et, plus généralement, réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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.

	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	87 202	144 434	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	33,95 €	32,02 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	2 960 277,94 €	4 624 745,15 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2012.

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

Néant.

### 5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public

#### 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 :

- Trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés,
- Trois 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 26 juin 2012.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois.

### Tableau de déclaration synthétique

#### Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,95 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	441 250
Valeur comptable du portefeuille	24 544 641,63 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2012)	15 664 375,00 €

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Échange (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.

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<sup>er</sup> 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 <sup>e</sup> 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

Voir le paragraphe 14 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 28 du rapport de gestion.

**D&I 204C1487** : Par courrier du 1<sup>er</sup> 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 antidilutif pouvant être mis en jeu, sous certaines conditions, en cas d'augmentation de capital non approuvée par Predica et à laquelle cette dernière n'aurait pas eu la faculté de souscrire, et lui faisant franchir à la baisse ce seuil de détention minimum (à l'exclusion des actions nouvelles à créer sur exercice des options de souscription d'actions et conversion des obligations convertibles existantes).

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

### Promesse d'achat

Colonial s'engage à acquérir auprès de Predica l'intégralité des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE acquises par cette dernière auprès de Colonial et des actions souscrites ou acquises en application de la clause antidilution, 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 quatre mois ;
- 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 intragroupes 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 six 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 286 millions d'euros, 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 euros (soit un montant total d'environ 50 millions d'euros), 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° ;

- 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] ;

- 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 six 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 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 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.

[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 second alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

[4] À 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 200 millions d'euros 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 75 millions d'euros, ou portant le cumul des investissements réalisés sur les douze derniers mois à plus de 120 millions d'euros ; (v) toute acquisition / cession / transfert d'actifs d'un montant unitaire supérieur à 75 millions d'euros, ou portant le cumul des acquisitions / cessions / transferts d'actifs réalisés sur les douze derniers mois à plus de 120 millions d'euros ; (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.

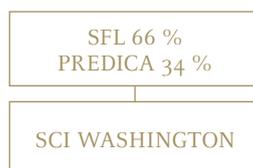
[5] À cet égard, il est précisé que, dès lors que l'acquisition de titres SIIC DE PARIS par SFL au titre de son droit de préemption imposerait à cette dernière de déposer une offre publique sur SIIC DE PARIS, Realia et, le cas échéant, ses affiliés s'engagent à ne pas apporter les éventuels titres SIIC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

### 5.5.5. Partenariats

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup> ; – 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 <sup>(1)</sup>	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS <sup>(2)</sup>	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 établie sur la base des évaluations 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.

(2) Pour que SFL puisse consolider Parholding par intégration globale (norme IAS 27 sur les États financiers consolidés et individuels applicable à SFL en tant que société cotée sur un marché réglementé et à l'avenir selon la norme IFRS 10), sans que la détention du capital de cette société soit modifiée, et en procédant à une modification de la gouvernance de Parholding, le pacte d'actionnaires a été amendé à effet du 31 décembre 2012 et la prise de décisions opérationnelles au sein de cette société a été modifiée, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société et ainsi justifier d'un pouvoir exclusif sur les décisions structurantes de la Société.



## 5.6. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique de NYSE 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€)
2012	Janvier	36,30	33,00	107 029	3,257
	Février	36,59	34,50	61 572	2,094
	Mars	35,84	34,40	79 475	2,782
	Avril	35,39	31,95	14 274	0,480
	Mai	33,50	31,30	16 792	0,547
	Juin	33,25	31,20	30 159	0,976
	Juillet	33,50	31,80	80 618	2,635
	Août	35,00	31,97	19 541	0,650
	Septembre	34,00	33,20	28 351	0,958
	Octobre	36,00	33,76	114 017	3,943
	Novembre	36,50	34,03	29 696	1,057
	Décembre	37,00	34,00	46 698	1,646
2013	Janvier	38,00	35,00	277 153	9,923
	Février	40,25	35,80	56 889	2,094

Source : NYSE Euronext (<https://connect.nyx.com/fr/home>)

## 6. Rapport de développement durable 2012

Le développement durable consiste à inscrire son action en prenant en compte les aspects environnementaux et sociaux du développement, dans le souci de la préservation des ressources naturelles et de leur pérennité pour les générations futures.

SFL, foncière créée en 1879 et qui fut à l'origine aménageur et développeur urbain, est un acteur spontané et naturel du développement durable. Mais sa démarche va bien au-delà du simple constat de durabilité de ses premières interventions.

Aujourd'hui, SFL a l'ambition d'être un acteur de référence du développement durable et d'y apporter sa vision propre dans ses domaines de compétence, tout en s'inscrivant dans les référentiels RSE (ISO 26000, Grenelle II) et initiatives sectorielles (GRI/CRESS, EPRA), et ce, au-delà des effets de mode et d'annonce.

Ainsi que nous l'exposons dans ce rapport, nous avons mis en place une démarche ambitieuse assortie d'objectifs précis por-

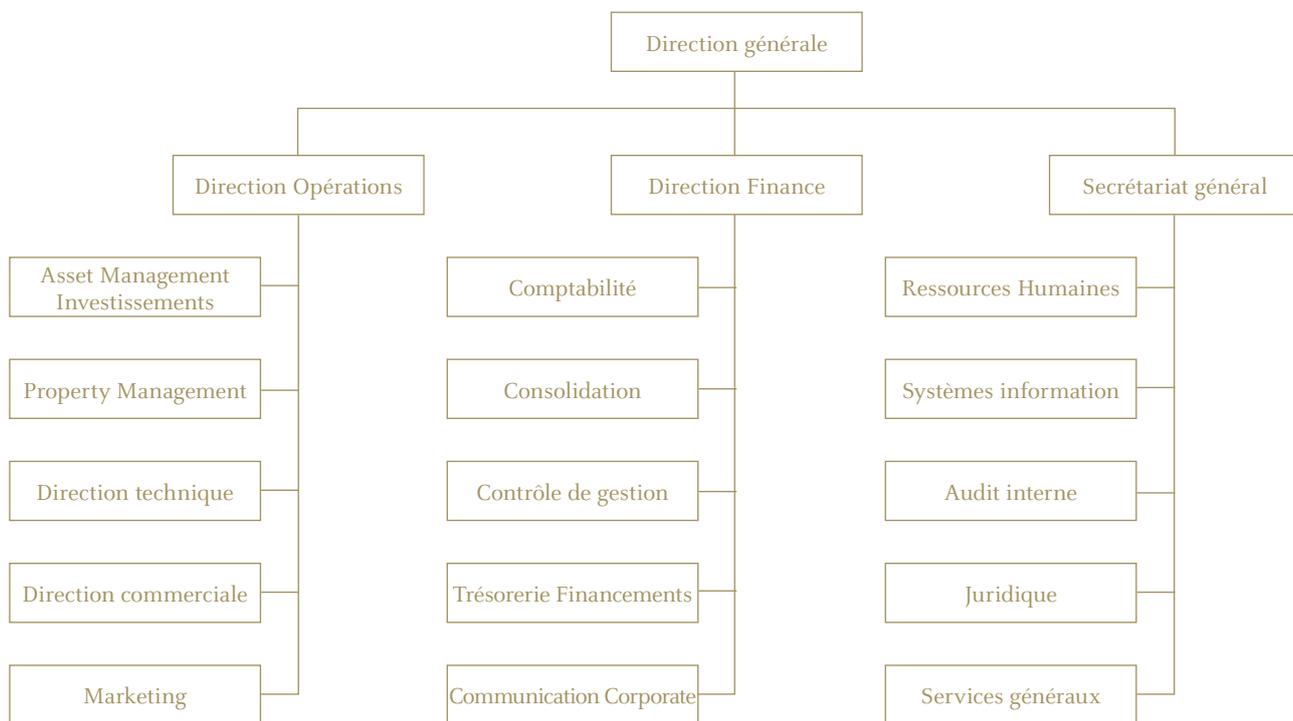
tant sur les points majeurs et pertinents du développement durable : réduction des émissions des gaz à effet de serre, bilan carbone des immeubles, certification des immeubles en exploitation et des projets en développement, réduction des consommations d'eau et gestion des déchets, diversité, égalité professionnelle et formation des salariés, accessibilité de nos immeubles aux personnes handicapées, enquête de satisfaction de nos clients utilisateurs, soin particulier porté aux aspect architecturaux et culturels de nos réalisations... pour ne citer que les plus importants.

Une première évaluation de nos actions est présentée dans ce document ainsi que la démarche de progression que nous mettrons en œuvre dans les années à venir.

SFL, depuis 2011, date de son premier rapport développement durable, veut ainsi faire la démonstration de l'impact fort qu'elle peut avoir en tant que leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien sur l'amélioration de notre cadre de vie et la préservation de toutes nos ressources.

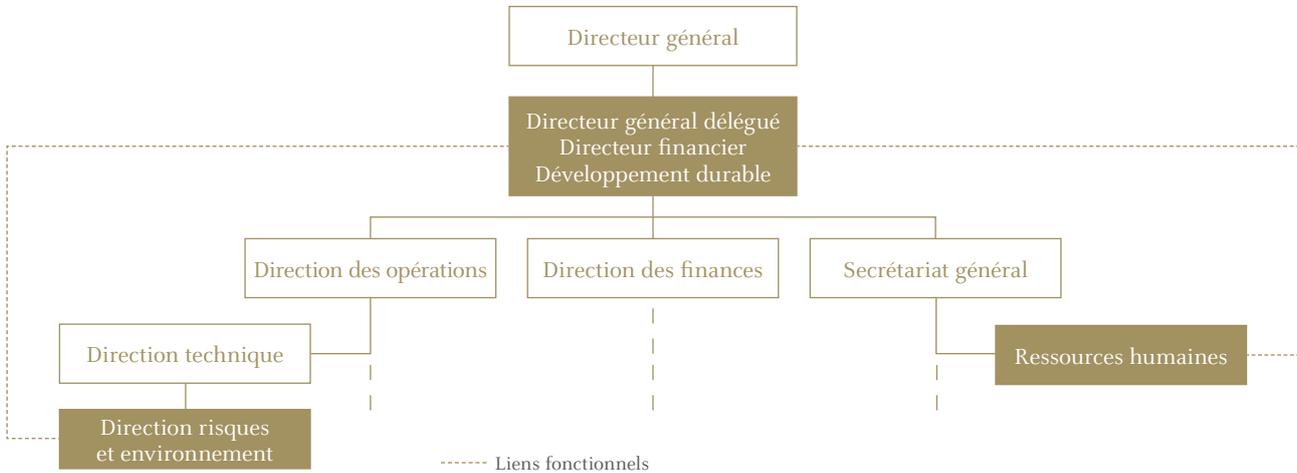
### Gouvernance et fonctionnement interne

Repensée en 2011, l'organisation interne de SFL est structurée autour de trois pôles de compétences :



Une équipe support dédiée au développement durable et à la réalisation des objectifs que nous nous sommes assignés a été rattachée directement à la Direction générale.

### Gouvernance et fonctionnement interne pour le développement durable



La Direction risques et environnement s'assure que les procédures et actions liées à la stratégie de développement durable arrêtée par la Direction générale sont en place auprès des équipes opérationnelles et en évalue en continu les impacts.

Parmi les moyens de suivi et d'évaluation figurent notamment un groupe de travail interne dédié à la mise en place d'une politique idoine au niveau de l'activité quotidienne de SFL, notamment sur les éco-gestes, la politique d'achat responsables, et la gestion des déchets.

Ce groupe de travail rapporte au Directeur général délégué en charge du développement durable pour faire valider les propositions élaborées.

Une « GreenLetter » officialisant les actions menées et les solutions mises en place au siège pour réduire son empreinte environnementale est diffusée régulièrement aux collaborateurs et reste disponible en permanence sur l'intranet de la SFL. Cette lettre aborde également l'aspect civique de l'environnement au sens large ce qui permet d'appuyer la compréhension des enjeux de SFL dans son cœur de métier.

Par ailleurs, la Direction risques et environnement anime une réunion plénière interne afin d'informer l'ensemble des services opérationnels et transverses de toutes les démarches entreprises par SFL en matière de développement durable.

À l'extérieur, SFL inscrit sa démarche de développement durable à travers son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières (FSIF), où elle participe au Comité opérationnel du Grenelle de l'environnement.

## Objectifs et plan d'actions

Le développement durable étant une démarche de progression, nous avons structuré notre action selon un plan précis portant sur les enjeux et le calendrier d'avancement suivant :

	Objectifs	Périmètre	Objectif délais	Avancement au 31/12/12
<b>Gouvernance</b>				
Organisation et fonctionnement	- Structurer et formaliser l'organisation	Siège SFL	2012	100 %
Charte de déontologie et informatique	- Renforcer les chartes opérantes	Siège SFL	2013	50 %
<b>Enjeux sociaux</b>				
Diversité - Égalité professionnelle	- Respect de l'égalité homme/femme - Maintien de l'emploi des seniors - Engagement en faveur des personnes en situation de handicap	Siège SFL	Permanent	
Formation - Gestion des compétences	- Anticiper les évolutions du marché afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs - Former et informer les équipes opérationnelles dans le cadre de réunions régulières sur la stratégie et les enjeux DD et sur les nouvelles réglementations	Siège SFL	Permanent	
<b>Enjeux environnementaux</b>				
Les consommations d'énergie	- Monitoring trimestriel des consommations - Réduire de 15 % la consommation d'énergie du parc - Récupérer les consommations des locataires	100 % des immeubles du scope	Permanent 2014	80 %
	- Monitoring trimestriel des consommations - Réduire de 15 % la consommation d'énergie du siège SFL	Siège SFL	Permanent 2014	0 %
La consommation d'eau	- Monitoring mensuel des consommations - Récupérer les consommations des locataires - Réduire de 10 % la consommation d'eau	100 % des immeubles du scope	Permanent Permanent 2013	100 %
	- Monitoring mensuel des consommations - Réduire de 10 % la consommation d'eau	Siège SFL	permanent 2013	8 %
Gestion des déchets	- Mise en place de tri sélectif - Améliorer la quantification des déchets générés par l'exploitation des actifs	100 % des immeubles du scope	2012 2013	78 % 10 %
	Le bilan carbone	- Immeuble en restructuration, établir le bilan carbone de chaque restructuration	Tout immeuble à restructurer	Permanent
- Établir le bilan carbone de l'ensemble des actifs sous gestion		100 % des immeubles du scope	2012	100 %
- Établir le bilan carbone du siège		Siège SFL	2012	100 %
La certification des immeubles en exploitation	- Engager une démarche de certification des immeubles en exploitation suivant le référentiel <i>Breeam in use</i> (Asset et Management)	100% des immeubles du scope	2013	42 %
	- Engager une démarche de certification des immeubles qui ne sont pas sous gestion (monolocataires) suivant le référentiel <i>Breeam in use</i> (Asset)	6 immeubles du patrimoine	2013	0 %
La certification des immeubles en restructuration	- Mise en place de démarche de certification environnementale sur tout actif en restructuration	100 % des restructurations	Permanent	

	Objectifs	Périmètre	Objectif délais	Avancement au 31/12/12
Biodiversité	- Mettre en place des contrats d'exploitation des espaces verts intégrant des clauses permettant de limiter l'impact sur la biodiversité. Zérophyto.	Immeubles du scope avec espaces verts	2013	0 %
	- Démarche de labellisation des espace verts « Ecojardin »		2014	0 %
Consommation de papier	- Améliorer la part de papier recyclé à hauteur de 50 % de la quantité globale	Siège SFL	2013	6 %
	- Diminuer la quantité de papier utilisé par personne de 20 %			0 %
Les éco-gestes/ éco-comportements/ éco-constructions	- Sensibiliser les salariés SFL par la transmission de la Greenletter SFL (2 par trimestre)	Siège SFL	Permanent	
<b>Enjeux sociétaux</b>				
Baux verts	- Signer exclusivement des baux verts quelle que soit la surface	100 % du patrimoine	Permanent	100 %
	- Verdir les baux existants à échéance juillet 2013	Baux existants > 2 000 m <sup>2</sup>	juillet 2013	0 %
Intégrer nos clients dans notre démarche	- Mettre en place des comités verts pour l'ensemble du patrimoine	100 % du patrimoine	2013	15 %
Enquête clients	- Interroger annuellement nos clients pour améliorer le taux de réponses par site	100 % du patrimoine	permanent	
Accessibilité de nos immeubles aux PMR	- Auditer nos immeubles	100 % des immeubles du scope	2012	100 %
	- Améliorer l'accessibilité de nos immeubles		2014	
Accessibilité de nos immeubles aux autres handicapes	- Auditer nos immeubles	100 % des immeubles du scope	2012	100 %
	- Améliorer l'accessibilité de nos immeubles aux autres handicapes		2013	
Achats responsables	- Généraliser la politique d'achat responsable en interne	Siège SFL	2013	10 %
	- Généraliser la politique d'achat responsable en intégrant des obligations dans les contrats d'exploitations des immeubles	100 % des immeubles du scope	2013	100 %
	- Renforcer la politique d'achat responsable en intégrant des obligations dans les marchés de travaux	100 % des restructurations	2013	50 %
Les contrats d'exploitation	- Intégrer dans tous nouveaux contrats d'exploitation de nos sites des clauses imposant une obligation de baisse des consommations d'énergie quantifiées	100 % des immeubles du scope	2013	50 %

## 1. Ressources humaines

### 1.1 Politique ressources humaines

Adapter les ressources humaines aux besoins de la Société, promouvoir les valeurs de la nouvelle culture d'entreprise fondée sur la création de valeur, la responsabilisation, l'excellence professionnelle, la performance individuelle et collective, associer les collaborateurs à la mise en œuvre de la stratégie de SFL, tels sont les objectifs qui ont conduit à développer la politique RH autour de trois axes majeurs en 2012 :

- la consolidation de la structure opérationnelle mise en place en 2011 ;
- le développement d'une politique de rémunération participative et incitative ;
- le développement des compétences et la poursuite de l'investissement formation.

Positionnant la valorisation des actifs et la satisfaction des clients/utilisateurs au cœur de sa mission générale, la Direction des opérations, constituée des métiers du property, de l'asset et des fonctions commerciales, techniques et marketing, concentre plus de 55 % de l'effectif total.

Elle intervient sur l'ensemble des activités opérationnelles de la Société :

- gestion des baux et suivi des relations avec les clients/utilisateurs du patrimoine ;
- élaboration et mise en œuvre de la stratégie de valorisation des actifs ;
- pilotage des opérations d'acquisition et de cession ;
- identification des prospects et négociation des conditions locatives ;
- coordination des travaux de maintenance et des opérations de développement en qualité de maître d'ouvrage ;
- élaboration et mise en œuvre de la politique de développement durable ;
- veille réglementaire en matière de sécurité et d'environnement.

La Direction financière regroupe une vingtaine de collaborateurs en charge de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés, du contrôle de gestion, de la mise en place et de l'optimisation des financements et de la communication corporate.

Enfin, le Secrétariat général supervise l'ensemble des activités fonctionnelles constituées du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information, de l'audit interne et des services généraux.

### 1.2 Gestion de l'emploi

Compte tenu des mouvements enregistrés au cours de l'exercice écoulé, l'effectif du groupe SFL s'établit au 31 décembre 2012 à 81 collaborateurs et se révèle relativement stable par rapport à celui constaté au 31 décembre 2011 qui était de 83 salariés : 3 embauches et 4 départs (hors fins de contrat intervenues au dernier jour de l'exercice) ont ainsi été enregistrés au cours de la période étant rappelé qu'un collaborateur inscrit à l'effectif fin 2011 a quitté la société le 31 décembre 2011.

L'effectif de la Société est majoritairement féminin (63 %) et relève principalement de l'encadrement (les cadres représentent les deux tiers de l'effectif total).

L'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans, l'âge moyen à 45 ans étant précisé que 55 % des collaborateurs sont âgés de 45 ans et plus.

80 des 81 collaborateurs inscrits au 31 décembre 2012 sont titulaires d'un CDI, l'unique CDD conclu au cours de l'année 2012 s'inscrivant dans le cadre de la professionnalisation (dispositif accessible aux jeunes âgés de 16 à 25 ans ou aux demandeurs d'emploi âgés de 26 ans et plus alternant des périodes d'enseignement général, technologique et professionnel et des périodes de travail en entreprise).

La Société a par ailleurs eu recours en moyenne en 2012 aux services de 3 salariés extérieurs dans le cadre de l'externalisation de ses prestations d'accueil/standard téléphonique et de maintenance de son parc informatique.

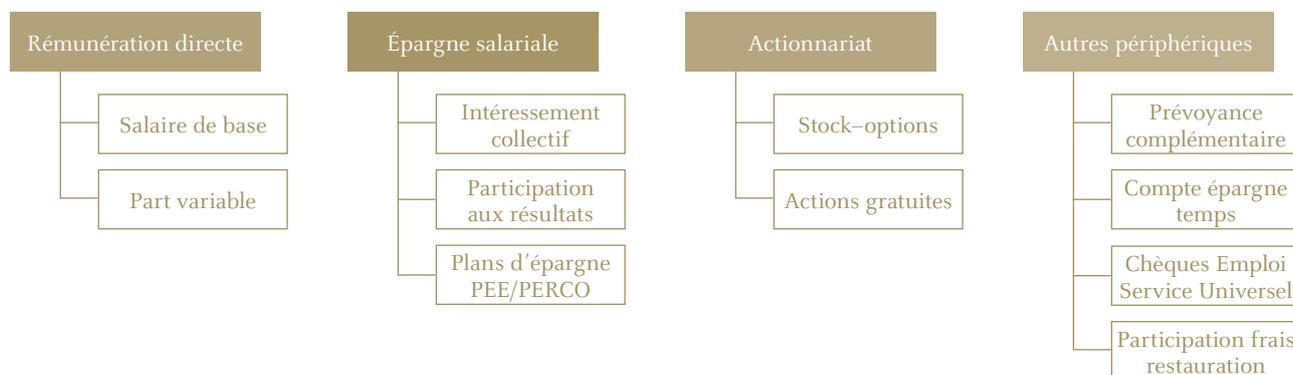
Aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein du groupe SFL au cours de l'exercice écoulé.

### 1.3 Politique de rémunération

Au sein du modèle de gestion des ressources humaines, la rémunération remplit deux fonctions distinctes :

- une fonction de rétribution et de reconnaissance,
- une fonction d'incitation et de motivation.

La prise en compte de cette double fonction explique le choix des différents instruments de rémunération mis en œuvre au sein de SFL :



Qu'ils soient collectifs ou individuels, immédiats ou différés, le pilotage de ces différents dispositifs a pour objectif de garantir pour SFL :

- la cohérence de son système de rémunération interne avec la stratégie générale de l'entreprise ;
- le maintien de l'équité interne ;
- la compétitivité externe ;
- la maîtrise de l'évolution de sa masse salariale.

L'adoption d'un système de rémunération basé à la fois sur les compétences (salaire fixe) et la performance (part variable) renforce par ailleurs la culture de gestion participative et contribue au développement de l'entreprise en récompensant l'ensemble des collaborateurs dont les contributions ont été les plus significatives.

Dans ce cadre, les révisions de salaires annuelles ont conduit en 2012 à privilégier une mesure d'augmentation individuelle des salaires fixes dans une enveloppe globale de l'ordre de 2 %.

Coordonnées par la Direction des ressources humaines, celles-ci ont donné lieu à un examen des éventuels écarts constatés d'une année sur l'autre au regard :

- d'un niveau de responsabilités comparable (à fonction identique ou distincte) ;
- des principes d'égalité salariale hommes/femmes ;
- des données salariales du marché (enquêtes de rémunération nationales ou sectorielles).

Placée au cœur du dispositif de reconnaissance des performances et de l'engagement de chacun, la rémunération variable s'appuie quant à elle sur l'évaluation annuelle des performances et sur le niveau de réalisation des objectifs qui ont été fixés à chacun des collaborateurs de la Société.

La détermination de ces objectifs individuels s'inscrit elle-même dans une démarche de progrès et de réalisations quantitatives et/ou qualitatives, le poids de la part variable variant de 6 % à 25 % de la rémunération de base – hors Comité de direction – selon les niveaux de responsabilités dont sont investis les collaborateurs de l'entreprise.

En février 2012, un plan d'attribution d'actions gratuites de performance a été mis en œuvre au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de la Société. Ce projet traduit ainsi la volonté de SFL d'associer l'ensemble des collaborateurs à son développement, à la mise en œuvre de sa stratégie et à la réalisation de ses performances futures en complément des dispositifs existants de participation aux résultats et d'intéressement collectif. Dans ce cadre, 49 481 actions ont ainsi été attribuées aux mandataires sociaux et salariés de SFL, le nombre d'actions définitivement acquises par chacun des bénéficiaires étant fonction de l'évolution, par rapport à un échantillon de foncières sur une période de trois ans, de l'actif net réévalué de la Société sur une base consolidée (normes EPRA) par action.

Enfin, soucieuse de favoriser la constitution et le développement d'une épargne retraite au bénéfice de ses collaborateurs, la Société a mis en place en 2012 une passerelle entre le compte épargne temps (CET) et le PERCO permettant la monétisation des jours de congés et l'optimisation de l'épargne ainsi constituée sans effort financier à des conditions avantageuses sur le plan social et fiscal. L'introduction de ce nouveau mode d'alimentation du PERCO a également conduit à élargir la gamme de supports d'investissement proposés dans le cadre de ce plan d'épargne retraite, laquelle se compose désormais de cinq fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) adaptés à chaque profil d'épargnant :

- deux fonds actions,
- un fonds diversifié,
- un fonds monétaire,
- un fonds obligataire.

En 2012, 50 collaborateurs ont choisi d'adhérer au PERCO et ont ainsi bénéficié d'un abondement moyen de 2 790 euros par bénéficiaire.

Les droits résultant des accords de participation aux résultats et d'intéressement collectif au titre de l'année 2012 se sont quant à eux établis à un montant global de 232 780 euros. Sur les cinq dernières années, ces droits représentent en moyenne 10,5 % de la masse salariale versée au cours de la période.

#### 1.4 Organisation du travail

L'organisation du temps de travail au sein du groupe SFL s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation sous la forme de jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels, conformément aux dispositions de l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999 et de ses avenants successifs.

La répartition de l'effectif – hors gardiens concierges – par temps de travail est la suivante au 31 décembre 2012 :

	Femmes	Hommes	Total
Temps complet	42	29	71
Temps partiel	8		8

Les 8 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement de service) : toutes les demandes de temps partiel formulées par les salariés en vue de permettre une meilleure articulation entre vie personnelle et vie professionnelle ont ainsi été satisfaites.

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2012 peut être apprécié sur la base des données reproduites dans les indicateurs sociaux, lesquels sont mentionnés en page 52 du présent rapport.

#### 1.5 Diversité – Égalité professionnelle

##### Égalité hommes/femmes

Dans le cadre d'un accord d'entreprise conclu le 16 décembre 2011, SFL a réaffirmé son attachement au respect du principe de non-discrimination entre les femmes et les hommes et confirmé son engagement en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle.

Cet accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dont l'exercice 2012 constituait la première année d'application a été conçu dans un double objectif :

- garantir l'égalité professionnelle dans le recrutement,
- assurer une évolution professionnelle identique aux femmes et aux hommes de l'entreprise grâce à la formation professionnelle.

À cet effet, les cabinets de recrutement habituellement sollicités par SFL ont été informés de l'existence de cet accord et de la nécessité d'en respecter les dispositions en matière de sélection et d'identification des candidats (neutralité de la terminologie des offres d'emploi, obligation de recours systématique à la mention H/F, limitation des exigences de disponibilité aux seuls postes qui l'exigent réellement...).

De même, l'élaboration du plan de formation de l'année 2012 s'est attachée à garantir un taux d'accès des femmes à la formation professionnelle au moins égal à celui des hommes.

Ainsi, au cours de l'année 2012 :

- les deux recrutements réalisés sous CDI ont concerné un homme et une femme,
- 37 femmes et 14 hommes ont suivi au moins une action de formation, soit respectivement 73 % de l'effectif féminin et 47 % de l'effectif masculin enregistré au 31 décembre 2012.

En outre, les responsables opérationnels sont 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.

À ce titre, les partenaires de la négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2012 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.

##### Maintien de l'emploi des seniors

Au 31 décembre 2012, le nombre de collaborateurs âgés de 55 ans et plus s'est établi à 13, soit 16 % de l'effectif total, lequel représente un taux d'emploi sensiblement supérieur à l'objectif prévu par l'accord en faveur de l'emploi des seniors conclu au sein de la branche en décembre 2009 (8 à 12 % des effectifs).

## Handicap

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 2012, le montant de ce versement s'est établi à 6 260 euros.

Par ailleurs, SFL a participé, en tant qu'entreprise engagée, à l'organisation de la sixième édition de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées qui s'est tenue du 12 au 18 novembre 2012 sous l'égide de l'ADAPT.

Enfin, compte tenu de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par le groupe SFL en 2012 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 55 140 euros.

### 1.6 Formation – Gestion des compétences

En 2012, la Société a consacré 2,50 % de sa masse salariale à la formation professionnelle dans le cadre d'actions destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Les orientations de la formation professionnelle telles que retenues pour l'année 2012 s'inscrivent dans le souci :

- de créer et de garantir les conditions d'accès à la formation continue de l'ensemble des salariés de la Société ;
- d'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du marché afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions d'efficacité les missions qui leur sont confiées.

Dans ce cadre, plus de 1 300 heures de formation ont été dispensées au profit de 51 collaborateurs dans le cadre de stages essentiellement orientés dans les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique et des langues.

### 1.7 Relations sociales

Les instances représentatives du personnel au sein de SFL se composent d'une Délégation unique du personnel et d'un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail dont les membres sont régulièrement informés et consultés sur les projets intéressants, notamment l'organisation et l'activité de l'entreprise.

En complément des sujets habituels relevant de sa compétence générale, le Comité d'entreprise a ainsi été consulté, en 2012, sur les projets de mise en œuvre d'un plan d'attribution d'actions gratuites et d'aménagement du dispositif d'épargne salariale. Concernant l'information et la consultation des instances représentatives du personnel, SFL se conforme aux obligations réglementaires applicables en la matière.

## Bilan des accords collectifs

En 2012, quatre accords d'entreprise ont été conclus qui portent tous sur le dispositif d'épargne salariale et qui ont conduit à en modifier certaines dispositions (règlements PEE, PERCO, CET et accord de participation).

Au 31 décembre 2012, le statut collectif de SFL se compose des accords suivants en complément des dispositions issues des conventions collectives de l'immobilier et des gardiens, concierges et employés d'immeubles :

- accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999 et ses avenants successifs ;
- 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, du 29 février 2008 et du 4 mai 2012 ;
- contrat d'intéressement groupe SFL du 30 juin 2011 ;
- Plan épargne entreprise (PEE) du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004, du 29 novembre 2004, du 2 avril 2007 et du 4 mai 2012 ;
- Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) du 31 janvier 2005 et ses avenants du 21 décembre 2006, du 2 avril 2007, du 12 décembre 2007 et du 3 juillet 2012 ;
- accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 16 décembre 2011.

Au titre de l'exercice 2012, aucun nouvel accord en matière de santé et de sécurité au travail n'a été signé.

### 1.8 Santé – Sécurité

Le CHSCT, dont la composition a été renouvelée en 2011, contribue, dans le cadre de sa mission générale, à la protection de la santé et de la sécurité des collaborateurs de la Société et à l'amélioration de leurs conditions de travail.

Au cours de l'année 2012, il a été procédé, en coordination avec l'APAVE, à la mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels dont l'objet est d'identifier les dangers pour la santé et la sécurité, et les mesures de prévention existantes, à améliorer ou à mettre en place destinées à supprimer ou à réduire chacun de ces risques. Plus de 70 % des situations potentiellement dangereuses recensées dans le cadre de cette étude ont été considérées comme présentant un niveau de risque faible à raison de mesures de prévention déjà existantes ou simplement à améliorer. Présentées au CHSCT en fin d'exercice, les recommandations contenues dans le document unique ont été intégrées dans le programme de prévention des risques professionnels pour l'année 2013.

Par ailleurs, comme chaque année, les collaborateurs chargés de coordonner les opérations d'évacuation en cas d'incendie ont suivi, en 2012, un enseignement théorique et pratique sur la lutte contre le feu.

### 1.9 Tableaux des indicateurs sociaux

Les données sociales publiées dans le cadre du présent reporting s'inscrivent dans le cadre réglementaire relatif à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises.

Au-delà de leur caractère obligatoire, ces informations reflètent le souci de transparence de SFL et sa volonté de décrire objectivement, au moyen notamment des indicateurs ci-après publiés, ses actions les plus pertinentes qui témoignent de son engagement continu en matière de responsabilité sociale et environnementale.

GRI 3.1	Intitulé	Périmètre	2010	2011	2012
	<b>Social /emploi, relations sociales et travail décent</b>				
	<b>Emploi</b>				
BASE LA1	Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique	Effectif total	85	83	81 ✓
		CDI	84	83	80 ✓
		CDD	1	0	1 ✓
		Hommes	32	32	30 ✓
		Femmes	53	51	51 ✓
		Cadres	52	53	54 ✓
		Maîtrise	15	14	13 ✓
		Employés	18	16	14 ✓
		< 45	39	37	36 ✓
		> ou= à 45 ans	46	46	45 ✓
		Paris	85	83	81 ✓
		Autres	0	0	0 ✓
BASE LA2	Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge	<b>Embauches</b>			
		CDI	3	4	2 ✓
		CDD	2	0	1 ✓
		Hommes	4	2	2 ✓
		Femmes	1	2	1 ✓
		Cadres	4	3	3 ✓
		Maîtrise	0	0	0 ✓
		Employés	1	1	0 ✓
		< 45	4	4	3 ✓
		> ou= à 45 ans	1	0	0 ✓
	Nombre de licenciements par motif	Motif personnel	0	2	3 ✓
		Motif économique	0	0	0 ✓
SUP LA3	Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activité majeure	En milliers d'euros brut	7 258,48	6 757,90	6 493,88
	<b>Relations entre la direction et les salariés</b>				
BASE LA4	Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	Groupe SFL	100 %	100 %	100 %
	<b>Santé et sécurité au travail</b>				
BASE LA7	Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus		ND	ND	0 ✓
	Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus		ND	ND	1 ✓
	Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail		ND	ND	0 ✓
	Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet		ND	ND	13 ✓
	Taux de fréquence	Groupe SFL	7,29	7,37	7,37 ✓
	Taux de gravité		0,58	0,79	0,09 ✓
	Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues		0	0	0 ✓
	<b>Absentéisme</b>				
	Maladie (en jours ouvrés)		620	541	983
	Maternité (en jours ouvrés)		87	79	256
	Enfant malade (en jours ouvrés)		30	27	30
	Événements familiaux (en jours ouvrés)		31	28	49

GRI 3.1		Intitulé	Périmètre	2010	2011	2012	
<b>Formation et éducation</b>							
BASE	LA10	Nombre total d'heures de formation	En heure	Groupe SFL	2 700	1 394	1 337 ✓
SUP	LA12	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodique, par sexe	Homme Femme	Groupe SFL	100 % 100 %	100 % 100 %	100 % 100 %
<b>Social / Société</b>							
<b>Communauté locale</b>							
BASE	SO1	Pourcentage des activités menées en interaction avec les communautés locales, dont l'impact sur les communautés locales est soumis à évaluation et qui sont assorties de programmes d'amélioration		Groupe SFL	0	0	0
BASE	SO9	Activités ayant des impacts positifs et négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales			0	0	0
<b>Politiques publiques</b>							
SUP	SO6	Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays		Groupe SFL	0	0	0
<b>Comportement anticoncurrentiel</b>							
SUP	SO7	Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, infractions aux lois antitrust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions		Groupe SFL	0	0	0
<b>Respect des textes</b>							
BASE	SO8	Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations		Groupe SFL	0	0	0
<b>Respect de la vie privée</b>							
SUP	PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients		Groupe SFL	0	0	0

■ Présent dans les thématiques du Grenelle II.

✓ Vérifié par Deloitte.

ND Non disponible.

## 2. Environnement

### 2.1 Politique environnementale

Fort de son patrimoine exclusivement parisien, très accessible en transports en commun, garant d'un bilan carbone performant, SFL dont le siège est également à Paris dans le 8<sup>e</sup>, développe une politique axée sur une conviction forte : **offrir aujourd'hui les immeubles dotés de la plus faible empreinte environnementale du marché, c'est s'inscrire dans une volonté de garantir une qualité de vie pour les générations actuelles et futures.**

La politique environnementale de SFL se décline sur plusieurs axes :

- continuer à améliorer progressivement la performance environnementale des actifs au fil du temps, en s'appuyant sur l'excellence du parc actuel et sur un suivi des indicateurs ;
- doter ses opérations de développement et de grosses rénovations d'un niveau d'exigence très élevé en termes de certification environnementale et de bilan carbone induit ;
- introduire des critères de risque du changement climatique dans les activités d'investissement (processus d'acquisition).

SFL a pu confirmer en 2012 la pertinence et l'excellence de la performance carbone globale de son offre produit garantissant une empreinte carbone globale par poste de travail qui est l'une des plus performantes au monde.

Afin de conforter cette ambition, SFL réinvente en permanence ses actifs afin d'apporter une réponse aux attentes de prospects en termes de RSE et de leurs propres obligations vis-à-vis du Grenelle II, mais aussi des référentiels internationaux.

Pour cela, SFL pense ses actifs en perspective de restructuration pour :

- qu'ils bénéficient d'une faible empreinte carbone et permettent de proposer aux clients les meilleurs standards du marché en la matière ;
- qu'ils répondent aux objectifs exigés pour des bâtiments à basse consommation d'énergie et qu'ils soient en anticipation des réglementations thermiques ;
- que les lieux de travail proposés répondent aux obligations et aux enjeux des référentiels internationaux définis par le Grenelle II, le *Global reporting Initiative* (GRI/CRESS) et les recommandations de l'European Public Real estate Association (EPRA) ;
- qu'ils s'inscrivent dans une durabilité technique et énergétique ;
- qu'ils réintègrent de la biodiversité en cœur de ville ;
- qu'ils limitent l'utilisation des ressources épuisables ;
- qu'ils puissent permettre la gestion du tri des déchets.

Afin de confirmer cette ambition, SFL présente systématiquement ses actifs aux certifications les plus représentatives que ce soit pour les restructurations (HQE®, BREEAM et LEED) ou pour l'exploitation (HQE® Exploitation, BREEAM In Use). Pour accompagner cette démarche, SFL sensibilise et forme ses collaborateurs, afin de continuer à faire évoluer les consciences et les compétences.

Sur le plan du partenariat clients, SFL associe progressivement ces derniers aux démarches de progrès et instaure des bases de travail communes (baux verts et annexes environnementales, intégration dans leur stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre, sensibilisation aux éco-gestes...).

L'objectif de ces échanges est de partager avec l'ensemble des parties prenantes l'excellence de cette stratégie, qui place le parc immobilier de SFL au meilleur niveau de performance européen en matière d'usage des immeubles par ses clients occupants.

Afin de mener à bien cette politique, SFL a sélectionné en 2011, les enjeux en matière de développement durable sur lesquels elle allait être vigilante. En 2012, elle a déployé sa stratégie et les outils lui permettant de suivre les indicateurs pertinents sélectionnés et ainsi réduire son empreinte environnementale.

Par ailleurs, en 2012, SFL n'a pas provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière d'environnement.

### 2.2 Méthode de collecte, mode de calcul et reporting

Pour appréhender les consommations de nos immeubles en énergie, en eau et en déchets, nous avons élaboré une méthode de reporting en interne.

Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, de définir les contributeurs et la méthode de contrôle.

Elle définit également les référentiels appliqués qui sont notamment la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » et son article 225, le GRI 3.1 et son supplément CRESS ainsi que les recommandations de l'EPRA.

Elle permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

#### 2.2.1 La période de reporting

L'audit couvre l'année calendaire et l'analyse vis-à-vis des années antérieures porte sur trois exercices (2010 à 2012).

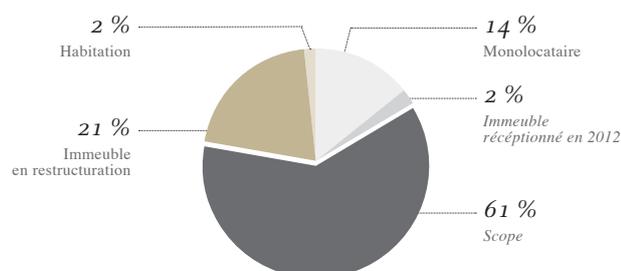
Pour le siège de SFL, la période de comparaison ne démarre qu'en 2011, celui-ci ayant déménagé cette année-là.

### 2.2.2 Le scope

Le patrimoine de SFL est constitué de 19 immeubles totalisant 383 000 m<sup>2</sup> utiles non pondérés.

Les immeubles du patrimoine concernés par notre reporting interne (9) appelé « Scope » sont des immeubles en multilocataires et qui ont un taux d'occupation significatif (plus de 60 %).

#### Répartition du patrimoine SFL (en surface)



Le scope exclut les immeubles monolocataires, en libération de surface pour reconstruction, en reconstruction et les surfaces d'habitation.

Les immeubles du scope sont :

- 1. « 176 Charles-de-Gaulle » à Neuilly-sur-Seine,
- 2. « 96 Léna » Paris 75016,
- 3. Îlot « Édouard VII » Paris 75009,
- 4. « 112 Wagram » Paris 75017,
- 5. « Rives de Seine » Paris 75012,
- 6. « LDE/LDA », 151 rue Saint-Honoré Paris 75001,
- 7. « 103 Grenelle » Paris 75007,
- 8. « Cézanne Saint-Honoré » Paris 75008,
- 9. « Washington Plaza » Paris 75008.

Le scope totalise une surface (hors logement), représentant 61 % de la surface totale du patrimoine SFL toutes activités confondues (logements, commerces, bureaux).

### 2.2.3 Évolution du périmètre du scope (inclusion, exclusion)

Le périmètre des immeubles concernés par nos audits peut évoluer à la hausse :

- acquisitions,
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 %.

Et à la baisse :

- vente,
- immeuble en cours de libération et dont le taux d'occupation est en dessous des 60 %,
- immeuble sur le point d'être restructuré ou en cours de reconstruction.

### 2.2.4 Surface de référence des immeubles du scope et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles non pondérées des immeubles en mètre carré.

Le taux d'occupation est communiqué en fin d'année calendaire et se veut le reflet de l'occupation réelle lissée de l'actif sur l'année passée.

### 2.2.5 Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble et ensuite à l'échelle du scope est issue :

- des relevés des compteurs,
- de la consolidation des factures hors taxes des concessionnaires hors abonnement.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue et notamment concernant les parties privatives, nous reconstruisons la consommation énergétique totale de ce dernier en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios différents d'un immeuble à un autre qui permettent d'être au plus près de la réalité ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'étude énergéticien d'expérience.

La consommation d'énergie du preneur peut être exclusivement liée à la bureautique, la production de chaud et de froid des parties privatives étant issues des parties communes (« 176 Charles-de-Gaulle » à Neuilly-sur-Seine).

Au fur et à mesure de la récupération des consommations privatives de nos clients, nous substituerons ces valeurs réelles aux valeurs théoriques.

Cependant, il est difficile de comparer l'intensité énergétique en valeur absolue d'une année sur l'autre étant donné que la surface de référence du scope évolue ainsi que sa part d'occupation. Nous nous sommes donc attachés à comparer ces valeurs par rapport à un périmètre constant qui est celui de 2010 (7 immeubles) et de communiquer les intensités énergétiques du Scope 2012 (9 immeubles).

### 2.2.6 Consommation d'eau

La méthode appliquée pour la consommation d'eau du scope est plus rationnelle. En effet, tous nos actifs sont desservis par un seul point d'eau.

La collecte se fait :

- soit par relevé des compteurs,
- soit par consolidation des factures.

### 2.2.7 Les déchets

Les pesées des déchets communiquées sont issues des bordereaux de suivi de déchets (BSD) des sites et pour le siège SFL sur une pesée journalière.

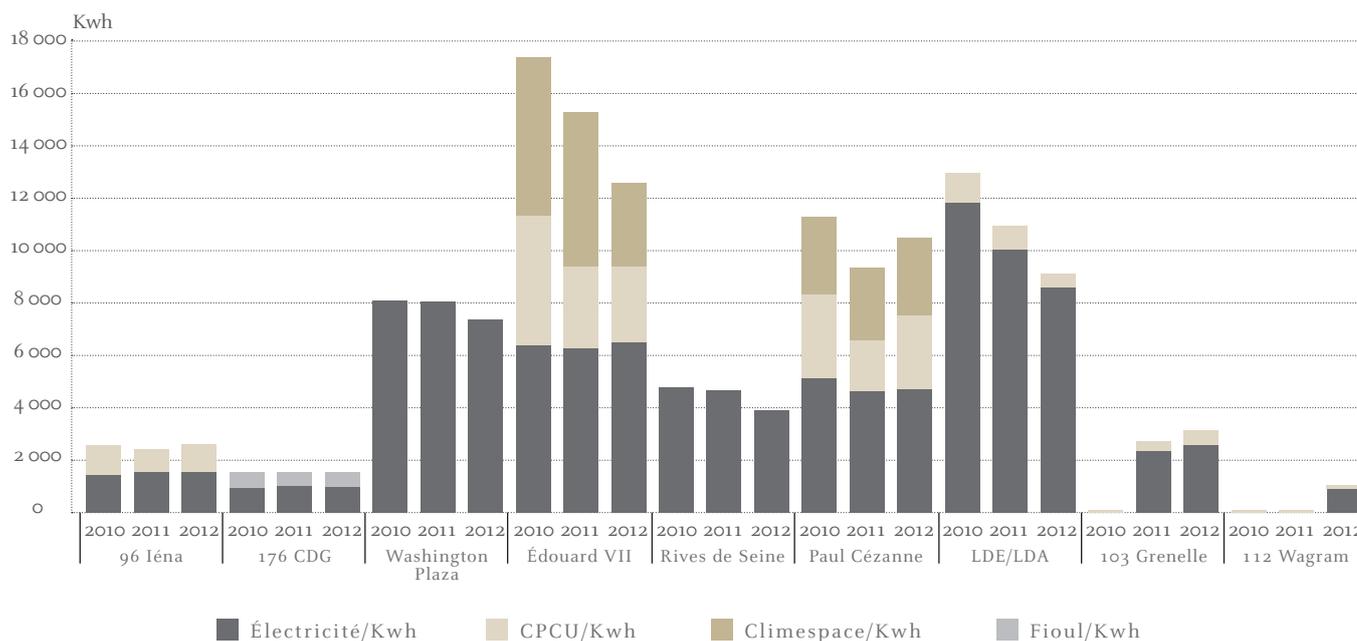
## 2.3 Empreinte environnementale de SFL

### 2.3.1 Consommations énergétiques

L'analyse des intensités énergétiques toutes énergies confondues démontre à périmètre constant que l'inflexion des consommations est d'environ 12 %, comparaison entre les années 2010 et 2012.

À noter que 2010 a été une année particulièrement froide contrairement à 2012 qui était plutôt dans les normales saisonnières.

#### Relevé des consommations énergétiques du scope sur les exercices 2010/2011/2012



### 2.3.2 Gestion de l'eau

#### L'eau au cœur des préoccupations de SFL

La France a la chance d'être un territoire où l'eau est très présente et pèse peu économiquement parlant. Ce serait avoir une vision très étriquée que de ne pas mettre cette ressource épuisable au cœur de nos enjeux.

Les immeubles de SFL sont exclusivement alimentés par le réseau d'eau de ville. Cette eau est produite à partir d'eaux souterraines et d'eaux de rivières, rendues potables avant d'être acheminées jusqu'aux points d'eau de chaque utilisateur, aucune installation de SFL ne prélève d'eau dans des sources dites sensibles.

En 2011, SFL s'était engagée à réduire de 10 % la consommation d'eau de son scope à échéance 2013. Objectif dépassé.

Sa démarche proactive a permis de mettre en place des solutions techniques sur l'ensemble des points d'eau des parties communes et des parties privatives vacantes.

Pas moins de 1100 points d'eau sur les 9 immeubles du scope ont été traités sur l'exercice 2012.

En 2012, le scope d'immeubles analysés est de 9, l'intensité énergétique consolidée est de l'ordre de 277 kWh/m<sup>2</sup>/an toutes énergies confondues.

Après analyse des bilans énergétiques réalisés sur le « Scope », nous engagerons le déploiement des solutions techniques suivant un planning s'étalant jusqu'en 2014.

Cet engagement permet de maintenir l'amélioration des consommations du parc immobilier SFL avec un objectif de - 15 % d'énergie finale économisée à échéance 2014.

Ces équipements permettent depuis leur installation d'économiser en moyenne 28,5 % de consommation d'eau.

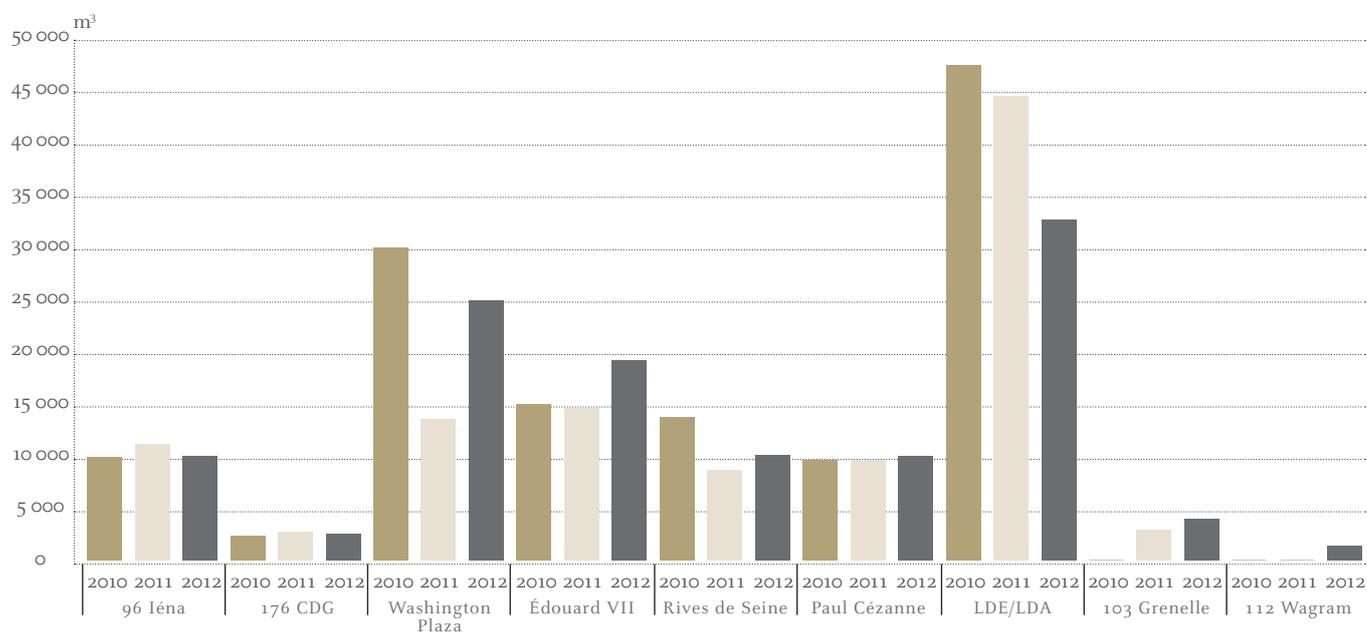
Dans le cadre des restructurations d'actif, SFL impose les meilleures pratiques mondiales en termes de consommation d'eau en appliquant les obligations LEED.

Les opérations « In/Out » à Boulogne-Billancourt et « Cardinal » à Paris bénéficient d'une récupération des eaux de pluie qui seront stockées sur le site et réutilisées pour l'arrosage des espaces verts de la parcelle. La récupération d'eau sur les immeubles en reconstruction « In/Out » et « Cardinal » représentera 88 000 litres. La récupération d'eau a deux bénéfices, elle participe à la baisse de la consommation d'eau potable et réduit les coûts de traitement primaire avant distribution sur le réseau.

Parallèlement, SFL suit mensuellement cet indicateur de consommation de ses actifs sous gestion et ce depuis 2010 lui permettant de réagir rapidement sur un dépassement anormal.

En ce qui concerne le siège SFL, l'ensemble des points d'eau et WC ont été équipés de la même manière que ses actifs, cette action permet d'envisager une baisse de ses consommations d'eau de l'ordre de 23,5 % en 2013.

### Relevé des consommations d'eau du scope sur les exercices 2010/2011/2012



### 2.3.3 Réduire les déchets

#### Sur le scope

SFL avait pris le parti en 2011 de déployer en 2012 le tri sélectif sur l'ensemble des actifs du scope.

80 % des immeubles du scope ont été équipés en 2012 et l'objectif de 100 % sera atteint en 2013.

Une grande partie de nos locataires ont intégré cette vision en mettant en place à la source le tri de leurs déchets dans le cadre de leur activité.

La masse totale de déchets par type et par mode d'élimination est une information encore souvent inconnue. Pour 2013, SFL va renforcer le suivi de cet indicateur afin d'avoir une vision précise du tonnage site par site de la part de déchets banals et de déchets recyclés.

#### Au siège de SFL

Nombre d'actions ont été mises en place pour réduire et pour trier les déchets générés par son activité :

#### Tri sélectif

Chaque poste de travail et chaque salle de réunion sont équipés d'un réceptacle à deux compartiments permettant de trier le papier afin de pouvoir le revaloriser par une filière de recyclage.

Le tri sélectif a permis en 2012 de recycler 100 % des déchets papier, soit plus de 3 tonnes. Cette valeur découlant des pesées journalières des déchets papier produits.

Le ratio par personne est d'environ 40 kg. L'objectif est de diminuer notre part de déchet de 10 % en 2013.

#### ■ Les piles

Un bac de récupération des piles usagées a été mis à disposition au sein des locaux de la SFL afin de les collecter et les réinjecter dans le cursus du recyclage. Ce dispositif a permis de collecter, en 2012, 22 kg de piles.

#### ■ Les cartouches d'encre

Un bac de collecte des cartouches d'encre usagées a été installé au sein des locaux de la SFL. Celui-ci concerne les consommables liés aux impressions : cartouches usagées d'imprimantes individuelles, cartouches de copieurs, et bacs à encre usagée également présents dans les copieurs.

#### ■ Les DEEE (Déchets électriques et équipements électroniques)

La collecte des DEEE chez SFL concerne la valorisation des téléphones portables ou calculettes hors d'usage, et tout matériel électronique usagé ou défectueux. Notre parc informatique étant en leasing, il n'y a pas de récupération possible. Dorénavant, les vieux appareils seront donc collectés puis démantelés par un éco-organisme agréé et dédié à la valorisation des DEEE, Ecologic-France. Ce dispositif a permis de collecter 220 kg de DEEE en 2012.

### 2.4 Qualité environnementale, certification et labellisation des actifs

SFL a mis en œuvre une démarche dont l'objectif est de certifier 100 % des immeubles de son patrimoine en 2013.

#### 2.4.1 Immeubles en exploitation

Le référentiel de certification des immeubles en exploitation retenu est le *Breeam In Use*, référentiel unanimement reconnu.

SFL a fait certifier son premier immeuble en 2009, l'actif « 103 Grenelle », suivant le référentiel HQE® Exploitation.

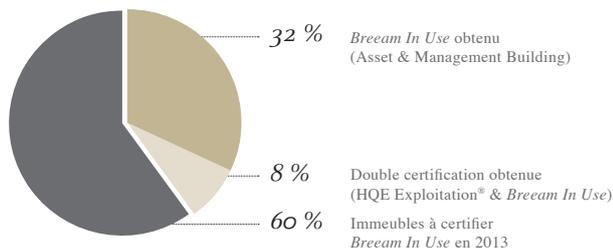
En phase avec notre stratégie de certifier l'ensemble de nos immeubles en exploitation, cet actif a été certifié *Breem In Use* en 2012.

C'est le premier immeuble au monde à bénéficier de cette double certification exploitation.

Le Louvre des Entreprises et des Antiquaires – ainsi que l'immeuble « Cézanne Saint-Honoré » ont également été certifiés *Breem In Use* en 2012 bénéficiant également d'un bon classement.

Immeubles SFL	Certification Exploitation <i>Breem In Use</i>	
	Asset Rating	Building Management
103 Grenelle Paris 75007	Good avec 46,69 %	Good avec 42,70 %
LDE/LDA Paris 75001	Good avec 45,29 %	Pass avec 31,70 %
Cézanne St-Honoré Paris 75008	Good avec 45,19 %	Good avec 40,29 %

**État d'avancement Certification Exploitation - Scope 2012 (en surface)**



**2.4.2 Immeubles en restructuration**

Les objectifs environnementaux de SFL sont définis dans un programme ajusté en permanence afin d'y inclure les dernières technologies et réglementations applicables en matière de construction.

Cette méthode permet d'obtenir une ou plusieurs certifications des restructurations à des niveaux élevés selon les référentiels suivants :

- HQE® Passeport Bâtiment durable niveau mini « excellent »,
- BREEAM niveau mini « Very Good »,
- LEED niveau « Gold ».

Détenteur de la première validation HQE® pour un immeuble « pierre de taille » en 2009 (« Immeuble 103 Grenelle » Paris 7<sup>e</sup>), SFL s'affirme résolument en précurseur et poursuit sa démarche dans ce domaine.

L'hôtel « Mandarin Oriental », rue Saint-Honoré à Paris 8<sup>e</sup>, a obtenu sa certification HQE® confirmée pour la phase « Réalisation » en 2012. Par ailleurs, ce projet a été site pilote du référentiel Certivéa pour la certification HQE® hôtellerie.

Le projet de restructuration lourde « In/Out » est le plus bel exemple de l'engagement de SFL dans le développement durable et dans sa stratégie de positionner ses actifs comme des références mondiales par l'application de référentiels mondiaux dès la phase « Programme ». Cette opération « In/Out » a en ligne de mire, la triple certification HQE® Passeport Bâtiment durable, BREEAM niveau « Very Good » et LEED niveau « Gold », avec une recherche du niveau « Platinum ». D'ores et déjà, « In/Out » a obtenu la certification HQE® et le passeport bâtiments durables de Certivéa à un niveau « exceptionnel », pour la phase « Programme et conception ». Il bénéficie également du label HPE niveau Effnergie Rénovation 2009 équivalent BBC.

D'autres opérations de restructuration majeures en cours d'étude, comme l'opération « Cardinal » à Paris (33 200 m²), s'inscrivent dans la même démarche de certifications multiples. Cet immeuble a obtenu en 2012 son certificat HQE® phase programme et est inscrit dans une démarche BREEAM niveau « Excellent » et LEED niveau « Gold ».

Au 31 décembre 2012, SFL détient six immeubles certifiés Construction :

- « 103 Grenelle » Paris 75007 Certifié HQE® phase programme, conception et construction ;
- « 92 Champs-Élysées » Paris 75008 certifié HQE® phase programme et conception ;
- « 112 Wagram » Paris 75017 certifié HQE® phase programme, conception et construction ;
- « 247 Saint-Honoré » Paris 75001 certifié HQE® phase programme, conception et construction ;
- « In/Out » Boulogne-Billancourt 92100 certifié HQE® phase programme et conception et démarche BREEAM et LEED construction ;
- « Cardinal » Paris 75002 certifié HQE® phase programme et conception et démarche BREEAM et LEED construction.

Les deux projets de développement majeurs de SFL, « In/Out » et « Cardinal », s'inscrivent dans une démarche de triple certifications.

**2.5 Émissions de gaz à effet de serre (GES)**

Consciente des enjeux énergétiques et climatiques, et souhaitant mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition et l'ensemble de son organisation dans l'atteinte des objectifs français (- 38 % de consommation énergétique dans les bâtiments à horizon 2020, et atteinte du facteur 4 à horizon 2050 concernant les émissions de gaz à effet de serre) mais aussi pour affirmer son leadership européen et mondial en termes de bilan carbone de son patrimoine. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets constituent un défi majeur pour SFL. Une augmentation éventuelle du prix des ressources en eau et en énergie ou des primes d'assurance sont des effets potentiels à considérer à moyen terme dans la gestion de nos actifs. Bien que l'emplacement de ses actifs

tende à limiter l'éventualité de scénarios extrêmes, SFL s'engage par un système de gestion proactif des risques à améliorer l'efficacité énergétique et l'intensité carbone de ses actifs.

Ainsi, l'ambition de SFL est double :

- 1 – Compter ses émissions et communiquer vers l'ensemble des parties prenantes autour de l'empreinte carbone de SFL, de la méthode adoptée et des résultats obtenus, en toute transparence.
- 2 – Réduire son impact : démontrer la performance du patrimoine et la démarche de progrès pour garantir à ses clients la minimisation de l'impact environnemental et carbone des bureaux loués et la réduction des consommations énergétiques.

Dans ce but, SFL a déployé en 2012 une méthodologie de suivi de bilan carbone complet.

Ce bilan carbone, présenté dans ce rapport, a été établi en évaluant les émissions de gaz à effet de serre :

- du patrimoine, établies tant pour les parties communes que pour les parties privatives ;
- des projets en cours de développement, rénovation ou reconstruction ;
- de la « vie de bureau » (siège).

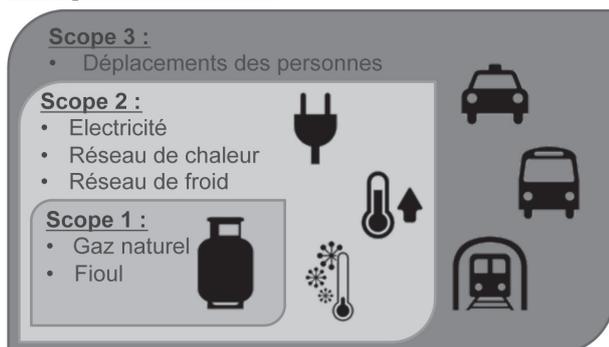
Ces trois postes d'émissions font l'objet d'un suivi global détaillé dans les parties suivantes.

### 2.5.1 Méthodologie mise en place par SFL

La lutte contre le changement climatique et l'intégration des enjeux énergétiques dans la stratégie de SFL est pris en compte dans le périmètre le plus large possible. Naturellement, pour les scopes 1 (GES indirects) et 2 (GES directs), il s'agit d'intégrer une démarche de suivi systématique des consommations énergétiques, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

SFL a également décidé d'inclure les déplacements des utilisateurs (scope 3) car l'utilisation des bâtiments ne peut se faire sans les trajets quotidiens des personnes qui y travaillent.

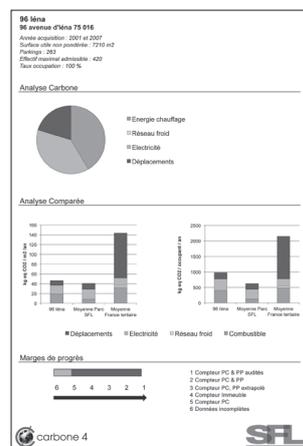
#### Découpage des émissions de gaz à effet de serre de l'exploitation d'un actif



SFL a mis en place, immeuble par immeuble, un programme d'analyse basé sur une méthodologie transparente, détaillée et structurée, visant à évaluer et à piloter l'amélioration des performances.

C'est par l'application de la méthode de l'Ademe V7.1 que SFL a analysé son empreinte carbone dans une vision patrimoniale.

SFL s'est dotée d'une « fiche d'identité carbone » pour chaque actif, permettant outre de connaître le niveau de qualité du suivi des informations nécessaires, de communiquer avec nos clients locataires autour de la performance de l'actif par rapport aux référentiels du marché.



Cette méthodologie est performante à trois titres :

- elle permet de mettre en évidence les pistes d'amélioration permettant à SFL de s'engager sur ses objectifs de réduction des consommations d'énergie. Pour compléter cette démarche, SFL a lancé une mission d'audit énergétique couvrant 100 % des immeubles du scope 2012 ;
- elle a permis de créer un référentiel interne afin d'identifier et d'appliquer les meilleures pratiques de réduction des consommations ;
- cette démarche est par ailleurs immédiatement applicable aux immeubles entrant dans le patrimoine géré par SFL.

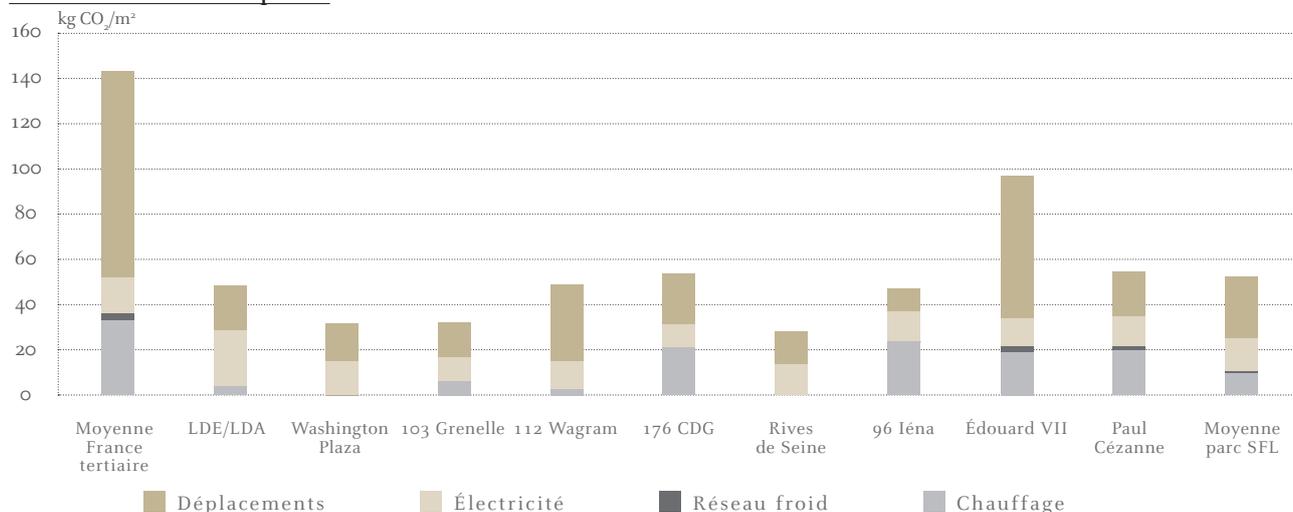
### 2.5.2 L'approche carbone des actifs en exploitation

En 2012, SFL a réalisé le bilan carbone complet des neuf immeubles couverts par le reporting interne. Le déplacement des utilisateurs (scope 3) a été consolidé grâce à une enquête diligentée par SFL auprès de l'ensemble de ses clients/locataires.

Les conclusions de cet audit confortent la position de SFL comme étant la Foncière proposant les actifs les moins carbonés au monde avec une moyenne de 25 kg eq. Co<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (hors déplacements) et de 52 kg eq. Co<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (déplacements inclus) à comparer à une moyenne du parc Français de l'ordre de 51 kg eq. Co<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (hors déplacements, Source Ademe) ou à comparer à la moyenne du parc aux États-Unis qui est près de 6 fois supérieures toujours hors déplacements (source : University of Strathclyde).

Le graphique ci-après permet de comparer les actifs entre eux et à la moyenne française : on constate rapidement la bonne performance des actifs de la SFL en comparaison de la moyenne nationale.

**Bilan carbone des actifs par m<sup>2</sup>**



Ce même bilan rapporté à l’occupant confirme l’excellente performance des immeubles tertiaires de SFL :

**Bilan carbone des actifs par occupant**



**2.5.3 L’approche carbone des actifs en restructuration lourde**

SFL lance systématiquement un bilan carbone sur ses opérations de restructuration lourde. Le but est d’appréhender le plus tôt possible l’impact d’une restructuration sur l’émission de gaz à effet de serre et de pouvoir ajuster positivement les projets, et de pouvoir arbitrer entre les options offertes pour minimiser le « temps de retour sur carbone » des projets.

En effet, la restructuration d’un bâtiment engendre des émissions de gaz à effet de serre lors des travaux de réaménagement (gros œuvre, changements d’équipements techniques, matériaux...). Cependant ces émissions seront compensées, car les travaux une fois terminés, les consommations d’énergies seront plus faibles qu’auparavant. Au bout de quelques années, les économies de CO<sub>2</sub> générées sur l’exploitation compenseront l’investissement « carbone » des travaux.

**Zoom sur une restructuration réussie :**

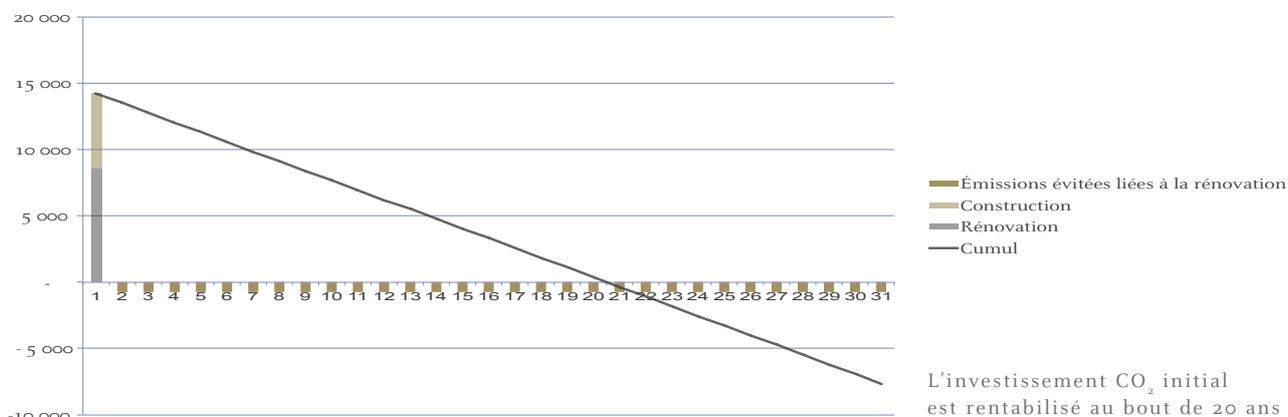
« In/Out » à Boulogne-Billancourt a fait l’objet d’un bilan d’émissions de gaz à effet de serre en phase conception en y intégrant les déplacements des futurs occupants (*sources : Enquête Globale Transport (EGT), Insee*). Cette analyse permet d’englober les 3 scopes.

Cette approche novatrice a démontré la pertinence des choix organisationnels et la performance d’une rénovation sur un actif existant contrairement à une construction neuve.

Le bilan carbone intègre deux aspects, la construction et l’exploitation de l’immeuble incluant les déplacements des occupants.

Cette approche a conforté SFL dans sa décision de lancer une restructuration d'importance sur cet actif car elle permet d'éviter les émissions de 23 kg de CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup>/an en phase exploitation.

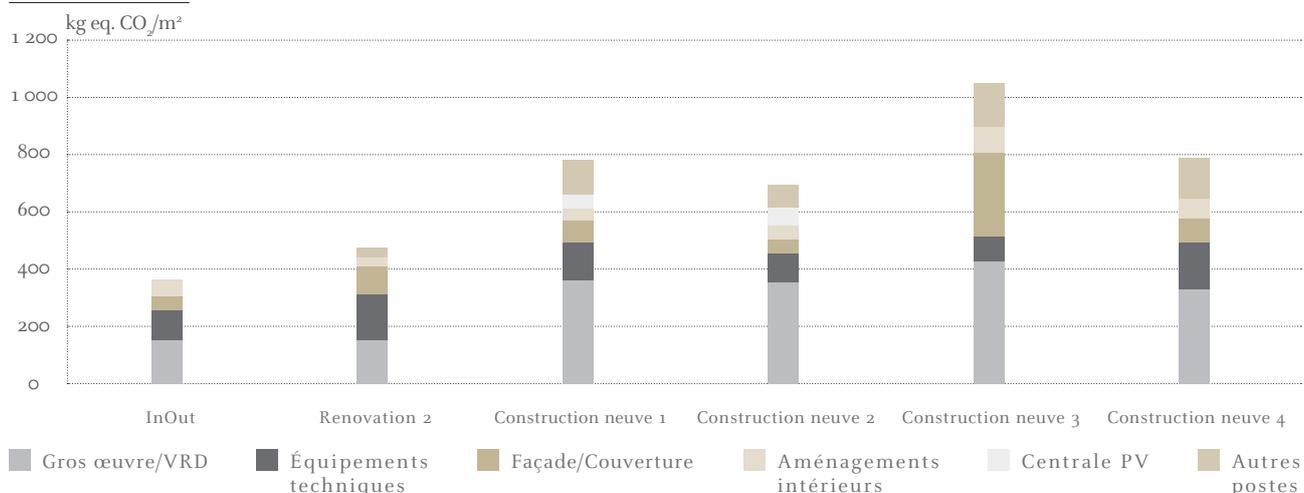
**Amortissement du bilan carbone de la restructuration**



La confrontation du bilan carbone « In/Out » avec d'autres exemples de rénovation ou de constructions neuves démontre que la démarche de SFL permet d'optimiser l'impact environnemental de ses grands chantiers.

Le projet « Cardinal » (33 000 m<sup>2</sup> à Paris) va suivre le même schéma d'analyse en 2013 en vue d'optimiser au maximum le bilan carbone de cette opération de restructuration.

**Émissions de CO<sub>2</sub>**



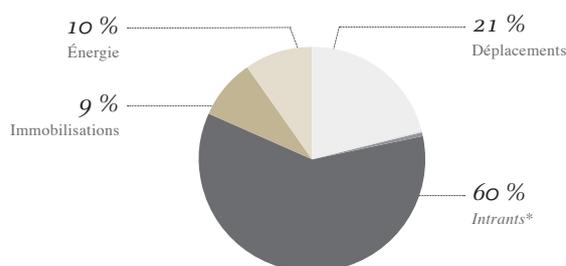
**2.5.4 Le bilan carbone du siège**

SFL a également analysé sa propre empreinte carbone sur les 3 scopes.

La Direction risques et environnement a interrogé l'ensemble des collaborateurs sur leurs modes de déplacements « domicile travail » et « professionnels », ainsi que les visiteurs.

Elle représente 5,6 t eq. CO<sub>2</sub>/salarié/an soit 2 fois moins d'émissions par salarié que la moyenne Tertiaire France (sources : Enquête Globale Transport (EGT) et Ademe).

**Répartition du bilan carbone du siège par poste d'émissions**



\* Le poste « intrants » comprend : papier, écrans, unités centrales, standards, services bancaires, honoraires, notes de frais, téléphone, Internet, consommables autres, communication / plan média, abonnements et ouvrages...

## 2.6 Les substances appauvrissant la couche d'ozone

Très tôt, SFL a mis en place une politique de suppression des fluides frigorigènes utilisés dans les groupes de production de froid et réputés pour appauvrir la couche d'ozone comme notamment le HCFC R22.

À ce jour 95 % de son parc immobilier a été traité pour supprimer ce gaz. Le seul groupe froid en R22 (soit 130 kg) encore en fonctionnement sera traité en 2013 pour atteindre l'objectif de 100 % du patrimoine sans R22.

Le reste du parc de production de froid de notre patrimoine est exclusivement aux R134a, R407c, R410a, R422D totalisant 3 030 kg ou bien produit par le froid urbain (Climespace).

## 2.7 La biodiversité

La stratégie historique de SFL qui consiste à se positionner exclusivement sur des immeubles « primes » Parisien intramuros contribue à la préservation de la biodiversité en luttant contre l'étalement urbain.

Pour renforcer cette stratégie, SFL a entrepris d'intégrer en 2011 la biodiversité à sa politique en matière de développement durable.

Différentes actions ont été mises en œuvre en 2012 pour confirmer cette volonté, il a s'agit en particulier de :

- privilégier, dès que la réglementation et les conditions techniques des projets le permettent, des toitures végétalisées et des murs végétaux ;
- prescrire des bois certifiés et engager une politique de prescription de produits de construction et d'aménagement à plus faibles impacts sur la biodiversité (produits recyclés, produits biosourcés, produits qui se recyclent facilement et/ou s'intègrent facilement dans des circuits d'économie circulaire...);
- favoriser au maximum le maintien des structures existantes dans ces opérations de restructuration.

En complément, SFL a engagé en 2012 une réflexion globale sur les impacts directs et indirects de ses activités sur la biodiversité et souhaite mettre en place dès 2013 des actions concrètes de réduction de ces derniers.

Ils ont été analysés suivant les critères du GRI EN11/13/15 et 25, complétés d'une analyse stratégique des indicateurs EN12 et EN14.

Les enjeux de biodiversité liés aux sites de la SFL sont de deux ordres :

- les enjeux liés à l'emprise des sites étudiés sont uniquement liés aux espèces communes et aux continuités écologiques en milieu urbain ;
- les enjeux indirects de biodiversité sont de l'ordre de la « biodiversité grise », du fait de l'exploitation des ressources en lien avec l'achat de matériaux et de produits.

Les conclusions de cette analyse ont démontré que les neuf immeubles du scope sont tous à plus de 2 km d'une aire protégée ou d'intérêt écologique et qu'ils ne présentent aucun enjeu direct pour les espèces remarquables, les habitats protégés et les zones humides.

### Des actions concrètes sur le patrimoine en faveur de la biodiversité

SFL entend contribuer à la trame verte urbaine parisienne sous formes de patchs discontinus, relais de biodiversité des grands parcs urbains.

À l'image de la galerie des Champs-Élysées et ses plus de 1 000 m<sup>2</sup> de terrasse en pelouse en plein 8<sup>e</sup> arrondissement, entièrement plantée de différentes essences d'arbustes et de plantes pérennes.

Ou de l'immeuble du « 92 Champs-Élysées » « Ozone » à Paris 8<sup>e</sup> réceptionné en 2012 et son mur Végétalis® de près de 140 m<sup>2</sup> composé de 3 360 plantes vivaces non allergisantes. Cette palette végétale a été élaborée pour répondre à un climat continental.

En 2013, « In/Out » enrichira cette démarche de réintégration de la biodiversité dans le tissu urbain avec ses quelque 8 000 m<sup>2</sup> d'espaces libres plantés de près de 120 arbres d'essences diverses, sélectionnées pour leurs caractéristiques non allergisantes.

SFL prévoit en 2013 de consolider sa politique sur la biodiversité qui s'appuiera sur les objectifs suivants :

- accroître le potentiel écologique de ses différents sites pour lesquels la réglementation et les espaces extérieurs le permettent. Pour ce faire, SFL mène actuellement un diagnostic écologique de ses principaux sites ;
- systématiser la prise en compte de la biodiversité dans les projets de rénovation et de construction ;
- développer une politique de prescription de matériaux et d'achats de produits qui diminue l'empreinte « biodiversité grise » de SFL.

Afin de pérenniser la stratégie biodiversité mise en place pour l'élaboration de ses espaces extérieurs, SFL va, en 2013, intégrer dans tous ses contrats d'exploitation l'obligation de ne pas utiliser de produits phytosanitaires pour l'entretien de ces espaces verts, anticipant ainsi les recommandations du plan « Ecophyto 2018 » du ministère de l'Environnement.

## 2.8 Tableau des indicateurs environnementaux

	GRI G3		EPRA	Unité	Périmètre	2010	2011	2012	
<b>Environnement</b>									
<b>Énergie</b>									
Consommation d'énergie par source	BASE	EN3	AM03	fioul en kWh	SCOPE	582 400	551 200	560 000	✓
	BASE	EN4	AM01	électricité en kWh	SCOPE	38 597 775	38 485 100	36 991 193	✓
			AM02	Réseau urbain en kWh	SCOPE	19 417 400	15 922 300	17 162 150	✓
Intensité énergétique		CRE1	IM09	kWh/m <sup>2</sup> /an	SCOPE	317	279	277	✓
			IM10	kWh/utilisateur/an	SCOPE	2 024	1 847	2 036	
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	SUP	EN5		%	SCOPE	/	/	12 %	
<b>Eau</b>									
Consommation d'eau	BASE	EN8	AM06	m <sup>3</sup>	SCOPE	127 414	107 277	133 495	✓
Sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par les prélèvements	SUP	EN9		unité		0	0	0	
Pourcentage et volume total d'eau recyclé et réutilisé	SUP	EN10		m <sup>3</sup>		0	0	0	
Intensité de la consommation d'eau des immeubles		CRE2	IM11	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	SCOPE	0,7	0,5	0,7	
			IM12	litres/utilisateur/jour	SCOPE	20	16	23	
<b>Émissions, effluents, et déchets</b>									
Émissions de gaz à effet de serre (issues des consommations énergétiques)	BASE	EN16	AM04 AM05	teq CO <sub>2</sub>	SCOPE	5 641	4 741	4 971	✓
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles		CRE3	IM13	kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	SCOPE	29,5	24	25,2	
			IM14	kgeq CO <sub>2</sub> /utilisateur/an	SCOPE	188,7	159,4	192	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles constructions et rénovations majeures d'immeubles		CRE4		teq CO <sub>2</sub> /k€ dépensés	In/Out 2012	ND	ND	0,51	
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids (teq CO <sub>2</sub> )	BASE	EN17		teq CO <sub>2</sub> (émissions dépts utilisateurs)	SCOPE	ND	ND	5 350	
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	BASE	EN22	AM07	tonnes/an	Washington Plaza et 96 léna	258	243	297	
	BASE		AM08	% type de déchets (papier/DIB)	Washington Plaza	41 % / 59 %	26 % / 74 %	31 % / 69 %	
Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs	BASE	EN23			SCOPE	0	0	0	

	GRI G3		EPRA	Unité	Périmètre	2010	2011	2012	
<b>Transport</b>									
Impacts environnementaux significatifs liés au transport des salariés, des produits et des autres biens ou matériaux utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	SUP	EN29		teq CO <sub>2</sub> /ETP	Personnel SFL	ND	ND	5,6	
<b>Économie</b>									
Subventions et aides publiques significatives reçues	BASE	EC4		K€	Part du Groupe	0	0	0	

■ Présent dans les thématiques du Grenelle II.

✓ Vérifié par Deloitte.

ND Non disponible.

### 3. Sociétal

#### 3.1 Relations avec les parties prenantes

SFL a intégré dans sa démarche de développement durable les parties prenantes et les a identifiées. L'objectif est de pouvoir anticiper leurs attentes et répondre à leurs préoccupations qui peuvent être différentes dans le cadre d'un immeuble en exploitation ou d'un immeuble en restructuration. Mais la première partie prenante sont les salariés de SFL dont le cadre d'intervention est régi par une Charte de déontologie et informatique. L'objet est d'assurer la primauté des intérêts des clients et de prévenir les opérations irrégulières, face à une réglementation et un contrôle accrus des transactions dans les affaires et sur les marchés financiers.

Elle a également pour objet d'affermir la confiance en la Société, tant de ses partenaires extérieurs : fournisseurs, prestataires, intermédiaires, clients, que de ses propres collaborateurs.

Nos parties prenantes pour les immeubles en exploitation :

Le service Property de SFL est l'interlocuteur privilégié de nos clients pour nos actifs, il a en charge de coordonner l'intervention des autres services pour répondre aux sujets soulevés par nos clients.

En 2012, SFL a mis en place un vrai échange avec ses preneurs en leur proposant des comités clients et ce afin de mieux être à l'écoute et au plus près de leurs attentes. Ces comités seront maintenus en 2013 et permettront d'aborder grâce aux baux verts les aspects environnementaux de l'activité de nos locataires. Ces comités doivent devenir de vraies tables rondes de discussions et d'échanges sur l'aspect minoration de l'empreinte environnementale global de nos actifs, clients inclus.

De même, des réunions sont tenues régulièrement avec les prestataires en charge du suivi technique de nos immeubles afin de mesurer la qualité de leurs prestations.

Nos parties prenantes pour les restructurations :

Au démarrage de toutes opérations pour lesquelles SFL sait que l'impact au niveau du quartier ou de la ville sera important, un référentiel préventif est systématiquement réalisé auprès des riverains ce qui permet de les rencontrer et de leur expliciter les moyens mis en œuvre pour minimiser les gênes.

La cible 3 du référentiel HQE® « Chantier à faibles nuisances » est systématiquement prévue en « Très performante ». À ce titre, en 2012 un comité riverains a été mis en place sur le chantier « In/Out » ✓ (vérifié par Deloitte).

Des réunions de quartiers sont donc mises en place régulièrement et des *newsletters* distribuées.

Des relations étroites sont tissées en amont des opérations avec la mairie de Paris et celles d'arrondissement pour échanger sur les contraintes de chacun et trouver des solutions pérennes et communes permettant de limiter les risques planings des projets.

Nous rencontrons systématiquement les administrations en charge d'instruire nos autorisations (service de l'Urbanisme, Commission de sécurité, Inspection du travail, etc.) afin de leur expliciter les projets et leur présenter les moyens envisagés pour minimiser les risques, les contraintes et mettre en œuvre des solutions pour répondre à leurs attentes.

Dans le cadre de chantier en site occupé, nous instaurons la même démarche d'information anticipée auprès de nos locataires. C'est le meilleur moyen de rassurer nos clients vis-à-vis de leurs préoccupations dans de telles situations. L'interlocuteur unique est le responsable de gestion Property.

### 3.2 Clients : satisfaction, bail vert

#### SFL au plus près de ses clients

Notre volonté de mieux connaître nos clients afin de leur offrir les meilleurs services et identifier nos axes d'amélioration, nous a naturellement conduits à les interroger, en octobre 2011, sur leur niveau de satisfaction au sein de nos

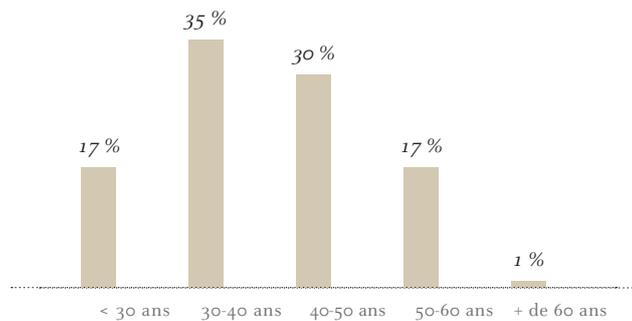
locaux, au travers de critères intrinsèques et extrinsèques à l'immeuble. Cette enquête a été menée en partenariat avec la Junior Entreprise d'HEC.

Sur 460 répondants, regroupant 30 sociétés et 8 immeubles, environ 80 % ont répondu être satisfaits voire très satisfaits des locaux et de l'immeuble dans lesquels ils travaillent.

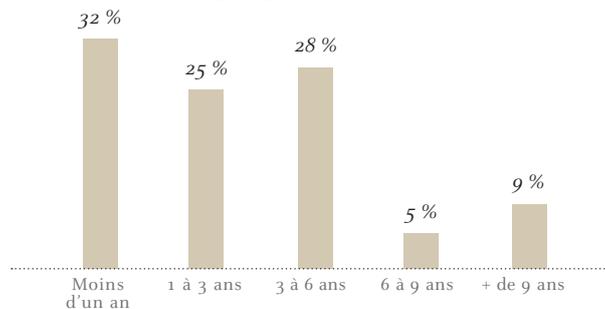
Le panel des répondants est très varié et permet la représentativité de toutes les strates hiérarchiques, avec une forte concentration de cadres.



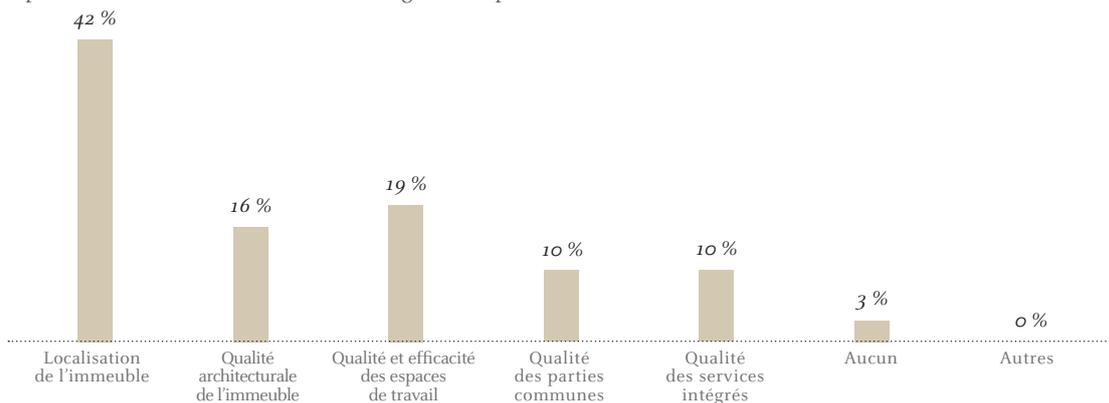
Toute la pyramide des âges est représentée avec une concentration logique des 30-50 ans.



67 % des répondants sont présents dans leurs locaux depuis plus d'une année.



Parmi les points forts de leurs lieux de travail, les occupants mettent en avant la localisation (42 %), la qualité et l'efficacité des espaces de travail (19 %) ainsi que la qualité architecturale (16 %). Des axes d'amélioration peuvent être étudiés au niveau du traitement des parties communes et des services intégrés à disposition des utilisateurs.



Chacun de ces points forts est ensuite détaillé afin de mieux appréhender la source de satisfaction.

La localisation est principalement appréciée par son accessibilité aux transports en commun (50 %), par son environnement urbain (36 %) et également par la visibilité qu'elle offre à l'entreprise (13 %).

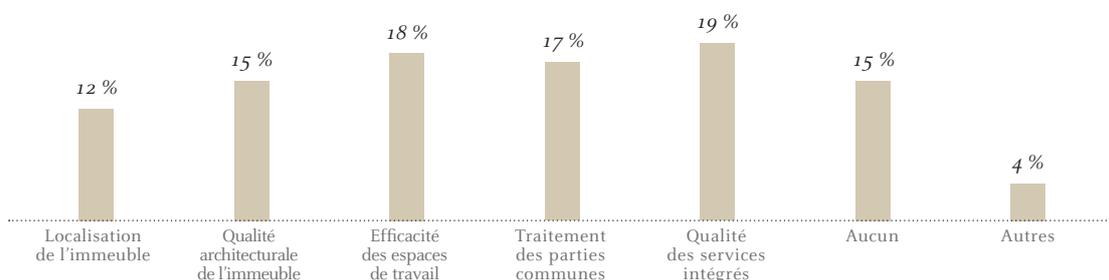
Les espaces de travail permettent luminosité (31 %), fonctionnalité (27 %), confort (19 %) et convivialité (11 %).

D'un point de vue architectural, les immeubles du patrimoine sont notamment bien conçus (47 %), originaux (25 %) et beaux (24 %).

Le traitement des parties communes est principalement apprécié au travers de leur entretien (48 %), de leur sécurité (23 %) et de leur design (18 %). La convivialité n'est considérée que par 9 % comme un atout sur le panel interrogé.

Enfin les atouts majeurs en termes de services sont pour les occupants la présence d'un restaurant d'entreprise (45 %), de parkings (32 %) et d'une cafétéria (14 %).

La perception des points faibles est quant à elle beaucoup plus diffuse que celle des points forts et 15 % des répondants n'en trouve aucun. Toutefois, les principaux points d'amélioration se trouvent au niveau de la qualité des services intégrés (19 %) et de l'efficacité des espaces de travail (18 %).



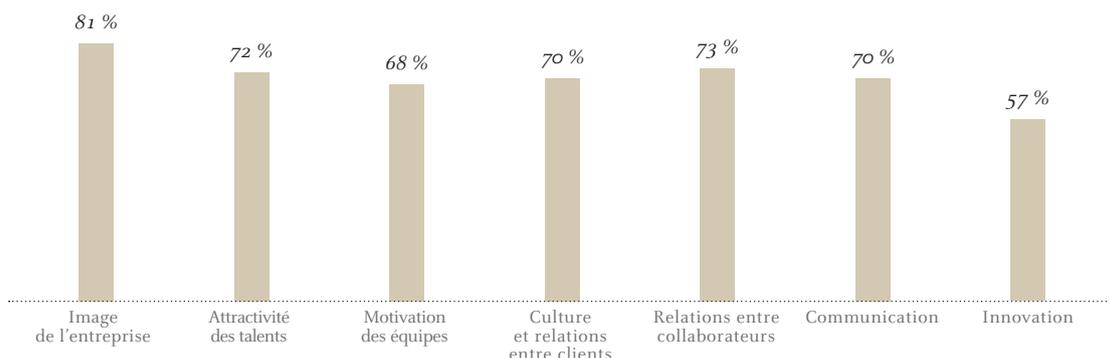
Le détail de ces points faibles permet de comprendre les axes d'amélioration possibles pour SFL.

Au niveau des services, 70 % des répondants considèrent que les services intégrés sont une composante fondamentale dans l'appréciation de leur lieu de travail. 20 % des répondants regrettent l'absence de fitness, 14 % l'absence d'un restaurant d'entreprise, 12 % l'absence d'une terrasse et 10 % l'absence d'une crèche.

Les retours d'expérience au niveau des espaces de travail sont très faiblement négatifs. 27 % des répondants ne leurs trouvent aucun point faible, 19 % constatent un manque de luminosité et 16 % un manque de confort.

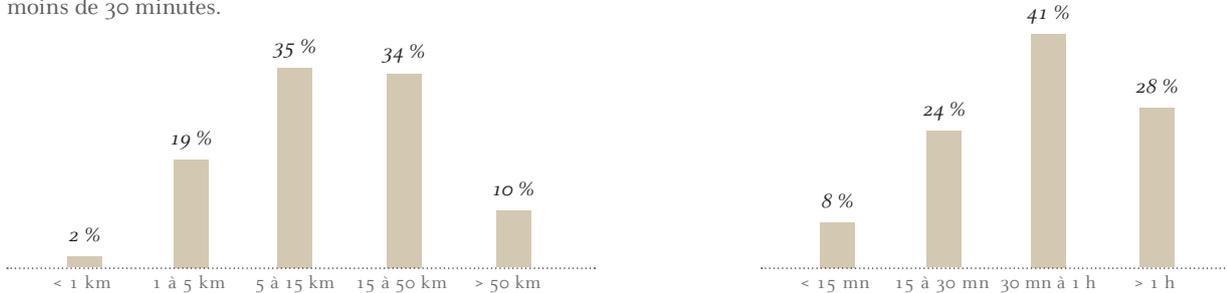
De manière générale, les occupants du patrimoine de SFL considèrent que leurs bureaux contribuent de manière positive voire très positive à :

- l'image de leur entreprise (81 %),
- l'attractivité des talents (72 %),
- la motivation des équipes (68 %),
- la vitrine culturelle et les relations clients (70 %),
- la qualité des relations entre collaborateurs (73 %),
- la communication entre collaborateurs (70 %),
- favoriser l'innovation (57 %).

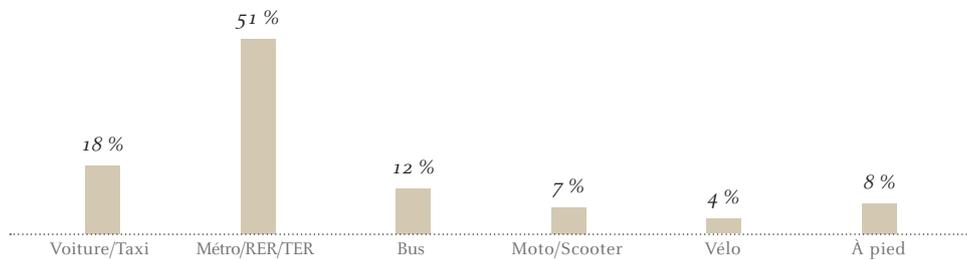


Cette enquête nous permet également d'appréhender les modes de déplacement de nos utilisateurs, leurs attentes et de consolider le « bilan carbone » engagé par SFL sur le scope.

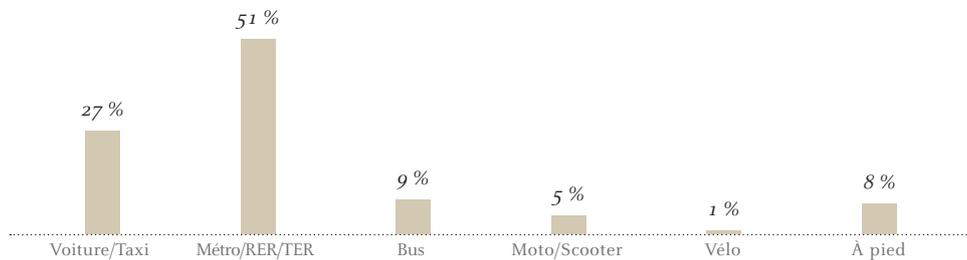
Le premier enjeu est ainsi la distance entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail et la durée qu'ils mettent pour s'y rendre. Ainsi, on apprend que 56 % des occupants du patrimoine SFL habitent à moins de 15 km de leur lieu de travail et plus d'un tiers à moins de 30 minutes.



Le moyen de transport le plus fréquemment utilisé est de loin celui des transports en commun qui rassemble 63 % des répondants.



De même, on observe que 60 % des déplacements professionnels des occupants du patrimoine de SFL se font au travers de transports en commun.



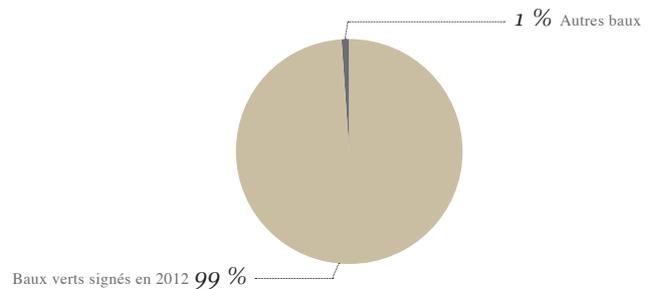
### Bail vert

Véritable levier d'échange sur les enjeux environnementaux avec ses clients, SFL met en place des baux verts quelle que soit la surface louée et ne se limite donc pas au strict réglementaire du Grenelle II imposant des baux verts pour les surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>.

La quasi-totalité des baux signés en 2012 (plus de 37 000 m<sup>2</sup> pour 18 baux soit environ 10 % de la surface du patrimoine) étaient « verts ».

SFL intensifie son effort en 2013 afin de répondre aux obligations du Grenelle II imposant des baux verts pour tous les baux existants de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à échéance juillet 2013.

### Patrimoine SFL – Baux signés en 2012 (en surface)



### 3.3 Notre engagement sur l'accessibilité de nos immeubles aux personnes en situation de handicap

#### Un patrimoine toujours plus accessible aux PMR

Soucieuse d'améliorer l'accessibilité de ses immeubles aux personnes à mobilité réduite, SFL a intégré cet objectif dans l'ensemble de ses projets de restructurations.

La mobilité en chiffres :

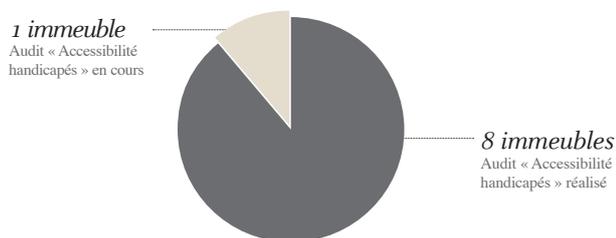
53 % des immeubles en exploitation sont accessibles aux PMR.  
100 % des immeubles en étude de restructuration ou en cours de travaux le seront sous deux ans.

À échéance 2014, 75 % du patrimoine sera rendu accessible aux PMR, temporaire ou permanente.

#### Notre action envers les autres formes de handicap

Outre les questions d'accessibilité aux PMR, SFL se veut exemplaire vis-à-vis des autres handicaps et a lancé un audit de l'ensemble du scope de ses immeubles en 2012 visant à analyser les améliorations que nous pourrions apporter à notre patrimoine.

#### Les 9 immeubles du scope « Accessibilité handicapés »



Un plan de travaux d'amélioration basé sur ces audits a été planifié jusqu'en 2014.

SFL a ainsi décidé d'équiper ses immeubles de matériel permettant aux personnes handicapées d'évoluer et de se repérer en toute sécurité : sirènes flash, cabines d'ascenseur à informations visuelles et auditives, boutons d'appel en braille, zones contrastées à l'abord des escaliers, zones podotactiles à l'approche d'escaliers, etc.

Le projet de réinvention de notre immeuble « Washington Plaza » se veut être notre référence en termes de politique d'intégration des moyens facilitant le quotidien des personnes en situation de handicap. Cette politique a donc été intégrée dès la phase programme/conception de ce projet.

### 3.4 Architecture et Culture

L'architecture et le design occupent une place de choix dans la démarche de SFL. Cette dimension culturelle est au cœur de la majorité des projets, qu'ils soient phares comme « In/Out » à Boulogne-Billancourt et « Cardinal » à Paris, ou de plus petite taille comme le « Washington Plaza », l'immeuble « Art nouveau » de la rue de Hanovre ou « le Louvre des Antiquaires ». Pour SFL, la puissance visuelle et culturelle de ces projets représente un élément aussi important de leur réussite future que leurs autres attributs plus directement immobiliers. Ces pratiques sont essentielles lorsqu'on s'adresse à des entreprises, elles-mêmes leaders dans leur domaine, qui attendent de leur bailleur le meilleur niveau d'excellence professionnelle en termes de produits et de services immobiliers.

SFL a également lancé en 2011 une démarche artistique – « Mémoires contemporaines » – dont l'objectif était de doter très rapidement SFL d'une dimension culturelle.

Pour la première édition de Mémoires Contemporaines, SFL voulait faire connaître un site exceptionnel, celui de l'ancien siège de Thomson à Boulogne-Billancourt, avant que le projet « In/Out » ne devienne l'illustration de la nouvelle ambition de l'entreprise. Il souhaitait également surprendre le marché via une image plus créative, innovante et iconoclaste, et établir un lien différent avec ses clients, ses parties prenantes et le public à l'occasion de journées portes ouvertes. Parmi les personnes fascinées par la chambre d'huile du norvégien Per Barclay et par le pavillon fantôme du français Alain Bublex, très peu étaient des spécialistes de l'art contemporain ou des habitués des galeries. Mais tous ont été frappés par cette expérience artistique unique et par sa pertinence.

Dans le même esprit, la production artistique de « Mémoires Contemporaines 2 » à Édouard VII, en 2012, avec les trois œuvres pleines de couleurs du Franco-Suisse Felice Varini, a rencontré un vif succès auprès des clients, des médias et du public qui y a accès en permanence.

À chaque fois, nous avons essayé de mettre en évidence une thématique importante pour nos clients, un sujet qui préoccupe les entreprises et parle à leurs dirigeants. Avec Per Barclay et Alain Bublex sur « In/Out », nous avons abordé la « transformation », cette nécessité qu'ont les entreprises de se réinventer continuellement pour s'adapter et rester performantes. Avec Felice Varini, nous avons mis en exergue le « point de vue », celui de l'artiste bien sûr qui permet de reconstituer une structure parfaite à partir de lignes et de formes éclatées et chaotiques, mais aussi celui du dirigeant qui doit fixer un cap pour son entreprise, définir une vision du monde et de son marché, et qui doit le partager avec ses équipes et ses partenaires.

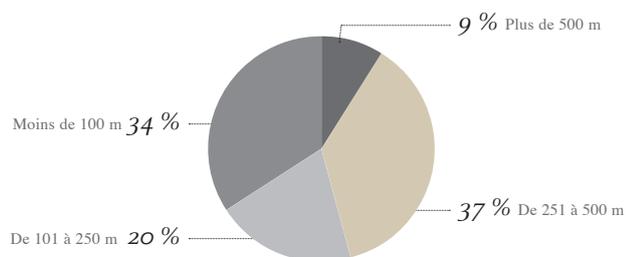
Dans ces deux cas, SFL a témoigné de son haut niveau d'ambition qualitative et culturelle : choix d'artistes de notoriété internationale, mise en adéquation entre un site et un travail artistique, mélange de mondes qui ne se côtoient pas en temps normal, supplément d'âme. Sans oublier l'édition d'un superbe ouvrage offert en fin d'année à tous les clients et partenaires en souvenir d'un moment d'exception partagé avec eux.

### 3.5 Un patrimoine au plus près des transports en commun

Dès l'origine, SFL a sélectionné l'implantation de ses actifs au plus près des lignes de transports en commun. Cette intuition historique se traduit par une empreinte carbone liée aux déplacements des utilisateurs particulièrement faible.

En effet, la plus grande partie du parc immobilier de SFL se trouve à moins de 250 mètres des transports quand ceux-ci ne sont pas au pied de l'immeuble.

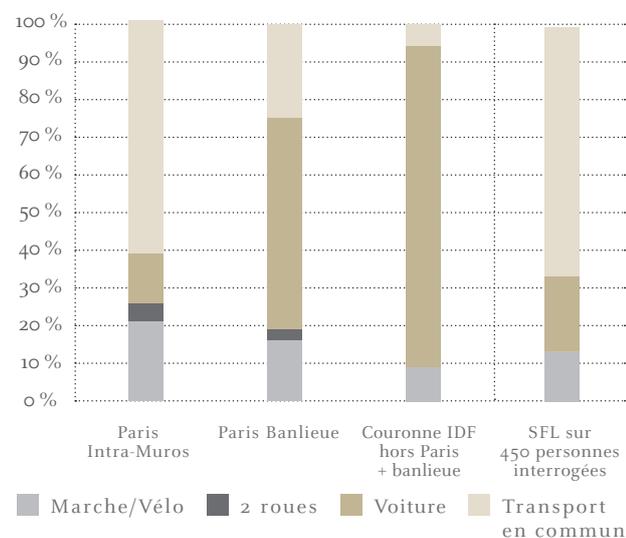
#### Proximité des transports en commun



Pourcentage calculé par rapport aux surfaces.

C'est un des éléments clés que SFL intègre lorsqu'elle se positionne en acquisition, qui permet d'atteindre une part modale des transports en commun prépondérante :

#### Parts modales constatées en fonction de la zone du lieu de travail (Données ENT2008 Insee)



### 3.6 Achats responsables

SFL a, depuis 2012, mis en place une politique de réduction de son empreinte environnementale vis-à-vis de son activité au quotidien.

#### La flotte de véhicules de société

Tout renouvellement ou nouveau véhicule intégrant la flotte SFL (10 véhicules) sera à propulsion essence et non gasoil afin de supprimer les rejets de particules fines.

En 2012, un premier véhicule a été renouvelé dans le respect de cette politique.

#### Le papier

- SFL a procédé à la réduction du grammage du papier, de 90 à 80 grammes. Elle utilise exclusivement du papier dont la matière première est issue de forêts éco-gérées justifiant d'un label FSC ou PEFC.
- Parce que la production de papier recyclé demande trois fois moins d'énergie et d'eau que celle du papier conventionnel, que chaque tonne de papier recyclé fait économiser 300 kilos d'émission de CO<sub>2</sub>, mais aussi parce que le papier recyclé permet d'économiser du bois et de lutter contre la déforestation, SFL a mis en place une programmation par défaut des imprimantes sur du papier recyclé avec impression noir et blanc en recto-verso.

Parallèlement, la part d'utilisation de papier recyclé chez SFL a augmenté de 3,42 % par rapport à l'année de référence 2011.

#### Le courrier

SFL est passée en 2012 à la « lettre verte ». Il s'agit d'un service d'envoi de courrier économique de La Poste et respectueux de l'environnement, qui n'utilise pas l'acheminement par avion ce qui participe ainsi à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de La Poste. La « lettre verte » engendre jusqu'à 30 % d'émissions de CO<sub>2</sub> en moins par rapport à la « lettre prioritaire ».

#### Les consommables à la cafétéria ou prendre un café responsable

L'ensemble des gobelets en plastique à disposition du personnel ont été remplacés par des gobelets issus de filières du recyclage de carton (coût supplémentaire + 2 centimes d'euros par gobelet).

#### Fournisseurs/Sous-traitance

SFL veille au respect des huit Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) sur les droits sociaux fondamentaux.

Dans le cadre de création de valeur sur son patrimoine liée à des travaux, SFL fait appel en priorité à des sociétés et entreprises d'Idf. Les marchés de travaux signés avec ces dernières, permettent de veiller contractuellement à ce que la sous-traitance soit encadrée et contrôlée.

De fait, SFL limite le nombre de rang de sous-traitance ce qui permet de garantir la traçabilité administrative des intervenants.

### 3.7 Démarche volontariste auprès des instances professionnelles sectorielles

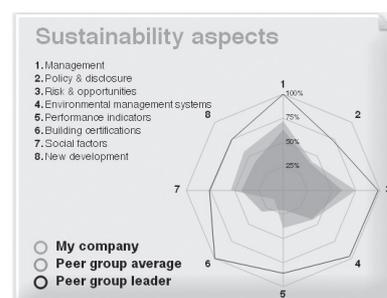
SFL s'est inscrite en 2012 à l'audit sur la performance en matière de développement durable du GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*).

Le GRESB est un organisme qui s'engage à évaluer les performances en matière de développement durable de portefeuilles immobiliers (publics ou privés) dans le monde entier.

SFL a participé en 2012 pour la première fois à cette enquête annuelle.

Les résultats de la performance en matière de développement durable sont comparés à une soixantaine d'organisations immobilières à travers l'Europe.

SFL est classée 18<sup>e</sup> sur 60 entreprises du même secteur en Europe avec le score total de 49 %, réparti entre le management et la politique développement durable (67 %) et la mise en œuvre et l'évaluation (41 %).



### 3.8 La maîtrise des risques sanitaires et la sécurité

SFL se veut performante en matière d'anticipation et de maîtrise des risques. Les enjeux en matière de santé et de sécurité sont encadrés par une charte et par des procédures internes.

Pour suivre au plus près ces sujets, SFL déploie des outils rigoureux construits sur une parfaite connaissance de son patrimoine et de ses obligations réglementaires.

SFL forme et informe en permanence son personnel sur l'évolution du cadre réglementaire et fait évoluer dès que besoin ses procédures internes.

#### Nos principaux outils

##### La charte des risques sanitaires et sécuritaires

SFL s'est dotée d'une organisation régie par une charte et un guide de procédures. Ces deux outils évoluent en permanence au rythme de la législation sur les risques sanitaires et sécuritaires.

#### La veille réglementaire

En 2012, SFL a renouvelé sa veille réglementaire et a confié cette mission d'information au Bureau Véritas. SFL est donc aujourd'hui équipée du système AMADEO.

Elle est le complément logique du carnet SED (Sécurité environnement durable) développé en partenariat avec Bureau Véritas, sujet développé ci-après.

La Direction risques et environnement informe en continu les directions opérationnelles (projets et exploitation) sur ces évolutions réglementaires et s'assure que les procédures qui en découlent sont appliquées, sur les immeubles en exploitation comme dans les restructurations.

Pour chaque immeuble et opération de restructuration, les Directions opérationnelles communiquent à la Direction risques et environnement, tous les éléments nécessaires au suivi administratif des sujets réglementaires.

La Direction risques et environnement assure le suivi des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires pour l'ensemble du patrimoine.

### Le carnet Sécurité Environnement Durable

En 2011, la Direction risques et environnement a lancé en collaboration avec le Bureau Veritas, un projet d'outil informatisé permettant à avoir une parfaite vision de son parc technique et d'améliorer le suivi et la gestion des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires de son patrimoine. Le carnet Sécurité Environnement Durable sera déployé à compter du premier trimestre 2013, sur l'ensemble du patrimoine de SFL.

L'objectif de cet outil est de suivre au jour le jour sur l'ensemble du patrimoine SFL l'état des observations formulées dans le cadre des vérifications réglementaires et de s'assurer de la bonne levée de ces dernières par les sociétés en charge de l'exploitation de nos sites.

Il permet également le suivi des dates anniversaires des vérifications afin de se prémunir de tout glissement des délais réglementaires et ce à l'échelle du patrimoine.

Parallèlement au développement du carnet SED et pour faciliter la mise à jour de sa base de données, SFL a lancé en 2012 un appel d'offres visant à confier à un seul bureau de contrôle la vérification réglementaire de toutes les installations techniques soumises.

SFL va au bout de sa stratégie en innovant dans l'approche de cet appel d'offres en intégrant comme critère de choix du bureau de contrôle le bilan carbone des déplacements des vérificateurs sur les sites. Le choix se portera sur l'organisme qui proposera la tournée la moins polluante avec une mise à jour annuelle du bilan carbone.

## 4. Tableau de correspondances des référentiels

Code du Commerce (art 225 de la loi Grenelle 2)

GRI/CRESS

Iso 26000

En 2012, SFL a fait vérifier par un tiers externe indépendant (Deloitte) la fiabilité du reporting et l'atteinte du niveau B+ du référentiel GRI 3.1

Cadre GRI 3.1	C	C+	B	B+	A	A+
Autodéclaration				√		

## Tableau de correspondance des référentiels de reporting

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>1 - Stratégie et analyse</b>		thématiques		
Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	1.1		6.2	44
Description des impacts, risques et opportunités majeurs	1.2			24 à 31
<b>2 - Profil de l'organisation</b>				
Nom de l'organisation	2.1		7.6	3
Principaux produits et / ou service et marques correspondantes	2.2			5
Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises	2.3			10 à 11 44 à 45
Lieu où se trouve le siège de l'organisation	2.4			54
Nombre de pays où l'organisation est implantée et nom des pays où l'exploitation est majeure, soit les questions relatives au développement durable traitées dans le rapport s'avèrent particulièrement pertinentes	2.5			05
Nature du capital et forme juridique	2.6			10
Marché où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires	2.7			05 06
Taille de l'organisation (nombre de salariés, chiffre d'affaires, financement total, nombre d'opérations)	2.8			07 ; 50 ; 52
Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting	2.9			10
Récompenses reçues au cours de la période de reporting	2.10			70
<b>3 - Paramètres du rapport</b>				
Période considérée pour les informations fournies	3.1			44
Date du premier rapport publié	3.2			44
Cycle considéré (annuel, biennal)	3.3			59
Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	3.4			12 ; 45 ; 201
Processus de détermination du contenu du rapport (principe de pertinence, définition des priorités, identification des parties prenantes)	3.5			
Périmètre du rapport	3.6			53 à 55
Indication éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport	3.7			
Principes adoptés pour la communication des données concernant les filiales, coentreprises, installations en crédit-bail, activités sous-traitées et autres situations susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison d'une période à l'autre	3.8			10 11
Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations figurant dans le rapport	3.9		6.6.6 7.5.3 7.6	
Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation	3.10			53 à 55
Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ du périmètre ou des méthodes de mesures utilisées dans le rapport	3.11			
Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	3.12			72 à 79
Politiques et pratique visant à la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation	3.13			80 ; 81

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>4 - Gouvernance, engagements et dialogue</b>				
Structure de gouvernance de l'organisation, responsables de tâches spécifiques telles que la définition de la stratégie	4.1			44 ; 45 ; 95 ; 96
Indiquer si le président du Conseil d'administration est aussi Administrateur exécutif	4.2			87 à 89
Pour les organisations ayant un système de Conseil d'administration unique, indiquer le nombre et le sexe d'administrateurs indépendants et / ou non exécutifs	4.3			87 à 89
Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au CA	4.4			
Lien entre les rémunérations des membres du CA, des cadres supérieurs et dirigeants et la performance de l'organisation (y compris environnementale et sociale)	4.5			97 à 101
Processus mis en place par le CA pour éviter les conflits d'intérêts	4.6			
Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du CA pour décider des orientations stratégiques	4.7			
Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis par l'organisation sur sa performance économique, environnemental et sociale, et état de leur mise en pratique	4.8			54 ; 63 ; 64
Procédures définies par le CA pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale, et notamment les risques, opportunités, ainsi que le respect des normes internationales, des codes de bonne conduite et des principes. Indiquer la fréquence à laquelle le CA évalue la performance de développement durable	4.9			98 99
Processus d'évaluation de la performance propre du CA notamment du point de vue économique, environnementale et social	4.10			
Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière	4.11		6.8.9	54
Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale auxquelles l'organisation a souscrit ou a donné son aval	4.12		6.8.9	37 ; 63 ; 70 ; 101 à 102
Affiliation à des associations ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	4.13		6.8.9	50 ; 51
Liste des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation	4.14			
Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer	4.15			
Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence par type et par groupe de parties prenantes	4.16		5.3.3	64 ; 65
Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les parties prenantes et manière dont l'organisation y a répondu, notamment lors de l'établissement de son rapport	4.17			

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>Économie</b>				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>			6.2 6.8	06 à 08
<b>Performance économique</b>				
Valeur économique directe créée et distribuée, incluant les produits, les coûts opérationnels, les prestations et rémunérations des salariés, les donations et autres investissements pour les communautés, les résultats mis en réserves, les versements aux apporteurs de capitaux et aux États	EC1		6.8 6.8.3 6.8.7	24 à 31 54
Implications financière et autres risques et opportunités de l'organisation liés aux changements climatiques et aux autres risques en matière de développement durable	EC2	thématique 32	6.8.9 6.5.5 6.4.4	59 59 63 ; 64 63
Étendue de la couverture des retraites avec des plans de retraite à prestations définies	EC3			
Subventions et aides publiques significatives reçues	EC4			
<b>Présence sur le marché</b>				
Distribution des ratios par sexe comparant le salaire d'entrée de base et le salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels	EC5		6.4.4 6.8	
Politique, pratiques et part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	EC6		6.6 6.8.5	48 à 50
Processus d'embauche locale et proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels	EC7			
<b>Impacts économiques indirects</b>				
Développement et impact des investissements et des services en matière d'infrastructures, réalisés en priorité pour un bénéfice public, via une prestation commerciale, en nature ou à titre gratuit	EC8	thématique 20	6.8.5	
Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts	EC9			
<b>Environnement</b>				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>			6.2 6.5	54
<b>Énergie</b>				
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire	EN3			
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire	EN4			
Intensité énergétique des immeubles	CRE1			
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	EN5	thématique	6.5.4	56 ; 57
Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues	EN6	29	6.4.5	63 ; 64
Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	EN7			
<b>Eau</b>				
Volume total d'eau prélevé, par source	EN8	thématique 27	6.5.4	56
Intensité de la consommation d'eau des immeubles	CRE2			

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>Biodiversité</b>				
Emplacement et superficie des terrains détenus, loués ou gérés dans ou au voisinage d'aires protégées et en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN11			
Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN12	thématique	6.5.6	62
Habitats protégés ou restaurés	EN13	33		
Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité	EN14			
Nombres d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction	EN15			
<b>Émissions, effluents et déchets</b>				
Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids	EN16			
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	CRE3			
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles constructions et rénovations majeures d'immeubles	CRE4			57 à 61
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids	EN17	thématiques 24 ; 25 ; 31	6.5.3 6.5.4 6.5.5	
Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues	EN18			63 ; 64
Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone, en poids	EN19			
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	EN22			
Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs	EN23			
<b>Produits et services</b>				
Initiatives pour améliorer l'efficacité et pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci	EN26	thématiques 20 ; 24 ; 38 ; 41	6.5 6.5.4 6.6.6	56 à 62
<b>Respect des textes</b>				
Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	EN28	thématique 23	6.5.1 6.5.2	
<b>Transport</b>				
Impacts environnementaux significatifs du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	EN29	thématiques 20 ; 24	6.5 6.5.4 6.6.6	69

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>Généralités</b>				
Total des dépenses et des investissements en matière de protection de l'environnement, par type	EN30	thématique 23	6.5	
<b>Droits de l'Homme</b>				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>			6.2 6.3	48
<b>Pratiques d'investissement et d'achat</b>				
Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point	HR1			
Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises	HR2	thématiques 39 ; 42	6.3 6.3.5 6.6.6	69
Nombre total d'heures de formation des salariés sur les politiques et procédures relatives aux droits de l'Homme applicables dans leurs activités ; pourcentage de salariés formés	HR3			
Non-discrimination	HR4	15 ; 17 ; 42		50
Liberté syndicale et droit de négociation collective	HR5	16	6.3.10	51
Interdiction du travail des enfants	HR6	19		69
Abolition du travail forcé ou obligatoire	HR7	18		
Pratiques de sécurité	HR8		6.3.5 6.4.3 6.6.6	51
Nombre total d'indicateurs impliquant la violation des droits des populations autochtones et mesures prises	HR9	thématique 35	6.3.7 6.3	
Pourcentage et nombre de programmes qui ont été soumis à une revue et/ou une évaluation d'impact sur les droits de l'Homme	HR10	thématique 42		
Nombre de griefs traités et résolus dans le domaine des droits de l'Homme, par des processus de griefs formels	HR11			

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>Emploi, relations sociales et travail décent</b>				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>			6.2 6.4	48
<b>Emploi</b>				
Effectif total par type d'emploi, de contrat de travail et zone géographique	LA1			
Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique	LA2	thématiques 1 ; 2 ; 3	6.4.4	52 ; 53
Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activités majeures	LA3			
Retour au travail et taux de rétention après congé parental, par sexe	LA15			
<b>Relations sociales entre la direction et les salariés</b>				
Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	LA4			
Délai minimal de notification préalable à toute modification d'organisation, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective	LA5	thématique 6	6.4.3 6.4.5	50 ; 52
<b>Santé et sécurité au travail</b>				
Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail	LA6			
Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique	LA7			
Pourcentage de l'organisation qui opère de façon vérifiée, en conformité avec un système de gestion en santé/sécurité	CRE5	thématiques 5 ; 6 ; 9 ; 10	6.4.6	51 à 53
Programmes d'éducation, et de formation, de conseil, de prévention, et de maîtrise des risques mis en place pour aider les salariés, leurs familles ou les membres des communautés locales en cas de maladie grave	LA8			
Questions de santé et de sécurité couvertes par des accords formels avec les syndicats	LA9			
<b>Formation et éducation</b>				
Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle	LA10			
Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	LA11	thématiques 11 ; 12	6.4.7	51 à 53
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	LA12			
<b>Diversité et égalité des chances</b>				
Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité	LA13	thématiques 13 ; 14	6.3.10 6.4 6.4.3	50 à 52
<b>Égalité des rémunérations pour les hommes et les femmes</b>				
Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle	LA14	thématique 13	6.3.10 6.4 6.4.3	

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>Responsabilité du fait des produits</b>				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>			6.2	
			6.6	48 ; 54
			6.7	
<b>Santé et sécurité des consommateurs</b>				
Étapes du cycle de vie où sont évalués, en vue de leur amélioration, les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures				
PR1		thématique	6.7.4	64
		20		69
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat				
PR2				
<b>Étiquetage des produits et des services</b>				
Type d'information sur les produits et les services requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information				
PR3			6.7	
Type et nombre de certifications en développement durable pour des nouvelles constructions, gestion, occupation et rénovations d'immeubles				
CRE6		thématique	6.7.4	
		20	6.7.5	
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant l'information sur les produits et les services et leur étiquetage, par type de résultat				
PR4			6.7.6	
			6.7.8	
			6.7.9	
Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client				
PR5				
<b>Communication marketing</b>				
Programmes de veille de la conformité aux lois, normes et codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages				
PR6			6.7	
			6.7.3	
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages, par type de résultats				
PR7			6.7.6	
			6.7.9	
<b>Respect de la vie privée</b>				
Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients				
PR8			6.7	53
			6.7.7	
<b>Respect des textes</b>				
Montant des amendes significatives encourues pour non-respect des lois et des réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation des produits et des services				
PR9			6.7	
			6.7.6	

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Grenelle II	ISO 26000	Pages du cahier juridique et financier
<b>Société civile</b>				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>			6.2	
			6.6	64
			6.8	
<b>Communautés locales</b>				
Pourcentage d'opérations avec engagement communautaire local, évaluations d'impacts et programmes de développement	SO1			
Activités qui pourraient potentiellement avoir des impacts négatifs ou positifs sur les communautés	SO9		6.3.9	
Mesures de prévention et de mitigation prises par les activités ayant des impacts négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales	SO10	thématiques 34 ; 36 ; 40	6.6.7 6.8 6.8.5	53 ; 64
Nombre de personnes qui ont été déplacées/délocalisées de façon volontaire et involontaire réparti par projet	CRE7		6.8.7	
<b>Corruption</b>				
Pourcentage et nombre total de domaines d'activités stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	SO2			
Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anticorruption de l'organisation	SO3	thématique 40	6.6 6.6.3	64
Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	SO4			
<b>Politiques publiques</b>				
Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	SO5		6.6 6.6.4	53
Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	SO6		6.8.3	
<b>Comportement anticoncurrentiel</b>				
Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, infractions aux lois antitrust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	SO7		6.6.3	53
<b>Respect des textes</b>				
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations	SO8	thématique 23	6.6.3	53

GRI (*Global Reporting Initiative*) : principes directeurs et indicateurs GRI 3.1 et du supplément du sectoriel – CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*).

ISO 26000 : norme internationale ; lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale des organisations.

Grenelle II de l'environnement : article 225 de la loi portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 24 avril 2012. 5 avis du commissaire aux comptes.

## Attestation de présence et rapport d'assurance modérée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales Exercice clos le 31 décembre 2012

À l'attention du Directeur Général,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce ainsi que notre rapport d'assurance modérée sur une sélection d'entre elles, identifiées par le signe (✓).

### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (ci-après le « Référentiel ») par la société et disponibles auprès du Directeur général délégué, dont les éléments principaux figurent en partie 6 du rapport de gestion 2012 du Groupe.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de notre profession et par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité de nos travaux avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que certaines informations<sup>(1)</sup> sélectionnées par la société et identifiées par le signe (✓) en partie 6 du rapport de gestion 2012 (ci-après les « Données »), sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Rapport d'assurance modérée).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en Responsabilité Sociale et Environnementale.

### 1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du code de commerce ;
  - Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société, ses filiales et les sociétés qu'elle contrôle au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3 du code de commerce, avec les limites précisées dans les éléments méthodologiques de la partie 6 du rapport de gestion
  - En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.
- Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

(1) Indicateurs sociaux : Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique ; Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge ; Nombre de licenciements par motif ; Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus ; Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus ; Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail ; Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet ; Taux de fréquence ; Taux de gravité ; Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues ; Nombre total d'heures de formation.

Indicateurs environnementaux : Consommation d'eau ; Consommation d'énergie par source (électricité, fioul, réseau urbain) ; Intensité énergétique ; Emissions de gaz à effet de serre (issues des consommations énergétiques).

Information sociétale : Mise en place d'un comité riverains sur le chantier IN/OUT en 2012.

Auto-évaluation au niveau B+ du rapport de gestion 2012 conformément au référentiel de la Global Reporting Initiative (GRI, version 3.1) et de son supplément sectoriel applicable (CRESS).

## 2. Rapport d'assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales consolidées identifiées par le signe (✓)

### Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France.

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à une assurance modérée sur le fait que les Données sélectionnées par la société, identifiées par le signe (✓), ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau plus élevé aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié la mise en place dans le groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations sélectionnées. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Données. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental ;

- Et, concernant les Données sélectionnées par la société :
  - au niveau de l'entité consolidante et des entités contrôlées, nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;
  - au niveau des entités que nous avons sélectionnées<sup>(2)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons :
    - conduit des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et obtenir les informations nous permettant de mener nos vérifications ;
    - mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Données sélectionnées par la société et identifiées par le signe (✓) présentées en partie 6 du rapport de gestion 2012 ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

(2) Pour les données sociales : France (Siège et Locaparis) ; soit 100 % des effectifs du groupe. Tests de détails réalisés sur 100% des données d'accidentologie et 19,6% des données relatives à la formation. Pour les données environnementales : trois immeubles (LDE/LDA, Washington Plaza et Rives de Seine) ; soit 37,3% des consommations énergétiques.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Le Commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**

Éric Dugelay

Responsable des Services

en Responsabilité Sociale et Environnementale



Christophe POSTEL-VINAY



## 7. Annexes

### Annexe 7.1 – Rapport spécial du Conseil à l'Assemblée générale ordinaire du 18 avril 2013 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 2012 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2012 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 2012, 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 2012 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 2012, 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 2012 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 gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre 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 2012.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), dans sa séance du 16 février 2012, a décidé d'approuver la mise en place de deux plans d'attribution d'actions gratuites et d'attribuer dans ce cadre 69 997 actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

#### 1. Cadre des attributions gratuites d'actions

##### 1.1 Autorisation

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de trente-huit mois, au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (les sociétés dites du « Groupe ») un plan d'attribution d'actions gratuites dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée.

##### 1.2 Décision d'attributions au titre du Plan n° 1 et du Plan n° 2

Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer, sur proposition du Comité des rémunérations, au titre du « Plan n° 1 » 49 481 actions gratuites au bénéfice de mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme, d'une part, et le reste des salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (dites les sociétés du « Groupe »), d'autre part, et 20 516 actions gratuites au titre « Plan n° 2 » au bénéfice exclusif du Directeur général de SFL, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, dans le cadre d'engagements pris lors de sa nomination. Le Plan n° 2 ne donnera pas lieu à d'autres attributions.

### 1.3 Motifs des attributions

Les Plans n° 1 et n° 2 ont pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n° 1 a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL et ce conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce.

## 2. Caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites

Le Plan n° 1 et le Plan n° 2 présentés ci-dessous sont identiques à l'exception de la période d'acquisition conformément à ce qui figure ci-dessous.

### 2.1 Nombre d'actions attribuées au titre des Plans

Il est rappelé que l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration à attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée.

Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer un nombre total de 69 997 actions de SFL, dont 49 481 au titre du Plan n° 1 et 20 516 au titre du Plan n° 2.

### 2.2 Période et condition d'acquisition

#### Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats :

- (i) du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2014) pour ce qui concerne le Plan n° 1 ; et
- (ii) du 2<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2013) pour ce qui concerne le Plan n° 2.

#### Condition de présence :

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans pour le Plan n° 1 et de deux ans pour le Plan n° 2, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée par action.

### 2.3 Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

## 3. Nature des actions et droits attachés aux dites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

## 4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 1 et du Plan n° 2 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL ») du 16 février 2012 a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, d'approuver la mise en place de deux plans d'attribution d'actions gratuites et d'attribuer dans ce cadre 50 478 actions à des mandataires sociaux de SFL. Cette attribution s'inscrit dans le cadre des plans décrits dans le document de ce jour établi en application des articles 212-4 5° et 212-5 6° du Règlement général de l'AMF.

Ledit Conseil d'administration a décidé d'attribuer au titre du « Plan n° 1 » (mis en place au profit de mandataires sociaux et des salariés de SFL et des sociétés liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce) 29 962 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général,

Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas Reynaud et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José Brugera Clavero.

Le Conseil en date du même jour a également décidé d'attribuer 20,516 actions gratuites au titre « Plan n° 2 » mis en place au bénéfice exclusif de Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, dans le cadre d'engagements pris lors de sa nomination. Le Plan n° 2 ne donnera pas lieu à d'autres attributions.

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris SFL). Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour SFL et

chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée, par action.

Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de SFL.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

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	2008	2009	2010	2011	2012
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	93 004 602	93 011 352	93 057 948	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 502 301	46 505 676	46 528 974	46 528 974	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	-	-	-	-	-
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	128 851 442	130 513 358	130 779 707	99 194 508	94 646 561
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	70 266 806	120 028 141	90 116 934	70 519 256	- 9 444 008
Impôts sur les bénéficiaires	9 249 487	386 328	- 386 328	3 752 786	2 224 773
Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 3 141 109	31 566 023	97 098 358	42 547 038	- 41 971 858
Résultat distribué	88 354 372	97 661 920	97 710 845	65 140 564	65 140 564
Montant de la distribution exceptionnelle	-	-	-	32 570 282	32 570 282
<b>III. Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions	1,31	2,57	1,95	1,43	- 0,25
Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 0,07	0,68	2,09	0,91	- 0,90
Dividende net attribué à chaque action	1,90	2,10	2,10	1,40	1,40
Distribution exceptionnelle	-	-	-	0,70	0,70
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	73	70	70	71	68
- Dont employés d'immeubles	3	3	3	2	2
Masse salariale de l'exercice	6 443 873	6 511 026	6 778 433	7 024 460	7 111 629
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 304 790	3 098 388	3 202 378	3 331 603	3 201 255

## 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 2012.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2012	Durée de la délégation
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
9 mai 2011	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.	NON	26 mois
9 mai 2011	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.	NON	26 mois
9 mai 2011	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.	NON	26 mois
9 mai 2011	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.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.	NON	26 mois
9 mai 2011	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
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
9 mai 2011	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 <sup>(1)</sup> .	OUI	38 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration d'émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires.	NON	18 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 16 février 2012 et du 5 mars 2013, qui ont émis des actions gratuites au titre de trois plans d'attribution, étant précisé que cette délégation est toujours en cours dans la mesure où le plafond fixé par l'Assemblée générale n'a pas été dépassé.

## 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 le Comité d'audit du 4 mars 2013 et par le Conseil d'administration du 5 mars 2013.

Il est précisé que la Société se réfère au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Le code AFEP-MEDEF est disponible sur le site du MEDEF ([www.medef.fr](http://www.medef.fr) – rubrique Gouvernement d'entreprise).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public sont détaillés en page 38 du rapport de gestion.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en page 24.

## 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 2012, de 14 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 représenté par Monsieur Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS) sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs, et dont trois (Messieurs Anthony Wyand, Jean Arvis et Jacques Calvet) sont des administrateurs indépendants.

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.

La loi 2011-103 du 27 janvier 2011, entrée en vigueur le 29 janvier 2011, a prévu des règles de représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les conseils d'administration. Elle impose la mixité dans les sociétés cotées, avec des paliers progressifs. À la date de publication de la loi (28/01/2011), ces sociétés devaient nommer une femme (ou un homme) au moins lors de la prochaine assemblée statuant sur une nomination ou un renouvellement d'un membre du conseil. Avec deux femmes administrateurs au 31/12/2012, le Conseil SFL applique le principe de représentation équilibrée. Le prochain palier impose une parité de 20% de femmes (ou d'hommes) administrateurs, au sein du Conseil de ces sociétés, au plus tard lors de la prochaine assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013. En pratique, le Conseil de SFL étant composé de 14 administrateurs, il conviendra de nommer une troisième femme administrateur lors de l'assemblée 2014.

Membres du Conseil d'administration du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	2012
Jean ARVIS Administrateur	2012
Jacques CALVET Administrateur	2012
Aref LAHHAM Administrateur	2012
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2012
Anne-Marie de CHALAMBERT Administrateur	2013
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2013
Luis MALUQUER TREPAT Administrateur	2013
Pere VIÑOLAS SERRA Administrateur	2012
Anthony WYAND Administrateur	2012
Carlos LOSADA MARRODAN Administrateur	2014
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Administrateur	2012
Bertrand LETAMENDIA Administrateur	2013
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS	2012

### Informations générales sur les Administrateurs au 31 décembre 2012

**Juan José Brugera Clavero** (66 ans ; de nationalité espagnole) 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 Madrilenia (2006-07). Il occupe la fonction de Président de Panrico depuis 2007 et Président de Colonial depuis 2008.

**Jean Arvis** (77 ans ; de nationalité française) 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** (81 ans ; de nationalité française) 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). À 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'Économie et des Finances, d'abord comme Directeur adjoint (1969) puis comme Directeur de cabinet (1970-74) et, enfin, comme Directeur aux finances (1973). 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 directoire de Peugeot SA (1984-97), Président de Automobiles Peugeot (1990-97) et Président de Automobiles Citroën (1983-97).

**Jean-Jacques Duchamp** (58 ans ; de nationalité française) 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** (63 ans ; de nationalité espagnole) est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme conseiller du ministre et du Secrétaire d'État 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** (44 ans ; de nationalité espagnole) 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** (50 ans ; de nationalité espagnole) est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – université de Barcelone.

Il a été Directeur général adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-1996), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur délégué du Groupe financier Riva y Garcia (2001-2008).

Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur délégué de la Société Inmobiliaria COLONIAL.

Il a été (1994- 2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'URBAN LAND Institute en Espagne.

Il est membre de plusieurs Conseils d'Administration. Il est Professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

**Anthony Wyand** (69 ans ; de nationalité britannique) 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** (41 ans ; de nationalité espagnole), 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.

**Aref LAHHAM** (48 ans ; de nationalité américaine) 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. 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. Ces fonds ont acquis des actifs immobiliers en Europe pour plus de 4 milliards d'euros.

**Anne-Marie de CHALAMBERT** (69 ans ; de nationalité française) 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 et Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Depuis 2010, elle assure des missions de conseil pour l'Institut Pasteur. Elle est également administrateur de Nexity.

**Bertrand LETAMENDIA** (66 ans ; de nationalité française) 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 TREPAT** (57 ans ; de nationalité espagnole) 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** (55 ans ; de nationalité espagnole) 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 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. Il a été Directeur général de l'ESADE de 2000 à 2010.

### 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 douze ans) pour écarter la qualification d'Administrateur indépendant.

Les trois Administrateurs indépendants sont :

- Anthony Wyand,
- Jacques CALVET,
- Jean ARVIS.

### Cumul des mandats

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

#### Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2013

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

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

- **Président du Conseil d'administration**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

##### À l'étranger (Espagne)\* :

- **Administrateur et Président**
  - INMOBILIARIA COLONIAL (SA)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Directeur général
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
  - MUTUA MADRILENA (Espagne)
- Président
  - PANRICO (Espagne)
  - ESADE (Espagne)
- Administrateur
  - CREAPOLIS S.L. (Espagne)
  - Conseil Régional MAPFRE (Espagne)
- Administrateur Délégué
  - COLONIAL (Espagne)

#### Monsieur Jean ARVIS

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 1987

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : 40 rue Washington – 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

- Administrateur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL :

- Président (non exécutif)\*
  - GFC (Groupement Français de Caution) – échu en cours d'exercice
- Censeur\*
  - Compagnie Financière Saint-Honoré (CFSH Rothschild) – échu en cours d'exercice
- Gérant\*
  - SCI DE L'ARVERNE
  - SCI SAINT-GERMAIN 176
  - SCI LA CHAPELLE
  - SCI LA CORNICHE
  - SCI CHOUCROUTE ET POTEE
  - GROUPEMENT FORESTIER DE L'ARVERNE
  - FONTAINEBLEAU REPUBLIQUE (SC)

##### À l'étranger\* :

- Président
  - ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg)
  - ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc)
  - MASSINISSA (Maroc)
- Administrateur
  - SCOR US
  - SCOR CANADA
  - Wafa (Maroc)
  - FRIENDS PROVIDENT, Monitoring Board (UK) (échu en cours d'exercice)
  - AZBENAR (Maroc)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

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

#### Monsieur Jacques CALVET

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 1999

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL

- Administrateur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL

- Administrateur
  - LASER COFINOGA (SA)\*
  - LASER (SA)\*
  - COTTIN FRERES (SA) (société cotée)
  - LE MEILLEUR HOLDING (SAS)\*
- Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance
  - SOCIÉTÉ ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE (SA)
- Président du Comité de surveillance\*
  - BAZAR DE L'HOTEL DE VILLE – BHV (SAS)
- Censeur\*
  - EPI – Société Européenne de Participations Industrielles (SAS) (échu en cours d'exercice)
  - AGENCE H (ex. SCHERLAFARGE) (échu en cours d'exercice)
- Président d'Honneur\*
  - BNP PARIBAS (société cotée)
- Conseiller Consultatif\*
  - BANQUE DE FRANCE
- Conseiller Référendaire Honoraire\*
  - COUR DES COMPTES

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Administrateur
  - ALDETA (SA)
  - ICADE (SA)
  - NOVARTE (SAS)
- Censeur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
  - COTTIN FRÈRES (SA)

### **Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2014

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris

#### **Mandats exercés durant l'exercice 2012 :**

##### **En France – groupe SFL :**

- Administrateur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### **En France – Hors groupe SFL :**

- Administrateur
  - NEXITY (SA) (société cotée)
- Président\*
  - AMCH (SASU)
- Membre du Comité de Placement\*
  - INSTITUT PASTEUR

#### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Président du Conseil d'administration
  - GENERALI IMMOBILIARE (SA) (Italie)
  - GENERALI REAL ESTATE EUROPE (SA)
- Président du Conseil de surveillance
  - GENERALI IMMOBILIER GESTION (SA)
  - GENERALI IMMOBILIER CONSEIL (SA)
- Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de surveillance
  - FONCIÈRE DES REGIONS (SA)
  - FONCIÈRE DES LOGEMENTS (SA)
- Représentant permanent de GENERALI IARD, administrateur
  - SILIC (SA)
- Administrateur puis Vice-Présidente
  - FSIF – Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

### **Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : 16 Boulevard de Vaugirard – 75015 Paris (France)

#### **Mandats exercés durant l'exercice 2012 :**

##### **En France – groupe SFL :**

- Administrateur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### **En France – Hors groupe SFL :**

- Administrateur
  - CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER (SA)\*
  - CPR – Asset Management (SA)\*
  - PACIFICA (SA)\*
  - SPIRICA (SA)\*
- Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, administrateur
  - DOLCEA VIE (SA)
- Représentant permanent de Predica, administrateur
  - SANEF (SA)
  - GECINA (SA) (société cotée)
- Directeur général Adjoint \*
  - CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)
- Membre du Conseil de surveillance
  - KORIAN (SA) (société cotée)

##### **À l'étranger\* :**

- Administrateur
  - BES VIDA (SA), (Portugal) (échu en cours d'exercice)
  - CA VITA (SA), (Italie)

#### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Administrateur
  - PREVISEO OBSÈQUES
  - UNIMO (SAS)
  - FONCIÈRE DES RÉGIONS

### **Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2013

Adresse : Monte Esquinza, 14-7<sup>D</sup> – 28010 Madrid (Espagne)

#### **Mandats exercés durant l'exercice 2012 :**

##### **En France – groupe SFL :**

- Administrateur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### **À l'étranger (Espagne) \*:**

- Administrateur
  - INMOBILIARIA COLONIAL (SA),
  - EUR – CONSULTORES SL
- Administrateur et Président du Conseil d'administration
  - IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION. S.A.U.

#### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Administrateur
  - ABANTIA EMPRESARIAL SL(Espagne)
  - GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA (SA)

### Madame Carmina GAÑET CIRERA

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2009

Prochain renouvellement : 2014

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

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

###### – Administrateur

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL :

###### – Administrateur

- SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

##### À l'étranger (Espagne)\* :

###### – Directeur général Corporate

- INMOBILIARIA COLONIAL (SA)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

###### – Administrateur

- TORRE MARENOSTRUM (Espagne)

### Monsieur Aref LAHHAM

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : 2 Cavendish Square – W1G 0PD London (UK)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

###### – Administrateur

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL :

###### – Président\*

- CIB MANAGEMENT (SAS)
- ORION CAPITAL MANAGERS France (SAS)

###### – Représentant de CIB MANAGEMENT SAS, \* associé commandité et gérant

- CIB – COMPAGNIE IMMOBILIERE BELTEGEUSE (SCA)

##### À l'étranger\* :

###### – Directeur

- Orion Holding Belgium SpArl (Belgique)
- RE Galaxy III Sarl (Luxembourg)
- RE Constellation II Sarl (Luxembourg)
- Swan Constellation II Sarl (Luxembourg)
- Orion Capital Managers (Spain) SL (Espagne)
- OCM Holdings, L.L.C (États-Unis)
- Fund IV Holdings LLC (Delaware Limited Liability Company) (États-Unis)

- Orion European Manager, L.L.C (États-Unis)
- Orderbide II Limited (Royaume-Uni)
- Orion Capital Managers (UK) Limited (Royaume-Uni)
- Orion European Partner B.V.(Pays-Bas)
- Orion European Partner II B.V.(Pays-Bas)
- Orion European Partner III B.V.(Pays-Bas)
- Orion Holding Spain BV (Pays-Bas)
- Orion Income Spain BV (Pays-Bas)
- RE Constellation I BV (Pays-Bas)
- Swan Constellation BV (Pays-Bas)
- Orion Pegasus III B.V.(Pays-Bas)
- Infracity AB (Suède)
- Orion Capital Managers (Italy) Srl (Italie)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

###### – Directeur

- Lancerta Immobiliare Srl (Italie)
- Cetus Immobiliare Srl (Italie)
- Eridanus Immobiliare Srl (Italie)
- Perseus Immobiliare Srl (Italie)
- Pyxis Immobiliare Srl (Italie)
- Orion Capital Managers (Germany) GmbH (Allemagne)
- Orion Twelfth Immobilien GmbH (Allemagne)
- Orion Income Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master III Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Bellatrix Sàrl (ex- Orion Europ 3 Investment) (Luxembourg)
- OIRP Investment 1 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 10 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 11 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 2 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 3 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 4 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 6 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 7 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 8 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 9 Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset France III Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset France Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset Germany III Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset Italy III Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset UK III Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 9 Investments Sàrl (OIII E3/Asset Spain III) (Luxembourg)
- Orion Finance Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Finance II Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Finance III Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 12 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 13 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 2 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 3 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 4 Sàrl (Luxembourg)

- Orion III European 5 Sarl (Luxembourg)
- Orion III European 8 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 9 Sàrl (Luxembourg)
- Orion Income Finance Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Income Partners Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Investment Partners Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master II Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset Italy Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 2 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European Alnilam Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Christine Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Saiph Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 1 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 5 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 6 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion Holding Belgium II Sparl (Belgique)
- Orion Holding Italy 1 BV (Pays-Bas)
- Orion Holding Italy 2 BV (Pays-Bas)
- Andromeda Capman Holding SL (Espagne)
- Andromeda Capman Propiedad SL (Espagne)
- Canopus Capman Holding SL (Espagne)
- Canopus Capman Propiedad SL (Espagne)
- Orion Auriga SL (Espagne)
- Orion Carina SL (Espagne)
- Orion Columba SL (Espagne)
- Orion Corona SL (Espagne)
- Orion Kapella SL (Espagne)
- Orion Tucana SL (Espagne)
- Orderbide I Limited (Royaume-Uni)
- Orderbide Limited (Royaume-Uni)
- Orion Finance Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)

#### Monsieur Bertrand LETAMENDIA

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2014

Adresse professionnelle : 30 rue de la Ferme,  
92200 Neuilly-sur-Seine

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

###### – Administrateur

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL :

###### – Administrateur

- SOGEPROM (SA)

###### – Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance\*

- TEXAVENIR II (SAS) (échu en cours d'exercice)

###### – Membre du Conseil de surveillance

- KLEPIERRE (SA) (société cotée) (échu en cours d'exercice)

###### – Président\*

- AITA CONSEILS (SASU)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

##### – Directeur Immobilier du Groupe AGF

##### – Administrateur

- IMMOVALOR GESTION

##### – Président

- SAS AGF Saint-Marc
- SAS Kléber Lamartine
- SAS Kléber Longchamp
- SAS Kléber Passy
- SAS Société Commerciale Vernet
- SAS 48 Notre Dame des Victoires
- SAS Établissements Paindavoine
- SAS Étoile Foncière et Immobilière
- SAS Financière Cogedim Laennec
- SAS INVCO
- SAS Madeleine Opéra
- SAS Société Foncière Européenne
- SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville « SONIMM »
- Vernon SAS

##### – Gérant

- SNC AIP
- SNC Allianz Bercy
- SNC Kléber Mirabeau
- SNC Laennec Rive Gauche
- SNC AGF Immobilier
- SNC Phénix Immobilier
- Allianz Immo 3 EURL
- Allianz France SARL
- EURL Business Vallée II
- EURL 20/22 Rue le Peletier
- SARL Relais de la Nautique
- SARL de l'Étoile
- SCCV 48-50 Henri Barbusse
- SCCV 33 rue La Fayette
- SCI 2, rue Largillière
- SCI 10, rue de Richelieu
- SCI 12, rue de Rambouillet
- SCI 16/18 avenue George 5
- SCI du 18 rue Vivienne
- SCI 25, rue Clapeyron
- SCI 30, rue Pergolèse
- SCI 40, Avenue Duquesne
- SCI Centre et Paris
- SCI Civilassur
- SCI Clichassur
- SCI Corepassur
- SCI Ingrassur
- SCI Martinassur
- SCI Mozartassur
- SCI Sogefo
- SCI VI Jaurès
- SCI Tour Michelet

- SCI Remaupin
- SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
- SC Preylloyd Immobilier
- SCI Via Pierre I
- SCI Le Surmelin
- Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers

#### Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2015

Adresse professionnelle : Avenida Pedralbes 60.62, 08034 Barcelone (Espagne)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

- Administrateur
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### À l'étranger\* :

- Administrateur et Président de la Commission d'audit et de contrôle
- GAS NATURAL FENOSA, SA (Espagne)
- Administrateur et Président de la Commission de rétributions et de nominations
- INNOENERGY – Société Européenne (Pays-Bas)
- Administrateur
- Suma Capital (Espagne)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

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

#### Monsieur Luis MALUQUER TREPAT

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2014

Adresse professionnelle : Rambla de Catalunya 123, 6a Planta – 08036 Barcelona (Espagne)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

- Administrateur
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### À l'étranger (Espagne)\* :

- Président du Conseil d'administration
- BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SIMCAV, SA
- INVER 99 SICAV, SA
- Administrateur
- MALUQUER ADVOCATS, SCP
- ALDESAGO SL
- FILUX, SA
- VITEK, SA
- M&M ENTERTAINMENT, SL
- FORTUNELLA, SL
- PINEAPPLE TREE, SL
- PRAEVERTO, SLP

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Administrateur
- GAILLAC, SL

#### Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2008

Prochain renouvellement : 2013

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

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

- Administrateur
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL :

- Administrateur
- SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

##### À l'étranger (Espagne)\* :

- Administrateur Délégué
- INMOBILIARIA COLONIAL (SA)
- Administrateur
- ELECTRO-STOCKS S.L.
- BLUESPACE

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Administrateur
- RIVA Y GARCIA
- MECANOTUBO

### Monsieur Anthony WYAND

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 1995

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL :

- Administrateur et Président d'Honneur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

##### En France – Hors groupe SFL :

- Administrateur
  - AVIVA France (SA)\*
  - AVIVA PARTICIPATIONS (SA)
  - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (SA) (société cotée)
- Gérant\*
  - CHATEAU DU THEIL (SCI)

##### À l'étranger\* :

- Administrateur
  - UNICREDITO (Italie)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Président
  - GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE (SAS)

### REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représentée par Monsieur Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2007

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : Paseo de Gracia 79 principal 108008 Barcelona (Espagne)

#### Mandats exercés durant l'exercice 2012 :

##### En France – groupe SFL

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

##### En France – Hors groupe SFL :

- Membre du Comité de Surveillance\*
  - LORIS AZZARO (SAS)

##### À l'étranger\* :

- Président-directeur général
  - REIG CAPITAL MANAGEMENT (Espagne)

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Directeur général
  - REIG CAPITAL HOTELS & REAL ESTATE DIVISION (Espagne)
  - MEDGROUP HOSPITALITY (Espagne)

#### 1.1.2 Le rôle du Conseil

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

En outre, l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 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'ac-

tions 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.

Le renouvellement de ces autorisations ou délégations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2012.

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 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).

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

### 1.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

#### La tenue des réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2012, le taux de présence atteignant 87 % 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 16 février 2012 (ODJ) :

- I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE DU 1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2011
- II. ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE 2011 – RAPPORT DU COMITÉ D'AUDIT – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- III. DIVIDENDE
- IV. ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS

#### V. QUESTIONS DIVERSES

- Budget 2012 et Business Plan 2013-2016
- Constatation de l'absence d'augmentation de capital résultant de l'exercice des options de souscription d'actions
- Compte rendu des délibérations du Comité des rémunérations et de sélection
- Renouvellement de l'autorisation de cautionner les engagements de Locaparis

#### Réunion du 5 mars 2012 (ODJ) :

- I. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 16 FÉVRIER 2012
- II. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
  - Convocation et fixation de l'ordre du jour
  - Arrêté des résolutions
  - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
  - Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
- III. QUESTION DIVERSE
  - Décision de cession éventuelle d'un actif

#### Réunion du 19 avril 2012 (ODJ) :

- I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE DU 5 MARS 2012
- II. AUTORISATION D'ÉMETTRE UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
- III. QUESTIONS DIVERSES :
  - Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L. 232-2 du Code de commerce)

#### Réunion du 24 juillet 2012 (ODJ) :

- I. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 AVRIL 2012
- II. COMPTES AU 30 JUIN 2012 ET ACTIVITÉ DU SEMESTRE, EXPERTISE DU PATRIMOINE, ANR, RAPPORT DU COMITÉ DES COMPTES, RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- III. RÉVISION DU BUDGET 2012
- IV. COMITÉ D'AUDIT
- V. QUESTIONS DIVERSES
  - Présentation des procédures d'appels d'offres en vigueur

#### Réunion du 1<sup>er</sup> octobre 2012 (ODJ) :

- I. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 24 JUILLET 2012
- II. PRÉPARATION DE L'ASSÉMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 NOVEMBRE 2012 À 10 HEURES
  - Convocation et fixation de l'ordre du jour : distribution, à titre d'acompte, d'une somme de 0,70 euro par action par prélèvement sur le compte de primes ; apport du fonds de commerce « Citadines »
  - Arrêté des résolutions
  - Arrêté du rapport du Conseil d'administration

- III. RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION D'ÉMETTRE  
UN EMPRUNT OBLIGATAIRE ACCORDÉE  
À LA DIRECTION GÉNÉRALE DE SFL LE 19 AVRIL 2012  
IV. QUESTIONS DIVERSES

**Réunion du 15 novembre 2012 (ODJ) :**

- I. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE  
DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2012  
II. MISE EN ŒUVRE DE LA DISTRIBUTION  
– détermination des modalités de calcul de l'ajustement des  
stock-options  
– délégation du Conseil d'administration au Directeur général  
de SFL de procéder aux ajustements de stock-options ren-  
dus nécessaires suite à la distribution ainsi qu'à l'accom-  
plissement de tous actes et formalités légales  
III. ACTUALISATION BUDGÉTAIRE 2012 – BUDGET 2013  
ET BUSINESS PLAN 2014-2017  
IV. QUESTIONS DIVERSES

**Réunion du 19 décembre 2012 (ODJ) :**

- I. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE  
DU 15 NOVEMBRE 2012  
II. BUDGET 2013 ET BUSINESS PLAN 2014-2017  
– Éléments actualisés  
– Stress tests  
III. AUTORISATION PROJET DOGE  
IV. QUESTIONS DIVERSES  
– Réitération de l'autorisation de cession de l'Hôtel Mandarin  
– Autorisation de cession de l'immeuble « Hanovre »  
– Émission Obligataire novembre 2012

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

**Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE**

Directeur général

**Nicolas REYNAUD**

Directeur général délégué

Directeur financier

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 évaluer 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 déontologie 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 règlement intérieur**

Des extraits du règlement intérieur et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise, sont mis en ligne sur le site internet de la Société ([www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)) et se trouvent en page 98 du rapport de gestion.

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.

### Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

### Autres informations

Les principales dispositions des conventions d'actionnaires sont décrites en page 39 du Rapport de gestion.

### Opérations avec les apparentés

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 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 et de travail. 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 des comités 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 d'audit et des comptes (réuni les 19 janvier, 16 février, 5 mars, 21 mai, 23 juillet, 16 octobre et 14 novembre 2012 ; taux de présence 75 %)**

Le Comité d'audit et des comptes est composé de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA  
Membres : M. Jean ARVIS  
M. Jacques CALVET  
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.
- Veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes.

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

Évaluation : 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 (12 janvier et 16 février 2012 ; taux de présence 100 %)**

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé de :

Président : M. Pere VIÑOLAS SERRA  
Membres : M. Jean ARVIS  
M. Juan José BRUGERA CLAVERO  
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 5 mars, 26 juin et 23 novembre 2012 ; taux de présence : 94%)**

Le Comité exécutif et stratégique est composé de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO  
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP  
Mme Carmina GANET CIRERA  
M. Aref LAHHAM  
M. Pere VIÑOLAS SERRA

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. 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 2012.

### 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.

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.

À 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.

**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 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 conflits d'intérêts, 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. À 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.

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

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

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

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

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

## 2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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 charge des activités, des finances et du contrôle,
- la collégialité dans le processus de prise de décision,
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnement et de paiement.

Deux évolutions importantes sont intervenues au cours de l'exercice 2011 qui sont de nature à améliorer très significativement l'efficacité du Contrôle interne et de la gestion des risques :

- une réorganisation de l'Entreprise autour de trois pôles de compétences ;
- une évolution des règles de gouvernance de la Société, le Comité d'audit étant spécifiquement chargé par Le Conseil d'administration de conduire cette évolution.

Sur la réorganisation de l'Entreprise :

La nouvelle organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :

- un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/Audit interne.

Cette réorganisation a été conduite, en 2011, en prenant appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur. Cette démarche, qui s'accompagne d'une revue des procédures, clarifie les responsabilités et permet une meilleure maîtrise des risques.

Sur l'évolution des règles de Gouvernance :

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit a choisi de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Cette décision a été prise à la suite d'une réflexion sur l'Audit interne conduite avec le management de la Société ; une procédure d'appels d'offres a été mise en place et quatre Cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés.

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions sont pilotées en interne par le Secrétaire général, en charge du Contrôle interne et de l'Audit interne.

Le présent rapport contient :

- 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.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en page 24.

## 2.1 Présentation générale du contrôle 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 s'appuie sur le Secrétariat général, en charge du Contrôle interne. 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'ordonnement 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 fonctionnement de ce service a été renforcé grâce à la mise en place d'un 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'ordonnement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

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

Les délégations de pouvoir ont été intégralement refondues suite à la réorganisation de l'entreprise intervenue en 2011 et dont le principe a été rappelé ci-dessus, en préambule.

Ces délégations de pouvoir ont été auditées dans le cadre du Plan d'Audit 2012, et il est rendu compte ci-après, dans le bilan des travaux d'audit de l'exercice écoulé.

### c) Gouvernance des systèmes d'information

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.

Le Système d'Information actuellement en place au sein de la Société a été déployé en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

Ce Système d'Information est aujourd'hui ancien et ne répond plus aux exigences sur lesquelles repose la stratégie de SFL. En conséquence, la Société a décidé, au début de l'exercice 2012, de conduire une réflexion quant au changement de Système d'Information.

À la suite d'une procédure d'appels d'offres conduite par la Société au cours de l'exercice 2012, SFL a retenu l'Éditeur CASSIOPAE avec lequel elle élabore un nouveau Système d'Information qui doit être déployé à la fin du premier trimestre 2014.

Les modalités d'exploitation du Système d'Information en place restent inchangées :

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. La Société a fait procéder, par un auditeur externe, à un contrôle de l'ensemble de ces procédures de sauvegarde et de reprise d'exploitation afin de s'assurer du caractère effectif de ces procédures.

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 contrôle et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables.

## **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. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

## **2.2 Présentation des procédures de contrôle 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 centralisé auprès du même responsable comptable ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique 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, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...);
- les risques de non-conformité aux règlements sur l'environnement ;
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance ;
- les risques de fraude.

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 24 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 trente-six mois (portée à quarante-huit mois pour les principaux actifs). Les garanties sont 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.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

## **e) Procédure de tenue de la comptabilité**

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

La réorganisation de l'Entreprise a conduit à un rattachement de l'ensemble des services comptables à la Direction des comptabilités et du contrôle de gestion elle-même rattachée à la Direction financière.

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 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.

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

## **f) 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 interne et auprès de l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés à l'actionnaire majoritaire à J+6 chaque mois. Ces comptes complets mensuels 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.

#### **g) 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 immeuble.

Le budget est, en outre, réalisé sur une base mensuelle.

Le business plan comprend :

- le compte de résultat projeté sur cinq ans ;
- le bilan simplifié ;
- l'évolution de l'endettement consolidé par trimestre ;
- les ratios financiers clés : EBITDA, Résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV).

Le business plan fait l'objet d'une revue annuelle et d'une approbation par le Conseil d'administration 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 deux 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 interne et auprès de l'actionnaire majoritaire.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production de l'information comptable et financière, tout comme les procédures de contrôle interne conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont adéquates pour fournir des informations comptables et financières fiables.

#### **h) 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. Par ailleurs, SFL maintient des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

#### **i) La gestion des risques de marché**

La gestion des risques de marchés reste prudente 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).

#### **j) 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.

#### **k) Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers**

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionnelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés ; une charte environnementale a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionnelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles). Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

#### **l) Appels d'offres**

Les achats font l'objet de procédures d'appels d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés. Une procédure spécifique a été mise en place en 2012.

### **2.3 Bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2012 et évaluation de ces travaux au regard des « best practices »**

Le Comité d'audit a été, comme il est rappelé en introduction, spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle interne et de Gestion des Risques.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité.

### 2.3.1 Travaux d'Audit interne conduits au cours de l'année 2012

Le Comité d'audit a défini et arrêté, au début de l'exercice 2012, le Plan d'Audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'Audit 2012 comporte six missions :

- 1) Processus d'évaluations immobilières : revue des hypothèses et de la qualité des données utilisées dans les expertises immobilières.
- 2) Gestion locative et quittancement des loyers : process de saisie et de contrôle suivi d'une phase de tests.
- 3) Gestion des Budgets de restructuration.
- 4) Contraintes réglementaires : process de suivi et de respect des obligations réglementaires incombant à la Société.
- 5) Revue critique de la procédure de délégation de pouvoirs.
- 6) Sortie de trésorerie.

Il a été rendu compte périodiquement de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs en charge ainsi que le Secrétaire général. Il est également rendu compte au Comité de l'avancement et de la mise en place des mesures correctrices préconisées.

#### a) La procédure d'évaluations immobilières

Les travaux d'Audit interne ont eu pour objectif de contrôler la fiabilité du processus en place qui permet l'obtention, chaque semestre, des valeurs d'expertises du patrimoine, d'identifier les étapes clés du processus et les contrôles existants et enfin d'apprécier la pertinence et l'efficacité opérationnelle des contrôles majeurs pour pouvoir proposer des axes d'amélioration.

L'audit a permis de conclure que la maîtrise du processus d'évaluation immobilière piloté par la Direction des Investissements est satisfaisante.

Quelques axes d'amélioration sont identifiés. Ils portent essentiellement sur :

- la formalisation des procédures de sélection et de rotation des évaluateurs et le suivi de leur respect ;
- la validation formelle des données transmises aux évaluateurs ;
- la formalisation des contrôles effectués par la Direction des Investissements sur les données retenues par les évaluateurs.

#### b) La procédure de quittancement des loyers

Les objectifs poursuivis peuvent être exprimés de la façon suivante :

- s'assurer de la fiabilité du processus en place, identifier les étapes clé, les contrôles existants (pertinence et efficacité opérationnelle) ;

- réaliser une série de tests sur une base significative de baux pour le quittancement du premier trimestre 2012. La base de tests a comporté 20 baux, les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires et les plus récents ;
- proposer des axes d'amélioration.

La mission d'audit a conclu à une maîtrise satisfaisante du processus de quittancement des loyers, ce processus étant piloté par le Property Management.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la formalisation des contrôles existants dans la procédure, ainsi que la rédaction de certaines étapes non décrites (cautions) ;
- l'établissement d'une procédure et la mise en place de contrôles pour la gestion des loyers variables ;
- l'exhaustivité de la documentation contenue dans la GED ;
- l'homogénéisation des pratiques au sein des différents pôles du département Property, notamment pour les loyers variables et le traitement des cautions.

#### c) La procédure de suivi des Capex

Les objectifs de cette mission ont consisté à s'assurer du processus de suivi des Capex, à identifier les étapes clés du processus et, enfin, à s'assurer de la pertinence et de l'efficacité des contrôles existants.

Les Capex sont les flux de trésorerie (en anglais, les « Capital expenditures ») liés aux dépenses d'investissement en capital, dont les immobilisations.

Au sein de la Société les Capex sont générés par :

- les travaux de restructuration sur des immeubles en réhabilitation (pour lesquels SFL a défini un macro-processus « Restructuration Immeuble ») ;
- les travaux de rénovation sur des immeubles en exploitation (macro-processus « Travaux de Modernisation »).

La Direction générale a mis en place en 2011, une revue de l'ensemble du patrimoine à fréquence régulière (tous les 2/3 mois). Les Capex générés par les travaux de rénovation ou de restructuration sont présentés lors de ces réunions.

Une équipe projet, définie pour chaque immeuble, assiste aux comités de l'actif en question. Elle est constituée du responsable d'actif, du responsable technique, du responsable commercial, du portfolio manager et le cas échéant, pour les opérations en développement, du Directeur de projet, et des directeurs opérationnels.

Sur la base de cette nouvelle organisation, le processus de suivi des Capex repose sur les points forts suivants :

- la validation du résultat des appels d'offres par la Direction générale,
- la mise en place des Comités de Revue d'Actif et des Comités de Revue de Projet permettant un suivi approprié et régulier de l'avancement des projets,
- la mise en place de binômes par projet, constitués du Project Manager technique et du Responsable d'actif ou de l'Asset Manager,
- la matérialisation des décisions budgétaires validées par la Direction générale sous forme d'une fiche budget créée dans le Système d'Information et permettant :
  - qu'aucune dépense ne puisse être engagée au-delà du montant validé dans la fiche budget,
  - un circuit de validation des engagements de dépenses reposant sur la séparation des tâches,
  - un suivi indépendant des engagements de dépenses par département (Direction Technique, Property Management et Commercial),
- les contrôles de cohérence réalisés par le contrôle de gestion et permettant de détecter les éventuelles anomalies.

Les axes principaux d'amélioration proposés sont les suivants :

- La formalisation d'analyses de risques sur les entreprises retenues pour les travaux,
- Le contrôle des fiches budgets, afin de s'assurer de leur correspondance aux décisions prises par la Direction.

#### **d) Le respect des contraintes réglementaires (Communication financière périodique et information permanente)**

Les travaux d'Audit interne ont eu pour objectif de vérifier le respect des délais et des obligations incombant à SFL dans le domaine de la communication financière périodique et de l'information permanente, compte tenu de son statut de société cotée.

Les obligations réglementaires sont globalement respectées, tant pour la publication de l'information financière périodique que pour l'information permanente.

#### **e) La revue critique de la procédure de délégation de pouvoirs**

Ces travaux ont eu pour objectifs de contrôler la fiabilité des procédures en place, de prendre connaissance des contrôles existants et de proposer des axes d'amélioration.

SFL a totalement repensé en juin 2012, sa procédure de délégation de pouvoirs. Cette refonte s'inscrit dans la continuité des changements organisationnels intervenus fin 2011. En effet cette nouvelle procédure repose sur la matrice RACI (Responsable, Acteur, Consulté, Informé) définissant les rôles et les responsabilités de chacun dans les grands processus métiers de SFL.

Pour chacun de ces huit processus, l'Entreprise a défini la nature de l'engagement, le ou les titulaires de la délégation, et un seuil chiffré si applicable.

Une délégation de pouvoirs est un acte par lequel une personne, le délégant, transfère à une autre personne, le délégataire, tout ou partie des pouvoirs qu'elle détient de par la loi.

Initialement, seuls les mandataires sociaux (Directeur général et Directeur général délégué) disposent des pouvoirs leur permettant d'engager la Société, dans les liens d'un contrat. Les personnes, délégataires des mandataires sociaux, délèguent à leur tour, tout ou partie des pouvoirs qu'elles ont reçus.

Par ailleurs, SFL a dissocié les notions de délégation de signature de l'engagement et de l'autorisation de paiement. Les délégations de pouvoirs sont valables pour la signature de l'engagement mais ne s'appliquent pas au bon à payer.

Le bon à payer doit être apposé par l'ordonnateur de l'engagement sans limite de montant. Cette mesure a été prise dans un souci de responsabilisation des équipes et de simplification de la procédure de mise en paiement.

La mission d'audit relève que le dispositif mis en place semble adapté à l'activité et l'organisation nouvelle de SFL.

L'axe majeur d'amélioration identifié consiste à instaurer des contrôles réguliers afin de s'assurer du respect des délégations.

#### **f) L'analyse des sorties de trésorerie**

Les sorties de trésorerie correspondent aux décaissements générés par le paiement des factures aux fournisseurs, le remboursement de sommes aux locataires ou encore le paiement des charges de personnel.

Les moyens de paiements utilisés par SFL sont les suivants :

- les virements bancaires,
- les chèques et lettres-chèques,
- les prélèvements,
- les caisses d'espèces,
- les cartes bancaires au nom de la société.

Cette mission met en évidence une maîtrise satisfaisante du processus de sortie de trésorerie.

Les principaux axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la revue hiérarchique des demandes de création de nouveaux fournisseurs,
- le contrôle et la justification des factures payées en avance par rapport à l'échéancier de paiement.

### 2.3.2 Le suivi des risques

Le Comité d'audit a été chargé par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 juillet 2012, d'établir, avec le management de la Société, un « Tableau de bord – Indicateurs de risque », document de synthèse proposant, à partir d'indicateurs existants, un instrument de suivi des risques de l'activité.

Le Comité d'audit, dans sa séance du 14 novembre 2012, a arrêté un « Tableau de bord » comportant quatre indicateurs portant sur la gestion locative et la répartition du Patrimoine et six indicateurs financiers.

Pour certains de ces indicateurs ont été définis des seuils d'alerte et une « zone de confort » correspondant à une situation de gestion optimale. Enfin, certains indicateurs seront calculés en projection du Business Plan sur trois ans.

Le Comité d'audit a décidé que ce « Tableau de Bord – Indicateurs de Risque » serait suivi et actualisé selon une fréquence semestrielle.

### 2.3.3 Le suivi des recommandations de l'Audit interne

Le Comité d'audit a décidé, dans l'organisation de ses travaux, de procéder à intervalle régulier, à un examen de la mise en œuvre des recommandations de l'Audit interne, suivant une périodicité semestrielle (et si nécessaire, à une fréquence plus soutenue).

### 2.3.4 Le Comité d'audit : ses missions et les bonnes pratiques

Le Comité d'audit, conformément aux meilleures pratiques de place, a chargé le cabinet KPMG d'une mission d'évaluation de ses propres pratiques et diligences dans la gouvernance de l'Entreprise au regard des obligations réglementaires et des recommandations existantes.

Les travaux du Cabinet ont donné lieu à un rapport, la mission s'étant appuyée sur les comptes-rendus des réunions du Comité ainsi que sur l'ensemble de la documentation transmise ou distribuée à l'occasion de ces réunions.

Depuis le début de l'année 2011, un important travail a été réalisé par le Comité d'audit dans le but de conduire une réflexion approfondie sur :

- Les règles de gouvernance des organes sociaux et de contrôle du groupe, dans l'objectif de les porter au niveau des meilleures pratiques des sociétés françaises cotées,
- La communication financière et les recommandations de l'EPRA,
- La cartographie des risques de la Société et l'Audit interne.

Les travaux du Cabinet KPMG ont mis en évidence que le Comité d'audit de SFL répond globalement aux attentes liées à son fonctionnement et aux missions lui incombant. En effet, il a pu s'assurer des aspects suivants :

- Respect des règles de composition et des principes essentiels de fonctionnement du Comité d'audit.
- Examen par le Comité de l'information financière à l'occasion de la clôture des comptes annuels et semestriels.
- Analyse des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques par le Comité d'audit, notamment à travers la revue des missions de l'Audit interne.
- Revue des conclusions des Commissaires aux comptes par le Comité d'audit lors de la présentation des rapports de ces derniers à l'occasion des examens de comptes annuels et semestriels.
- Respect des principales règles établissant les relations du Comité d'audit avec les différents acteurs de l'entreprise.
- Transmission, suffisamment en amont de la tenue des comités, des documents communiqués par la Société (informations financières, rapports d'Audit interne).

Les principales pratiques pouvant être intégrées dans les travaux du Comité d'audit sont les suivantes :

- Anticipation des travaux à mener et validation des sujets à évoquer en séance.
- Approfondissement de la revue des informations financières et de la connaissance du dispositif de contrôle interne.
- Formulation de questions et remarques sur les problématiques spécifiques (demande d'explications sur les hypothèses retenues pour les calculs et la cohérence des informations).
- Analyse détaillée des travaux des Commissaires aux comptes et suivi de l'application des recommandations formulées sur le dispositif de contrôle interne.
- Compte-rendu régulier de l'avancement des travaux du Comité d'audit au Conseil d'administration, afin que ce dernier puisse les évaluer.

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.
- Préviens 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.

## Annexe 7.6

### Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013

#### 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 2012 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Affectation du résultat ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Aref LAHHAM, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VINOLAS SERRA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat du cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire ;
- Renouvellement du mandat de Madame Anik CHAUMARTIN, 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 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, 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, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société ;
- 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 et ne donnant pas lieu à une augmentation de capital de la Société ;
- 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, sans droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

## Assemblée générale mixte du 18 avril 2013

### PARTIE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 2012 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître une perte de 41 971 857,69 euros.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.

#### TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE

(Affectation du résultat)

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

- constate que la perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2012, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 41 971 857,69 euros,
- décide sur proposition du Conseil d'administration :
  1. D'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :
    - Prioritairement sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 665 411,60 euros à zéro,
    - Le solde, soit - 41 306 446,09 euros, sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené de 1 030 629 063,71 euros à 989 322 617,62 euros.

2. De procéder à la distribution d'un dividende de 1,40 euro par action, soit un dividende total de 65 140 563,60 euros, par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené de 989 322 617,62 euros à 924 182 054,02 euros.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2012, le montant global du dividende serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », lequel serait alors déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 25 avril 2013. 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, le montant affecté au « Report à nouveau » et le nouveau montant du compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

La distribution ainsi réalisée revêt le caractère de remboursement d'apport conformément aux dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, à l'exception de la partie prélevée sur la fraction du compte de « Prime d'émission, de fusion, d'apport » dont la répartition a, au plan fiscal, la nature d'un revenu de capitaux mobiliers imposables.

Compte tenu d'un dividende de 1,40 euro par action, la partie du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts est égale à 0,61 euro (sur la base de 46 528 974 actions) et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, est égale à 0,79 euro.

Il est précisé que la partie du dividende fixé ci-dessus constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts est prélevée intégralement sur du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les dividendes prélevés sur le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'une option pour le prélèvement libératoire au taux de 21 %. Ils sont par conséquent soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, mais après application d'un abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts. Ces dividendes supportent également les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Il est également 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 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, ou au taux de 30 % s'ils sont domiciliés dans un autre État. 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. Le taux de la retenue à la source est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale 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 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 dont le montant ne serait pas 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.

Enfin, depuis le 17 août 2012, les sommes prélevées sur le résultat SIIC exonéré et distribuées à des organismes de placement collectif français (OPCVM, OPCI ou Sicaf) ou à des organismes de placement collectif étrangers comparables, donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

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 étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2009	2,10 €	2,10 €	0 €
2010	2,10 €	2,10 €	0 €
2011	1,40 €	0,39 €	1,01 €

Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2012. Ce dividende est éligible à l'abattement de 40 %.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION 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.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE

**(Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE

**(Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE

**(Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### **HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE**

**(Renouvellement du mandat de Monsieur Aref LAHHAM, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Aref LAHHAM vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### **NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE**

**(Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### **DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE**

**(Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Anthony WYAND vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### **ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE**

**(Renouvellement du mandat de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### **DOUZIÈME RÉOLUTION 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 2013.

#### **TREIZIÈME RÉOLUTION 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 2013.

#### **QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE**

**(Renouvellement du mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire du cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT vient à expiration, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### **QUINZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE**

**(Renouvellement du mandat de Madame Anik CHAUMARTIN, Commissaire aux comptes suppléant)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Madame Anik CHAUMARTIN vient à expiration, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## SEIZIÈME RÉOLUTION 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 :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012 par sa huitième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société,
2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, 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, hors frais, 55 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, 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 titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2012, à 255 909 390 euros correspondant à 4 652 898 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou

par le recours à des options ou autres instruments financiers dérivés ou à des bons, 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. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

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 au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution d'actions gratuites 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, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- 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'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la douzième résolution extraordinaire ci-après ;
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, 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 l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

## DIX-SEPTIÈME 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.

## Partie extraordinaire

### 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 dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011, par sa première résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou 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 numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que 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 étrangères, 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 la contre-valeur de ce montant 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 cinquante (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.

4. 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.

5. Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur 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.

6. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

– Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, 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 ;

- Passer 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 ;
- 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 et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer 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 RÉOLUTION 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 dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du même Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa deuxième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger par voie d'offre au public, par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et/ou 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 numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.

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.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que 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 étrangères, 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 la contre-valeur de ce montant 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.

4. 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.

5. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que 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.

6. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L. 225-134 du Code de commerce :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'augmentation décidée, ou
- répartir librement tout ou partie des actions et/ou valeurs mobilières non souscrites.

7. Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émissions de bons de souscription, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions légales et/ou réglementaires applicables au jour de l'émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis ;

8. Décide 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 autres que 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 égal 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.

9. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment de :

- Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, 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 ;
- Passer 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 ;
- 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 et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer 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 conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et aux articles L. 228-91 et suivants dudit du Code, et du II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

1. Met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa troisième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par voie d'offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier (c'est-à-dire une offre (i) aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers ou (ii) à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) à l'émission, avec suppression 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 numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. 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.
4. Décide que 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 étrangères, 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 la contre-valeur de ce montant 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.
5. 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.
6. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre.
7. Décide que 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 utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L. 225-134 du Code de commerce :
- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'augmentation décidée,
  - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français ou à l'étranger, ou
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
8. Décide 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.
9. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment de :
- Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, 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 ;
  - Passer 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 ;
  - 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 et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
  - Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
  - Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.
- Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer 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 RÉOLUTION 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,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa quatrième résolution extraordinaire.
2. Autorise le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (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 période de douze mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par lesdites résolutions 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 la date de fixation du prix d'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 des augmentations de capital susceptibles d'être 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 RÉOLUTION 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,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa cinquième résolution extraordinaire.
2. Autorise, pour une durée de vingt-six (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 et s'il constate une demande excédentaire de souscription, notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché, 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 RÉOLUTION 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,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa sixième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (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 comportant une composante d'échange (à titre principal ou subsidiaire) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une société dont les actions sont admises 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.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, 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. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que 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 étrangères, 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 la contre-valeur de ce montant 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.

4. 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.

5. 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 présente 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 faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
- 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, subdéléguer 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, hors le cas d'une 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 à l'article L. 225-147 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 9 mai 2011 par sa septième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (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<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> 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.

3. Décide que 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 étrangères, 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 la contre-valeur de ce montant 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.

4. 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.
5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :
  - statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers,
  - déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions nouvelles et/ou, le cas échéant, des titres donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de la Société ;
  - imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes d'apport afférentes à ces apports et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la dotation de la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
  - 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 et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
  - faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;

- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer 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 RÉOLUTION 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 en 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 RÉOLUTION 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 et ne donnant pas lieu à augmentation de capital de 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 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 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 9 mai 2011 par sa neuvième résolution extraordinaire,

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France, à l'étranger et/ou sur le marché international, par émission 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 étrangères 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.

3. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :
  - 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 caractère subordonné ou non et leur rang de subordination, 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, subdéléguer 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 RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE**

##### **(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa dixième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes ou toute autre somme dont la capitalisation est admise, suivie de l'émission 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.
3. 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.
4. Décide que 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 soumises à la présente Assemblée.

5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital ;
- fixer le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmentée ;
- arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres de capital existants portera effet ;
- décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation applicable ;
- 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 et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- imputer, le cas échéant, sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles le montant des frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital résultant de la présente résolution et procéder à la modification corrélatrice des statuts, ainsi que de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation 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, les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

#### **ONZIÈME RÉOLUTION 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, sans droit préférentiel de souscription)**

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. 225-129-6, 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,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa onzième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (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, bénéfices ou primes, dans les limites légales et réglementaires.

3. 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.

4. Décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du groupe Société Foncière Lyonnaise 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.

5. 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. 332-25 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.

6. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment :

– 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 RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE**

**(Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.
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 sub-délégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, 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.

#### **TREIZIÈME RÉOLUTION 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 18 avril 2013

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les 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.

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 seraient données pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter du jour de l'Assemblée, et se substitueraient 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.

Nous vous proposons donc de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence et les pouvoirs nécessaires à l'effet de pouvoir réaliser des 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, permettant, 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, conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-132, L. 225-135, L. 225-136, et L. 228-92 dudit Code, 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 ÉMISSIONS 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 le montant d'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre des ajustements 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 créance 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. 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) 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.

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 ÉMISSIONS SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DANS LE CADRE D'UNE OFFRE AU PUBLIC**

### **(deuxième résolution extraordinaire)**

- a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la 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 pour pouvoir émettre, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et des 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 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 montant nominal global des titres de créance 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 créance 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 la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À 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 période de douze 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, à l'émission, avec suppression du 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 au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites 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 ÉMISSIONS SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR PLACEMENT PRIVÉ (troisième résolution extraordinaire)**

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la 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.

Il vous est ainsi proposé, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration 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 créance 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) Le prix d'émission serait, 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 serait 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. À 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 période de douze 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, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'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 au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites, (ii) faire un placement public en France, 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.

#### **1.4 ÉMISSIONS 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 douze 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'ar-

ticle 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 au (i) ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette autorisation donnerait la faculté au Conseil d'administration 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.

#### **1.5 AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC OU SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION : AUTORISATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET 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. Cela permet l'exercice des options de sur-allocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

En application de l'article R.225-118 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourrait 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 .

#### **1.6 ÉMISSIONS 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.

#### **1.7 ÉMISSIONS PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES 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 ne se traduit pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions ordinaires.

Conformément à l'article L. 225-130 du Code de commerce, cette décision doit être prise par votre Assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, étant précisé que ce plafond serait 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 préexistantes et/ou attribution d'actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d'administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

## II. AUTORISATIONS SPÉCIFIQUES

### II-1 ÉMISSIONS EN RÉMUNÉRATION D'OFFRES PUBLIQUES D'ÉCHANGE INITIÉES PAR LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (sixième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons de déléguer au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce, la compétence de décider l'émission d'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, qui pourraient être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunération de titres apportés à une offre publique sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou membre de l'OCDE.

Cette procédure 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 relatives 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. Nous vous proposons également de fixer à vingt-six mois la durée de validité de cette délégation.

### II-2 ÉMISSIONS EN RÉMUNÉRATION D'APPORTS EN NATURE CONSENTIS À LA SOCIÉTÉ 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 au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, 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'imputerait 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 œuvre de la septième résolution extraordinaire, votre Conseil d'administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, 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 œuvre 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, le cas échéant, 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, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables.

## **II-4 AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS ADHÉRANT 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.

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 des 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 D'ANNULATION D' ACTIONS SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE RACHETÉES**

### **(douzième résolution extraordinaire)**

En relation avec la seizième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons 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 seizième 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 période de vingt-quatre mois.

**Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 9 mai 2011 et 19 avril 2012**

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 9 mai 2011 et 19 avril 2012.

**Marche des affaires sociales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013**

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.

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 du rapport établi par les Commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

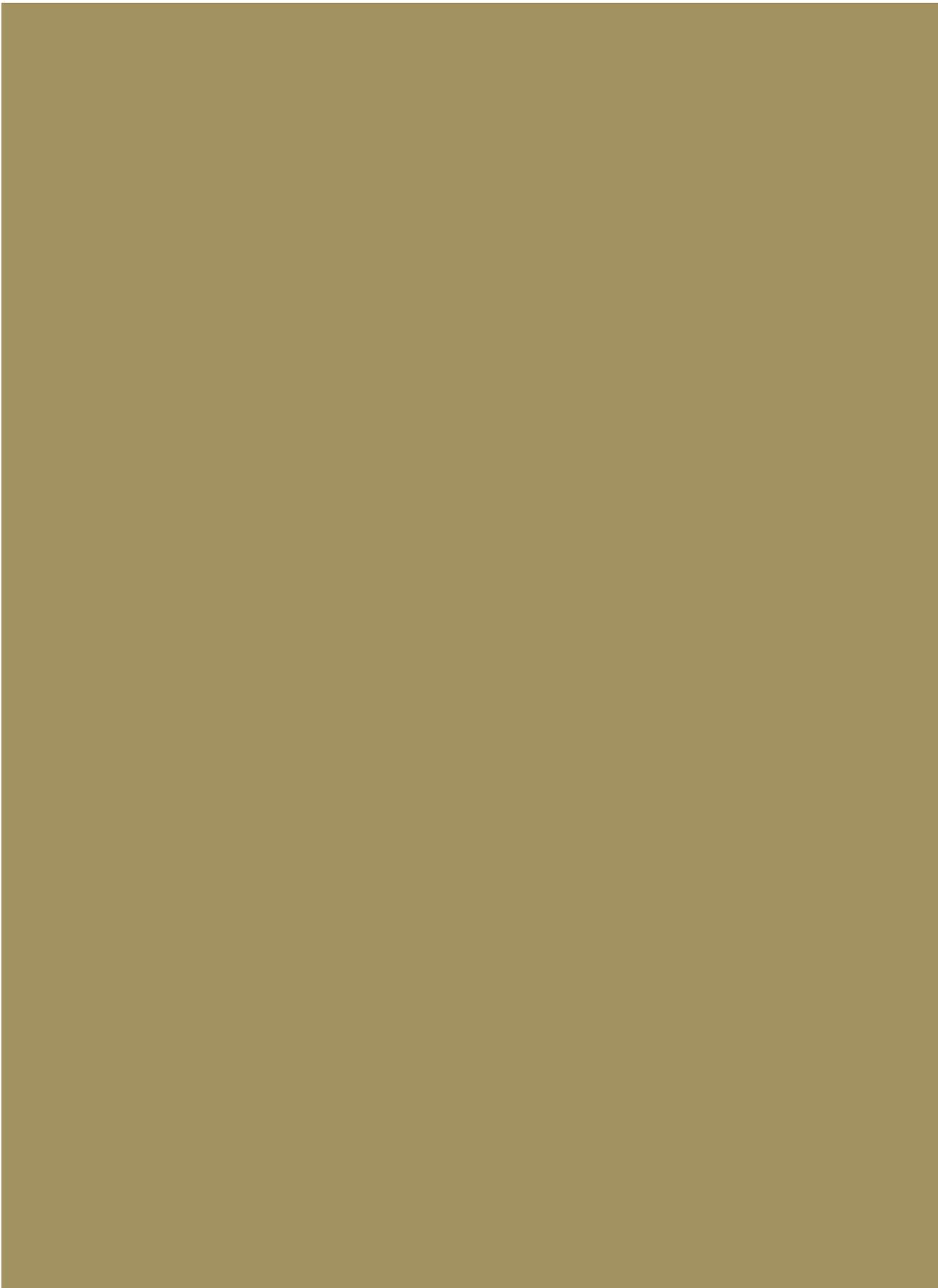
Annexe 7.8  
Patrimoine – Inventaire au 31 décembre 2012

Récapitulatif		Surfaces totales	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)
Immeubles en portefeuille		350 666 m <sup>2</sup>	241 854 m <sup>2</sup>	31 401 m <sup>2</sup>
Immeubles en crédit-bail		31 856 m <sup>2</sup>	27 370 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AU 31/12/2012</b>		<b>382 522 m<sup>2</sup></b>	<b>269 224 m<sup>2</sup></b>	<b>31 401 m<sup>2</sup></b>

Immeubles en portefeuille				
1 <sup>er</sup>	LDE-LDA	47 820 m <sup>2</sup>	28 648 m <sup>2</sup>	6 680 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup>	Mandarin Oriental Paris	17 371 m <sup>2</sup>		1 332 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup>	îlot Richelieu	33 187 m <sup>2</sup>	24 430 m <sup>2</sup>	
2 <sup>e</sup>	6, rue de Hanovre	4 761 m <sup>2</sup>	3 064 m <sup>2</sup>	
7 <sup>e</sup>	103 Grenelle	17 307 m <sup>2</sup>	15 177 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>
8 <sup>e</sup>	Washington Plaza	46 858 m <sup>2</sup>	39 570 m <sup>2</sup>	461 m <sup>2</sup>
8 <sup>e</sup>	Hausmann Saint-Augustin	13 436 m <sup>2</sup>	11 798 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>
8 <sup>e</sup>	Galerie des Champs-Élysées	6 357 m <sup>2</sup>		6 357 m <sup>2</sup>
8 <sup>e</sup>	90, avenue des Champs-Élysées	8 936 m <sup>2</sup>	7 955 m <sup>2</sup>	981 m <sup>2</sup>
8 <sup>e</sup>	Ozone - 92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m <sup>2</sup>	4 209 m <sup>2</sup>	3 396 m <sup>2</sup>
8 <sup>e</sup>	Cézanne Saint-Honoré	29 252 m <sup>2</sup>	24 411 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>
9 <sup>e</sup>	Édouard VII	54 809 m <sup>2</sup>	28 112 m <sup>2</sup>	8 025 m <sup>2</sup>
16 <sup>e</sup>	96 avenue d'Iéna	8 834 m <sup>2</sup>	7 285 m <sup>2</sup>	
17 <sup>e</sup>	112 Wagram	5 437 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine	176, avenue Charles de Gaulle	7 336 m <sup>2</sup>	5 621 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>	
Boulogne-Billancourt	IN/OUT	34 992 m <sup>2</sup>	31 078 m <sup>2</sup>	
	<b>Total</b>	<b>350 666 m<sup>2</sup></b>	<b>241 854 m<sup>2</sup></b>	<b>31 401 m<sup>2</sup></b>

Immeubles en crédit-bail				
12 <sup>e</sup>	Rives de Seine	22 671 m <sup>2</sup>	20 270 m <sup>2</sup>	
17 <sup>e</sup>	131 Wagram	9 185 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>	
	<b>Total</b>	<b>31 856 m<sup>2</sup></b>	<b>27 370 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

	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)
	17 768 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 740 m <sup>2</sup>	27 003 m <sup>2</sup>	19 881 m <sup>2</sup>	3 242
	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 737 m <sup>2</sup>	749 m <sup>2</sup>	490
	<b>17 768 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>4 740 m<sup>2</sup></b>	<b>30 740 m<sup>2</sup></b>	<b>20 630 m<sup>2</sup></b>	<b>3 732</b>
				3 929 m <sup>2</sup>	8 563 m <sup>2</sup>	235
14 643 m <sup>2</sup>					1 396 m <sup>2</sup>	
				3 965 m <sup>2</sup>	4 792 m <sup>2</sup>	99
				1 697 m <sup>2</sup>		
				1 872 m <sup>2</sup>		100
				4 514 m <sup>2</sup>	2 314 m <sup>2</sup>	662
				960 m <sup>2</sup>		104
						260
					36 m <sup>2</sup>	
			231 m <sup>2</sup>	1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>	125
3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>		3 019 m <sup>2</sup>		510
				1 189 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	263
					75 m <sup>2</sup>	29
				381 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>	145
				306 m <sup>2</sup>		124
				3 914 m <sup>2</sup>		586
	<b>17 768 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>4 740 m<sup>2</sup></b>	<b>27 003 m<sup>2</sup></b>	<b>19 881 m<sup>2</sup></b>	<b>3 242</b>
				2 184 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	366
				1 553 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	124
	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>3 737 m<sup>2</sup></b>	<b>749 m<sup>2</sup></b>	<b>490</b>



## Comptes consolidés au 31 décembre 2012

- A - État consolidé de la situation financière (P.140)
- B - État consolidé du résultat global (P.142)
- C - État de variation des capitaux propres consolidés (P.143)
- D - Tableau des flux de trésorerie consolidés (P.144)
- E - Notes annexes (P.145)
  - I - Méthodes comptables (P.145)
  - II - Méthodes d'évaluation (P.146)
  - III - Information sectorielle (P.151)
  - IV - Faits caractéristiques (P.153)
  - V - Informations relatives au périmètre de consolidation (P.154)
  - VI - Éléments détaillés (P.155)

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2013.

## A – État consolidé de la situation financière

### ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Immobilisations incorporelles	6-1	813	423	311
Immobilisations corporelles	6-2	23 338	23 774	15 929
Immeubles de placement	6-3	3 528 807	3 181 626	3 059 344
Participations dans les entreprises associées	6-4	286 560	266 106	252 096
Actifs financiers	6-5	770	6 442	675
Autres actifs	6-6	5 352	1 803	4 437
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>3 845 640</b>	<b>3 480 175</b>	<b>3 332 793</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	286 777	360	383
Stocks et en-cours		0	–	–
Clients et autres débiteurs	6-8	59 435	51 608	42 137
Autres actifs	6-9	1 417	3 579	3 509
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	24 918	11 498	13 583
<b>Total Actifs courants</b>		<b>372 547</b>	<b>67 045</b>	<b>59 613</b>
<b>Total Actif</b>		<b>4 218 187</b>	<b>3 547 220</b>	<b>3 392 406</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Capital		93 058	93 058	93 058
Réserves		1 760 385	1 674 351	1 607 493
Résultat de l'exercice		283 189	180 891	164 627
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>2 136 632</b>	<b>1 948 300</b>	<b>1 865 179</b>
Intérêts minoritaires		198 031	89 116	79 155
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>198 031</b>	<b>89 116</b>	<b>79 155</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>6-11</b>	<b>2 334 663</b>	<b>2 037 416</b>	<b>1 944 334</b>
Emprunts et dérivés passifs	6-12	1 507 746	921 978	1 205 143
Provisions non courantes	6-13	1 861	1 984	1 894
Impôts différés passifs	6-14	117 060	63 192	65 413
Dettes fiscales	6-15	1 717	2 500	2 183
Autres passifs	6-16	14 715	13 470	12 901
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>1 643 099</b>	<b>1 003 124</b>	<b>1 287 534</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	42 638	19 519	16 772
Emprunts et concours bancaires	6-12	154 972	449 143	107 185
Provisions courantes	6-13	316	111	150
Autres passifs	6-18	42 499	37 908	36 430
<b>Total Passifs courants</b>		<b>240 425</b>	<b>506 679</b>	<b>160 538</b>
<b>Total Passif</b>		<b>4 218 187</b>	<b>3 547 220</b>	<b>3 392 406</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs		150 202	151 599	174 897
Charges immobilières nettes de récupération		- 12 391	- 10 583	- 13 082
<b>Loyers nets</b>	<b>6-19</b>	<b>137 811</b>	<b>141 016</b>	<b>161 815</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	437	416	346
Autres produits d'exploitation	6-21	3 581	2 982	4 804
Dotations aux amortissements	6-22	- 850	- 757	- 964
Variation nette des provisions	6-23	- 60	489	- 117
Frais de personnel	6-24	- 11 187	- 11 517	- 12 111
Autres frais généraux	6-25	- 7 252	- 7 262	- 7 145
Résultat de cession des autres actifs		-	1	-
Résultat de cession des immeubles de placement	6-26	- 4	7 668	- 33 860
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	236 260	98 094	107 030
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>358 736</b>	<b>231 132</b>	<b>219 797</b>
Résultat dans les entreprises associées	6-28	20 967	18 703	13 327
Charges financières	6-29	- 70 825	- 62 965	- 58 803
Produits financiers	6-29	14 816	13 852	16 064
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-30	- 16 028	- 4 751	- 4 141
Actualisation des dettes et créances		- 163	129	- 238
Variation nette des provisions financières	6-31	0	-	- 784
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>307 503</b>	<b>196 100</b>	<b>185 222</b>
Impôts	6-32	- 8 050	- 2 964	- 10 182
<b>Résultat net</b>		<b>299 453</b>	<b>193 136</b>	<b>175 041</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>283 189</b>	<b>180 891</b>	<b>164 627</b>
Part des minoritaires		16 264	12 244	10 413
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :</b>				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		- 13 076	- 10 156	12 529
Impact des impôts différés sur instruments financiers		- 138	- 528	- 496
Réévaluation sur immeuble d'exploitation			1 179	
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>- 13 215</b>	<b>- 9 505</b>	<b>12 033</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>286 238</b>	<b>183 631</b>	<b>187 074</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>269 974</b>	<b>171 386</b>	<b>176 660</b>
Part des minoritaires		16 264	12 244	10 413
Résultat net par action	6-33	6,14 €	3,89 €	3,54 €

## C – État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime d'émission	Écart 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
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2010</b>	93 058	1 116 330	21 440	- 19 025	520 522	- 31 774	164 627	1 865 179	79 155
Dividendes versés par SFL					- 64 478			- 64 478	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									- 2 284
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2011 après affectation</b>	93 058	1 116 330	21 440	- 19 025	456 043	- 31 774	164 627	1 800 700	76 872
<b>Variations en cours d'exercice :</b>									
Résultat de l'exercice							180 891	180 891	12 244
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			1 179			- 10 684		- 9 505	
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	0	0	1 179	0	0	- 10 684	180 891	171 386	12 244
Affectation du résultat		- 5			164 632		- 164 627	0	
Imputation des actions propres				- 890				- 890	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				- 39				- 39	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					115			115	
Requalification des instruments de couvertures					3 769	5 456		9 225	
Impact des entreprises associées					17			17	
Distribution de la prime d'émission		- 32 216						- 32 216	
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2011</b>	93 058	1 084 110	22 621	- 19 953	624 577	- 37 001	180 891	1 948 300	89 116
Dividendes versés par SFL					- 64 475			- 64 475	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									- 1 411
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2012 après affectation</b>	93 058	1 084 110	22 621	- 19 953	560 102	- 37 001	180 891	1 883 825	87 705
<b>Variations en cours d'exercice :</b>									
Résultat de l'exercice							283 189	283 189	16 264
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						- 13 215		- 13 215	
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	0	0	0	0	0	- 13 215	283 189	269 974	16 264
Affectation du résultat		- 21 219			202 110		- 180 891	0	
Imputation des actions propres				1 852				1 852	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				- 187				- 187	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					329			329	
Requalification des instruments de couvertures						9 645		9 645	
Impact des entreprises associées					2 549			2 549	
Distribution de la prime d'émission		- 32 262						- 32 262	
Variation de périmètre						905		905	94 062
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2012</b>	93 058	1 030 630	22 621	- 18 289	765 090	- 39 666	283 189	2 136 630	198 031

## D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>				
Résultat de l'exercice		283 189	180 891	164 627
Variation de valeur des immeubles de placement		- 236 260	- 98 094	- 107 030
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés		850	137	2 387
Dotations nettes aux provisions du passif		81	51	- 919
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		4	- 7 670	33 860
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		16 191	4 622	4 379
Étalement des franchises de loyers et droits d'entrée		- 1 250	- 10 574	4 655
Avantage consenti aux personnels		329	115	641
Résultat des entreprises associées		- 20 967	- 18 703	- 13 327
Part des intérêts minoritaires		16 264	12 244	10 413
Autres variations		0	- 671	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>58 432</b>	<b>62 348</b>	<b>99 687</b>
Coût de l'endettement financier		56 009	49 113	41 681
Charge d'impôt		8 050	2 964	10 182
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt</b>		<b>122 492</b>	<b>114 425</b>	<b>151 550</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		- 12 450	6 360	- 9 400
Dividendes reçus des entreprises associées		3 065	4 723	-
Intérêts versés		- 66 937	- 49 001	- 55 944
Intérêts reçus		2 940	5 096	1 175
Impôt versé		- 4 794	- 3 717	- 2 591
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>44 315</b>	<b>77 886</b>	<b>84 791</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :</b>				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		- 103 075	- 56 354	- 83 269
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 4 689	- 7 893	- 3 122
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-36	8 931	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-36	- 4	49 795	58 247
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales		0	-	-
Autres encaissements et décaissements		- 2	- 99	- 22
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>- 98 839</b>	<b>- 14 550</b>	<b>- 28 166</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :</b>				
Variations de capital et primes d'émission		-	-	643
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		1 664	-929	-14
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise		- 96 737	- 96 693	- 128 907
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 1 411	-2 284	- 6 277
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 140 313	867 991	494 821
Remboursements d'emprunts		- 925 173	- 855 071	- 416 140
Autres variations financières		- 47 489	1 438	- 4 348
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>71 167</b>	<b>- 85 548</b>	<b>- 60 224</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>16 644</b>	<b>- 22 212</b>	<b>- 3 599</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	6-36	- 18 053	4 159	7 758
Trésorerie nette à la clôture	6-36	- 1 410	- 18 053	4 159
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>16 644</b>	<b>- 22 212</b>	<b>- 3 599</b>

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).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2012, sont les suivants :

- IFRS 10 « États financiers consolidés »,
- IFRS 11 « Coentreprises »,
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »,
- IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur »,
- Amendement IFRS 7 « Information à fournir sur les instruments financiers » : Compensation des actifs et passifs financiers,
- Amendement IAS 1 « présentation des états financiers » : présentation des autres éléments du résultat global,
- Amendement IAS 12 « Impôt différé » : Recouvrement des actifs sous-jacents,
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel »,
- Amendement IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »,
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers ».

Le contrôle du groupe des sociétés Parholding, consécutif à la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires (cf. § 4-3), ne sera pas impacté par l'application des nouvelles dispositions des normes IFRS 10 et 11.

Lors de l'application de la norme IFRS 13, les immeubles de placement du groupe SFL seront classés en catégorie 3 (juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché). Des informations complémentaires seront fournies lorsque l'application de la norme deviendra obligatoire.

#### 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, notamment du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, ou par détention de la majorité des droits de vote.

#### 1-4) Participation dans les Coentreprises

La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Une coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

Les principes comptables appliqués par ces entreprises sont conformes aux IFRS et homogènes avec les principes comptables du Groupe.

#### 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 coentreprise 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.

Les principes comptables appliqués par ces entreprises sont conformes aux IFRS et homogènes avec les principes comptables du Groupe.

### 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.

SFL n'a pas d'opération en devise étrangère.

### 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 cinq 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 Washington Plaza 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 à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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.

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 ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs 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 2012 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) The Royal Institution of Chartered Surveyors.

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quel que soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

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

- CBRE : 28 %,
- JLL : 34 %,
- BNP Paribas Real Estate : 38 %.

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

La méthode principale utilisée est celle des cash flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance 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 et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement 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 (forfaitisé 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 définit la valeur recouvrable d'un actif comme étant la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif.

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux participations dans les entreprises associées, 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 des immeubles et des titres des sociétés immobilières dans le calcul de leur ANR.

#### **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 destinés à la vente**

Une entité doit classer un actif non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

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 et continuent à être évalués à la juste valeur.

#### **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 à la juste valeur.

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. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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 quatre 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 est 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)

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 de l'actif 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'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt (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 méthodes 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 hautement probable.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comp-

tabilité de couverture. À 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 n'est plus hautement probable, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice, sur la durée de l'élément couvert.

### **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, droits d'entrée, indemnités de résiliation anticipée.

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 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.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

### **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 :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest - La Défense	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	126 589	5 106	18 507	-	150 202
Charges immobilières nettes de récupération	- 10 817	- 185	- 1 388	-	- 12 391
<b>Loyers nets</b>	<b>115 771</b>	<b>4 921</b>	<b>17 119</b>	<b>-</b>	<b>137 811</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	437	437
Autres produits d'exploitation	2 478	135	23	946	3 581
Dotations aux amortissements	- 434	-	-	- 417	- 850
Variation nette des provisions	55	-	- 89	- 26	- 60
Frais de personnel	-	-	-	- 11 187	- 11 187
Autres frais généraux	-	-	-	- 7 252	- 7 252
Résultat de cession des immeubles de placement	- 4	-	-	-	- 4
Variation de valeur des immeubles de placement	225 830	1 790	8 640	-	236 260
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>343 696</b>	<b>6 846</b>	<b>25 693</b>	<b>- 17 499</b>	<b>358 736</b>
Résultat dans les entreprises associées	-	-	20 967	-	20 967
Charges financières	-	-	-	- 70 825	- 70 825
Produits financiers	-	-	-	14 816	14 816
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	- 16 028	- 16 028
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	- 163	- 163
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>343 696</b>	<b>6 846</b>	<b>46 660</b>	<b>- 89 699</b>	<b>307 503</b>
Impôts	- 2 745	-	- 1 105	- 4 201	- 8 050
<b>Résultat net</b>	<b>340 951</b>	<b>6 846</b>	<b>45 555</b>	<b>- 93 899</b>	<b>299 453</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>324 687</b>	<b>6 846</b>	<b>45 555</b>	<b>- 93 899</b>	<b>283 189</b>
Part des minoritaires	16 264	-	-	-	16 264
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :</b>					
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	- 13 076	- 13 076
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	- 138	- 138
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 13 215</b>	<b>- 13 215</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>340 951</b>	<b>6 846</b>	<b>45 555</b>	<b>- 107 114</b>	<b>286 238</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>324 687</b>	<b>6 846</b>	<b>45 555</b>	<b>- 107 114</b>	<b>269 974</b>
Part des minoritaires	16 264	-	-	-	16 264

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest - La Défense	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 213 362	257 651	659 067	1 385	4 131 464
Actifs non affectés	–	–	–	86 722	86 722
<b>Total des actifs</b>	<b>3 213 362</b>	<b>257 651</b>	<b>659 067</b>	<b>88 107</b>	<b>4 218 186</b>

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs qui proviennent pour l'essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

- Paris Quartier Central d'Affaires : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> 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, le boulevard Malesherbes, et la rue de Châteaudun, à l'est par la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud par la rue de Rivoli et par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.

- Croissant ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, de Boulogne, d'Issy-les-Moulineaux, de Levallois.

- Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

Ces secteurs ont été définis par les principaux acteurs du marché immobilier. Ce sont des secteurs géographiques du marché immobilier parisien qui présentent chacun des caractéristiques économiques similaires.

## IV - Faits caractéristiques

### 4-1) Opérations

Projets en développement :

- Les gros travaux de démolition et de construction du projet « In/Out » à Boulogne, dont le permis de construire a été purgé de tout recours en novembre 2011, ont démarré en janvier 2012 et se sont poursuivis dans le respect du calendrier.
- L'opération « Ozone », à l'angle de l'avenue des Champs-Élysées et de la rue de Berri, a été entièrement livrée fin 2012, l'ensemble de l'immeuble étant totalement loué suite à la commercialisation des surfaces de bureaux au second semestre 2012.
- L'immeuble du « 81-83 rue de Richelieu » est entré en 2012 en restructuration lourde. Le permis de construire de cette importante opération de restructuration a été obtenu le 12 juillet 2012 et n'a fait l'objet d'aucun recours ; l'immeuble est actuellement en travaux.

En novembre 2012, la Société Foncière Lyonnaise a signé une promesse de vente au profit de Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) portant sur l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré » (Paris 1<sup>er</sup>) qui accueille l'hôtel « Mandarin Oriental Paris » et deux boutiques de prestige, « Ports 1961 » et « Dsquared2 ». La vente de cet ensemble immobilier est soumise à l'approbation des actionnaires du bénéficiaire et à la purge du droit de préemption urbain de la ville de Paris. Le montant de la transaction s'élève à 290 millions d'euros nets vendeur.

### 4-2) Financements

Le 25 septembre 2012, le Groupe Parholding a refinancé sa dette hypothécaire par le biais d'un emprunt sécurisé de 205 800 milliers d'euros sur cinq ans réalisé avec NATIXIS, DEKA BANK et DEUTSCHE HYPO.

SFL a procédé en novembre 2012 à sa seconde émission obligataire de 500 millions d'euros à cinq ans au taux reoffer de 3,602 % assortie d'un coupon de 3,50 %.

### 4-3) Intégration globale des sociétés du groupement Parholding au 31 décembre 2012

SFL et Predica, associés à 50 % chacun dans la société Parholding, ont signé un nouveau pacte d'actionnaires le 26 décembre 2012, lequel a modifié la gouvernance de Parholding en attribuant à son président (nommé par la seule SFL) le pouvoir de prendre les principales décisions structurantes pour cette société et ses filiales dans le cadre de son objet social et des décisions déjà prises par son comité d'associés.

En conséquence, la participation dans Parholding, intégrée proportionnellement, a été décomptabilisée au 31 décembre 2012 et la prise de contrôle de Parholding par SFL a été considérée comme une acquisition d'entreprise et a entraîné la reconnaissance d'intérêts minoritaires. Ces opérations suc-

cessives n'ont eu d'impact ni sur le résultat (hormis un recyclage en résultat pour - 0,9 million d'euros de réserves liées à des variations de juste valeurs de dérivés) ni sur les capitaux propres consolidés (part du Groupe).

### 4-4) Notes sur les contrôles fiscaux

#### Contentieux fiscaux

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations et les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.

En 2012, le Conseil d'État a rejeté deux pourvois formés par SFL relatifs aux provisions pour grosses réparations. Une charge d'impôt d'un montant de 1 257 milliers d'euros a donc été comptabilisée et une reprise de provision d'un montant de 565 milliers d'euros a été effectuée pour ces dossiers.

Une provision complémentaire relative à un autre dossier de même nature a été portée à 100 %, soit 396 milliers d'euros (intérêts inclus) comptabilisés dans les comptes.

La provision à 100 % pour ratio Terrain-Construction à hauteur de 137 milliers d'euros (intérêts inclus) demeure inchangée.

#### Contrôle en cours

Un avis de vérification de comptabilités de la SC Pargal, filiale de la SAS PARHOLDING portant sur les exercices 2010 et 2011 a été reçu en novembre 2012.

### 4-5) Événements post-clôture

La vente de l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré » (Paris 1<sup>er</sup>) à Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) a été signée le 8 février 2013, conformément aux termes et conditions de la promesse signée en novembre 2012 (cf. § 4-1).

## V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société-mère :</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud *	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
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
<b>Sociétés mises en équivalence :</b>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

\* Anciennement SAS SB1.

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 2012.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2012, la SC Parchar a été absorbée par la SC Parchamps, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012 : cette fusion est sans impact sur les comptes consolidés.

Les SAS Parholding, SC Parchamps, SC Pargal, SC Parhaus, antérieurement consolidées en intégration proportionnelle sont consolidées en intégration globale avec effet au 31 décembre 2012 (cf. § 4-3).

La fusion-absorption en 2012 par SIIC de Paris de sa filiale SIIC de Paris 8<sup>e</sup> a entraîné la dilution de la participation du groupe dans cette société de 0,36 % entre 2011 et 2012.

## VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

### 6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2011
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	3 562	71	-	157	-	3 790
Autres incorporelles	-	51	-	- 20	-	31
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	- 3 251	- 148	-	-	-	- 3 399
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>311</b>	<b>- 26</b>	<b>-</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>423</b>

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2012
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	3 790	28	-	41	-	3 859
Autres incorporelles	31	533	- 23	- 41	-	500
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	- 3 399	- 148	-	-	-	- 3 547
Autres incorporelles	-	0	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>423</b>	<b>413</b>	<b>- 23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>813</b>

### 6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2011
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 232	-	-	5 006	-	21 238
Autres corporelles	4 624	2 857	- 61	- 3 894	-	3 527
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	- 2 786	- 346	-	2 893	-	- 239
Autres corporelles	- 2 142	- 263	57	1 596	-	- 752
<b>Valeur nette</b>	<b>15 929</b>	<b>2 249</b>	<b>- 4</b>	<b>5 600</b>	<b>-</b>	<b>23 774</b>

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2012
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	-	21 238
Autres corporelles	3 527	259	-	-	7	3 793
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	- 239	- 434	-	-	-	- 673
Autres corporelles	- 752	- 268	-	-	-	- 1 020
<b>Valeur nette</b>	<b>23 774</b>	<b>- 443</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>23 338</b>

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 29 188 milliers d'euros, contre 23 194 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

### 6-3) Immeubles de placement

	31/12/2010	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2011
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement	3 059 344	72 107	106 113	- 42 204	- 7 995	- 5 738	-	3 181 626
<b>Total</b>	<b>3 059 344</b>	<b>72 107</b>	<b>106 113</b>	<b>- 42 204</b>	<b>- 7 995</b>	<b>- 5 738</b>	<b>-</b>	<b>3 181 626</b>

	31/12/2011	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2012
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement	3 181 626	138 734	200 473	- 4	- 6 055	- 244 575	258 608	3 528 807
<b>Total</b>	<b>3 181 626</b>	<b>138 734</b>	<b>200 473</b>	<b>- 4</b>	<b>- 6 055</b>	<b>- 244 575</b>	<b>258 608</b>	<b>3 528 807</b>

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 559 681	3 211 782	3 078 927
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	- 30 874	- 30 155	- 19 583
<b>Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers</b>	<b>3 528 807</b>	<b>3 181 626</b>	<b>3 059 344</b>

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

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession d'immeuble en 2012, mais la vente prochaine d'un immeuble a conduit à sa classification en immeuble de placement destiné à la vente (cf. §4-1).

Par ailleurs, l'intégration globale du groupe Parholding à effet au 31 décembre 2012 a entraîné la comptabilisation de la quote-part minoritaire des actifs détenus par cette filiale pour 258 608 milliers d'euros (Cf. note 4-3).

### 6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2010	31/12/2011	Distribution	Résultat	Autres variations	31/12/2012
SIIC de Paris	29,63	252 096	266 106	- 3 065	22 634	884	286 560
<b>Total</b>		<b>252 096</b>	<b>266 106</b>	<b>- 3 065</b>	<b>22 634</b>	<b>884</b>	<b>286 560</b>

La participation de la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,63 % (diluée par rapport à 2011, cf. §V) est valorisée à 286 560 milliers d'euros au 31 décembre 2012, contre 266 106 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

La valorisation de cette participation au cours de clôture du 31 décembre 2012 (13,47 euros) est de 172 006 milliers d'euros.

## 6-5) Actifs financiers

	31/12/2010	31/12/2011	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Intégration globale Parholding	31/12/2012
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	- 1 071	- 1 071	-	-	-	-	-	- 1 071
<b>Participations non consolidées nettes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépôts et cautionnements versés	675	635	2	-	-	-	133	770
Instruments dérivés de couverture	-	5 806	2 294	-	- 8 100	-	-	-
<b>Total</b>	<b>675</b>	<b>6 442</b>	<b>2 296</b>	<b>-</b>	<b>- 8 100</b>	<b>-</b>	<b>133</b>	<b>770</b>

Les titres de participation non consolidés et totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010 concernent le Groupe Vendôme-Rome, qui présente une situation nette négative.

## 6-6) Autres actifs non courants

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Impôts différés actif	12	478	1 866
Autres créances – non courantes	163	40	463
Paievements d'avance – non courants	5 178	1 286	2 108
<b>Total</b>	<b>5 352</b>	<b>1 803</b>	<b>4 437</b>

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note 6-32.

## 6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2010	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2011
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement destinés à la vente	383	-	11	-	- 35	-	-	360
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>- 35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>360</b>

	31/12/2011	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2012
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement destinés à la vente	360	-	41 907	-	- 65	244 575	-	286 777
<b>Total</b>	<b>360</b>	<b>-</b>	<b>41 907</b>	<b>-</b>	<b>- 65</b>	<b>244 575</b>	<b>-</b>	<b>286 777</b>

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	290 305	360	383
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	- 3 528	-	-
<b>Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers</b>	<b>286 777</b>	<b>360</b>	<b>383</b>

SFL a signé le 29 novembre 2012 une promesse de vente de l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré », expliquant la classification de cet immeuble en immeuble destiné à la vente (cf. § 4-1).

## 6-8) Clients et autres débiteurs

	31/12/2012			31/12/2011	31/12/2010
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	43 785	13 540	30 245	35 739	27 947
Provisions clients et comptes rattachés	- 2 327	-	- 2 327	- 2 456	- 3 075
<b>Clients</b>	<b>41 458</b>	<b>13 540</b>	<b>27 918</b>	<b>33 284</b>	<b>24 871</b>
Fournisseurs : avances & acomptes versés	40	40	-	228	273
Personnel et comptes rattachés	44	44	-	43	32
Créances fiscales - hors IS - part courante	16 302	16 302	-	12 076	11 321
Autres créances d'exploitation	1 305	1 305	-	5 726	5 383
Autres créances	285	285	-	251	256
<b>Autres débiteurs</b>	<b>17 977</b>	<b>17 977</b>	<b>-</b>	<b>18 324</b>	<b>17 266</b>
<b>Total</b>	<b>59 435</b>	<b>31 517</b>	<b>27 918</b>	<b>51 608</b>	<b>42 137</b>

Les créances proviennent pour 36 919 milliers d'euros, dont 26 722 milliers d'euros à plus d'un an, de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux.

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux provisions	- 103	- 14	- 902
Reprises de l'exercice	231	553	156
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 120	- 14	- 68
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>526</b>	<b>- 814</b>
Loyers	150 202	151 599	174 897
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>- 0,01 %</b>	<b>- 0,35 %</b>	<b>0,47 %</b>

## 6-9) Autres actifs courants

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Intérêts courus sur dérivés	-	138	-
États - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	967	2 609	2 796
Paiements d'avance	450	831	713
<b>Total</b>	<b>1 417</b>	<b>3 579</b>	<b>3 509</b>

## 6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Fonds bancaires et caisses	5 625	3 231	3 662
Valeurs mobilières de placement	19 293	8 266	9 921
<b>Total</b>	<b>24 918</b>	<b>11 498</b>	<b>13 583</b>

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Sicav monétaire Rothschild	1 077	500	1 418
Sicav monétaire Société Générale	-	-	-
Sicav monétaire HSBC	-	4 907	5 505
Sicav monétaire Crédit Agricole	2 967	2 859	2 998
Valeurs mobilières de placement Natixis	15 249		
<b>Total</b>	<b>19 293</b>	<b>8 266</b>	<b>9 921</b>

## 6-11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 euros.

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

	31/12/2010	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Nombre de titres	473 611	498 482	87 202	144 434	441 250
Prix moyen en euros	55,49 €	54,51 €	33,95 €	33,32 €	57,38 €
<b>Total en milliers d'euros</b>	<b>26 283</b>	<b>27 173</b>	<b>2 960</b>	<b>- 4 812</b>	<b>25 321</b>

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		
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Emprunts obligataires :</b>								
Émission 500 M€ 2011	4,625%	25-mai-16	500 000	500 000	-	14 002	14 196	-
Émission 500 M€ 2012	3,50%	28-nov-17	500 000	-	-	1 630	-	-
<b>Emprunts bancaires :</b>								
Syndiqué NATIXIS 2005	Euribor 3M + 0,40 % (fin de tirage)	26-janv-12	-	-	180 000	400 000	200 026	18
Syndiqué NATIXIS 2010	Euribor 3M + 2,15 % (fin de tirage)	17-déc-15	45 000	40 000	200 000	-	209	265
Syndiqué BNP PARIBAS	Euribor 3M + 2,70 % (fin de tirage)	8-oct-14	-	-	265 000	-	-	1 844
HSBC-CA-CIB-CFF	Euribor 3M + 2,50 % (le 29 du trimestre)	29-déc-12	-	-	76 105	-	76 130	3 461
BANCOSABADELL	Euribor 3M + 0,60 % (fin de trimestre civil)	28-févr-12	-	-	50 000	-	50 005	2
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 1M + 0,55 % (fin de tirage)	4-mai-14	150 000	150 000	150 000	3	15	25
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M + 0,56 % (fin de trimestre)	31-oct-13	-	40 800	40 800	40 801	4	2
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 1M + 0,80 % (fin de tirage)	23-oct-12	-	-	50 000	-	50 011	23
CADIF	Euribor 1M + 0,65 % (fin de tirage)	31-déc-12	-	-	-	15 002	15 008	15 010
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M + 1,85 % (fin de trimestre)	25-sept-17	204 257	-	-	2 010	-	-
<b>Engagements sur contrats de location-financement :</b>								
131, Wagram	Euribor 3M + 2 % (fin de trimestre)	14-juin-16	32 851	35 641	38 431	2 790	2 790	2 790
Quai le Gallo	Euribor 3M + 0,75 % (fin de trimestre)	12-juil-11	-	-	54 521	-	-	3 937
Rives de Seine	Euribor 6M + 0,75 % (29/04 et 29/10)	29-oct-13	-	53 668	65 021	53 668	11 353	10 884
<b>Valeurs de marché négatives des swaps de taux :</b>								
Swap CA-CIB	2,2180 %	29-déc-12	-	-	1 311	-	863	7
Swap BNP-PARIBAS	2,3750 %	31-mars-12	-	-	779	-	123	2
Swap JP-MORGAN	E12M + 1,4150 % + CAP 5,0850 %	11-oct-12	-	21 456	29 234	-	1 865	2 495
Swap CA-CIB	3,7850 %	23-mai-11	-	-	-	-	-	1 379
Swaps RBOS	3,8900 %	31-oct-13	-	2 158	2 573	1 279	6	7
Swap BNP-PARIBAS	2,2300 %	30-nov-12	-	1 792	1 320	-	3	2
Swap HSBC	2,1720 %	31-mars-16	2 982	1 793	1 320	3	3	2
Swap CADIF	1,6550 %	31-mars-11	-	-	-	-	-	80
Swap HSBC	2,3050 %	30-juin-16	6 775	4 120	2 810	6	7	5
Swap BNP-PARIBAS	1,8600 %	30-nov-12	-	1 103	940	-	3	2
Swap CA-CIB	2,5300 %	30-nov-12	-	3 806	-	-	-	-
Swap CADIF	2,1750 %	30-nov-12	-	4 135	-	-	-	-
Swap CA-CIB	2,5000 %	30-nov-12	-	5 576	-	-	-	-
Swap HSBC	1,9500 %	30-nov-12	-	4 323	-	-	-	-
Swap CM-CIC	1,8460 %	2-janv-17	5 607	1 653	-	411	-	-
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825 %	25-sept-17	2 759	-	-	219	-	-
<b>Découverts bancaires :</b>	Divers		-	-	-	26 327	29 464	9 424
<b>Comptes courants passifs :</b>	Divers		68 888	57 557	-	1 398	322	57 544
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts :</b>			- 11 373	- 7 603	- 5 022	- 4 641	- 3 263	- 2 025
<b>Total</b>			<b>1 507 746</b>	<b>921 978</b>	<b>1 205 143</b>	<b>154 972</b>	<b>449 143</b>	<b>107 185</b>

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

	31/12/2012	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2011
Emprunts syndiqués	45 064	64	45 000	-	240 235
Emprunts obligataires	1 015 632	15 632	1 000 000	-	514 196
Emprunt HSBC-CACIB-CFF	-	-	-	-	76 130
Emprunt Banco Sabadell	-	-	-	-	50 005
Emprunt revolving BECM	150 003	3	150 000	-	150 015
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 801	40 801	-	-	40 804
Emprunt Deutsche Hypo	-	-	-	-	50 011
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	206 267	2 010	204 257	-	0
Crédit-Bail	89 309	56 458	32 851	-	103 452
CADIF	15 002	15 002	-	-	15 008
Comptes courants passifs	70 286	1 398	68 888	-	57 879
Étalement frais emprunts	- 16 014	- 4 641	- 11 373	-	- 10 866
Swap CA-CIB 2,218 %	-	-	-	-	863
Swap BNP-PARIBAS 2,375 %	-	-	-	-	123
Swap JP-MORGAN	-	-	-	-	23 321
Swaps NATIXIS-DEKA-NORD LB	2 978	219	2 759	-	0
Swaps RBOS 3,89 %	1 279	1 279	-	-	2 164
Swap BNP PARIBAS 2,23 %	-	-	-	-	1 795
Swap HSBC 2,172 %	2 985	3	2 982	-	1 796
Swap HSBC 2,305 %	6 781	6	6 775	-	4 127
Swap BNP-PARIBAS 1,86 %	-	-	-	-	1 106
Swap CA-CIB 2,53 %	-	-	-	-	3 806
Swap CADIF 2,175 %	-	-	-	-	4 135
Swap CA-CIB 2,50 %	-	-	-	-	5 576
Swap HSBC 1,95 %	-	-	-	-	4 323
Swap CM-CIC 1,846 %	6 018	411	5 607	-	1 653
Découverts bancaires	26 327	26 327	-	-	29 464
<b>Total</b>	<b>1 662 718</b>	<b>154 972</b>	<b>1 507 746</b>	<b>-</b>	<b>1 371 121</b>

Au 31 décembre 2012, SFL disposait d'une réserve de 605 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 610 000 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding.

Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couverture correspond à la juste valeur de ces instruments financiers à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 31 décembre 2012.

Covenants et clauses d'exigibilité anticipée liée aux lignes de crédit SFL :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au	Valeur au	Clauses d'exigibilités <sup>(1)</sup>
		31/12/2012	31/12/2011	
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2010	Ration LTV <= 50 %	38,0 %	36,6 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	8,2 %	6,5 %	Non-respect des covenants financiers
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,1 Md€	2,8 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE BNP PARIBAS	Ration LTV <= 50 %	38,0 %	36,6 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	8,2 %	6,5 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,1 Md€	2,8 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio LTV <= 50 %	42,2 %	42,0 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine < 20 %	8,6 %	6,8 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine > 2 Md€	3,9 Md€	3,2 Md€	Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30 %	26,3 %	17,1 %	
EMPRUNT RBOS	Ratio LTV <= 50 %	42,2 %	42,0 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	8,6 %	6,8 %	Non-respect des covenants financiers Changement de contrôle
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	3,5 Md€	3 Md€	Effet défavorable significatif

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2012.

### 6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2010	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2012
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-			-
Provisions pour impôts et taxes	780	1 137	396	- 565	- 565		968
Provisions relatives aux personnels	1 114	847	91	- 46			893
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-			-
Provisions pour garanties	-	-	-	-			-
<b>Provisions non courantes</b>	<b>1 894</b>	<b>1 984</b>	<b>487</b>	<b>- 611</b>	<b>- 565</b>	<b>0</b>	<b>1 861</b>
Provisions sur immeubles et locataires	150	111	55	-			166
Provisions pour impôts et taxes	-	-	-	-			-
Provisions relatives aux personnels	-	-	150	-			150
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-			-
Provisions pour garanties	-	-	-	-			-
<b>Provisions courantes</b>	<b>150</b>	<b>111</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>316</b>
<b>Total</b>	<b>2 044</b>	<b>2 095</b>	<b>692</b>	<b>- 611</b>	<b>- 565</b>	<b>-</b>	<b>2 176</b>

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 893 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,15 % et d'un taux de revalorisation de 2,00 %. Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :

- 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 indemnités 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.

### 6-17) Fournisseurs et autres créditeurs

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	5 297	7 066	5 639
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	37 341	12 453	11 133
<b>Total</b>	<b>42 638</b>	<b>19 519</b>	<b>16 772</b>

Au 31 décembre 2012, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, et notamment les immeubles situés au 92 et 82/88 avenue des Champs-Élysées et au 46 quai Le Gallo à Boulogne.

### 6-18) Autres passifs courants

Les autres passifs courants s'articulent de la manière suivante :

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dépôts et cautionnements reçus	1 515	1 484	1 484
Clients – avances et acomptes reçus	15 978	19 134	16 583
Dettes sociales	5 611	5 253	5 012
Dettes fiscales	7 172	6 549	4 210
Autres dettes	3 600	2 672	5 630
Comptes de régularisations-passif	8 623	2 816	3 510
<b>Total</b>	<b>42 499</b>	<b>37 908</b>	<b>36 430</b>

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

Les comptes de régularisations-passif correspondent aux encaissements d'avance.

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 31 décembre 2012 à 27 milliers d'euros, contre 18 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

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

### 6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-32.

### 6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de l'*exit tax*, généré par la levée par anticipation en 2011, de l'option d'achat du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du « Quai Le Gallo » à Boulogne, et qui a entraîné l'exigibilité d'une *exit tax* d'un montant de 3,7 millions d'euros, payable en quatre échéances de 2012 à 2015 et faisant l'objet d'une actualisation.

Date d'échéance	2014	2015	Total
Montant à payer	874	843	1 717

### 6-16) Autres passifs non courants

Ce poste comprend essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

### 6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,4 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 1 250 millions d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement 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 :

En milliers d'euros au 31/12/2012	Total	À moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	691 339	152 004	393 136	146 200

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Revenus locatifs</b>	<b>150 202</b>	<b>151 599</b>	<b>174 897</b>
Charges d'exploitation immobilières	- 39 720	- 37 915	- 41 949
Charges immobilières récupérées	27 329	27 332	28 868
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>- 12 391</b>	<b>- 10 583</b>	<b>- 13 082</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>137 811</b>	<b>141 016</b>	<b>161 815</b>

### 6-20) Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent de prestations de services et d'honoraires divers, pour un total de 437 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 416 millions d'euros au 31 décembre 2011.

### 6-21) Autres produits d'exploitation

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Production immobilisée	908	452	351
Autres produits	2 673	2 530	4 453
<b>Total</b>	<b>3 581</b>	<b>2 982</b>	<b>4 804</b>

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

### 6-22) Dotations aux amortissements

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 148	- 148	- 171
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	- 702	- 609	- 794
<b>Total</b>	<b>- 850</b>	<b>- 757</b>	<b>- 964</b>

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 146	- 111	- 85
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 103	- 14	- 902
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 546	- 1 000	- 100
<b>Total dotations</b>	<b>- 796</b>	<b>- 1 124</b>	<b>- 1 086</b>
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	46	417	286
Reprises de provisions sur actif circulant	125	553	156
Reprises de provisions pour autres risques et charges	565	643	527
<b>Total reprises</b>	<b>736</b>	<b>1 613</b>	<b>969</b>
<b>Total</b>	<b>- 60</b>	<b>489</b>	<b>- 117</b>

### 6-24) Frais de personnel

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Rémunérations du personnel	- 6 601	- 7 465	- 7 185
Charges de Sécurité sociale	- 2 848	- 2 963	- 2 792
Charges de prévoyance	- 72	- 69	- 64
Autres charges sociales	- 649	- 657	- 724
Avantages accordés aux personnels	- 329	- 115	- 641
Participation et intéressement	- 688	- 248	- 705
<b>Total</b>	<b>- 11 187</b>	<b>- 11 517</b>	<b>- 12 111</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 78 personnes, contre 81 personnes au 31 décembre 2011. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes au 31 décembre 2012, sans changement par rapport au 31 décembre 2011.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature, droits épargne salariale) s'élève à 2 695 milliers d'euros au 31 décembre 2012, contre 3 173 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

### Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2012

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
Actions pouvant être souscrites/achetées	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL
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			
Prix d'achat	27,22 €	25,88 €	60,11 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 063	35 469	233 748
Options attribuées dans l'exercice	-	-	4 670
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	3 063	35 469	-
Options annulées dans l'exercice	-	-	4 083
<b>Nombre d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>234 335</b>

Pour le calcul de l'avantage consenti au personnel, les options ont été valorisées au moment de leur attribution par la méthode *Black and Scholes*.

## Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2012

	Plan n° 1	Plan n° 2
Date d'Assemblée	09/05/2011	09/05/2011
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	16/02/2012
Exercice à partir de :	31/12/2014	31/12/2013
% d'espérance	70,83 %	70,83 %
Nombre cible	32 988	13 678
Nombre espéré	23 366	9 688
Juste valeur unitaire	29,08 €	30,97 €
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>23 366</b>	<b>9 688</b>

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, il est calculé l'avantage consenti total qui en résulte, selon le calcul suivant : produit du nombre d'actions espéré par la juste valeur unitaire de ces actions.

Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution. Ce taux s'établit à 70,83 %.

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actuali-

sée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Équilibre des Actifs Financiers).

L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'attribution.

Au 31 décembre 2012, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 329 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

### 6-25) Autres frais généraux

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Achats	- 128	- 133	- 109
Sous-traitance	- 285	- 239	- 338
Locations	- 1 147	- 1 258	- 1 065
Entretien/Maintenance	- 176	- 188	- 205
Honoraires	- 1 748	- 1 775	- 1 903
Publications/Relations publiques	- 883	- 892	- 620
Services bancaires	- 270	- 285	- 270
Impôts et taxes	- 1 225	- 1 376	- 1 205
Frais de déplacement et réceptions	- 353	- 355	- 306
Charges non récurrentes	- 198	87	- 250
Autres	- 839	- 847	- 874
<b>Total</b>	<b>- 7 252</b>	<b>- 7 262</b>	<b>- 7 145</b>

### 6-26) Résultat de cession des immeubles de placement

Au cours de l'exercice, il a été comptabilisé des frais de cessions complémentaires pour un montant de 4 milliers d'euros. Le groupe SFL n'a procédé à aucune cession d'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 dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de 20 967 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris net des frais de dilution.

## 6-29) Charges et produits financiers

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Intérêts des emprunts	- 43 544	- 39 015	- 19 201
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	- 2 489	- 3 952	- 3 961
Intérêts des comptes courants hors Groupe	- 1 434	- 2 020	- 1 598
Instruments de couverture	- 19 765	- 15 285	- 31 927
Autres charges financières	- 3 594	- 2 693	- 2 117
<b>Charges financières</b>	<b>- 70 825</b>	<b>- 62 965</b>	<b>- 58 803</b>
Produits d'intérêt	9	5	-
Produits nets sur cessions de VMP	77	142	100
Transferts de charges financières	12 014	8 755	14 788
Instruments de couverture	1 813	782	-
Autres produits financiers	904	4 168	1 175
<b>Produits financiers</b>	<b>14 816</b>	<b>13 852</b>	<b>16 064</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>- 56 009</b>	<b>- 49 113</b>	<b>- 42 739</b>

Le coût de l'endettement net a été recalculé au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 pour tenir compte des intérêts sur créances qui sont désormais intégrés dans les autres produits financiers.

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 4,61 % correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au « 92 avenue des Champs-Élysées » (Ozone), au « 46 quai le Gallo » (« In/Out »), et au « 81- 83 rue de Richelieu ».

## 6-30) Instruments financiers

### Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte financier en recherche de stabilité, SFL gère ses risques financiers de manière prudente.

#### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Le 28 novembre 2012, SFL a émis 500 millions d'euros d'obligation cinq ans à échéance du 28 novembre 2017 avec un coupon de 3,50 % pour, d'une part, couvrir ses refinancements courants et, d'autre part, faire face à son développement. Grâce à cette émission, SFL conserve, au 31 décembre 2012, 605 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées. SFL couvre ainsi aisément tous ses refinancements à venir jusqu'à fin 2014 et retrouve une maturité moyenne de la dette proche des quatre années. Au 31 décembre 2012, le spread moyen de refinancement de la dette de SFL (hors émissions obligataires) est de 127 points de base. Le niveau de ratio d'endettement et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

#### 2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit

nos contrats de couvertures de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). 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 peu significatif.

#### 3/ Le risque de marché

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2012.

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

#### a/ Objectifs et stratégie

SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture sont fonction de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché et du niveau intrinsèque des taux. Au minimum 70 % de la dette est couverte sur des maturités moyennes offrant la meilleure adéquation possible tout en conservant un coût de portage raisonnable.

Au 31 décembre 2012, le taux de couverture de la dette est de 96 %.

#### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3,60 % au 31 décembre 2012 (contre 4,18 % au 31 décembre 2011). Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,63 % soit un impact négatif de 500 milliers d'euros sur l'année représentant 0,7 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux

de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,57 % soit un impact positif de 443 milliers d'euros sur l'année représentant 0,6 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2012, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 8 605 milliers d'euros (contre

15 514 milliers d'euros au 31 décembre 2011). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 8 833 milliers d'euros (contre 16 554 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

### Risque de taux d'intérêt

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

Couvertures de taux	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825%	-	-	-	-	185 220	-	185 220
Swap RBOS à 3,89%	40 800	-	-	-	-	-	40 800
Swap HSBC à 2,172%	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Swap HSBC à 2,3050%	-	-	-	100 000	-	-	100 000
Swap CM-CIC à 1,8460%	-	-	-	-	100 000	-	100 000
<b>Total</b>	<b>40 800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150 000</b>	<b>285 220</b>	<b>-</b>	<b>476 020</b>

Dettes à taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	-	-	45 000	-	-	-	45 000
Emprunt revolving BECM	-	150 000	-	-	-	-	150 000
Emprunt RBOS	40 800	-	-	-	-	-	40 800
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	1 286	2 058	2 315	3 087	196 797	-	205 543
Engagements sur contrats de location-financement	56 458	2 790	2 790	27 271	-	-	89 309
Comptes courants	-	68 888	-	-	-	-	68 888
CADIF	15 000	-	-	-	-	-	15 000
<b>Total</b>	<b>113 544</b>	<b>223 736</b>	<b>50 105</b>	<b>30 358</b>	<b>196 797</b>	<b>-</b>	<b>614 540</b>

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 2012 au 31 décembre 2016.

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Emprunts syndiqués	45 000	45 000	45 000	-	-
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	-	-	-
Emprunt RBOS	40 800	-	-	-	-
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	205 543	204 257	202 199	199 884	196 797
Engagements sur contrats de location-financement	89 309	32 851	30 061	27 271	-
Comptes courants	68 888	68 888	-	-	-
CADIF	15 000	-	-	-	-
<b>Total dettes à taux variables</b>	<b>614 540</b>	<b>500 996</b>	<b>277 260</b>	<b>227 155</b>	<b>196 797</b>
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825 %	185 220	185 220	185 220	185 220	185 220
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	-	-	-	-
Swap HSBC à 2,172 %	50 000	50 000	50 000	50 000	-
Swap HSBC à 2,3050 %	100 000	100 000	100 000	100 000	-
Swap CM-CIC à 1,8460 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Total couvertures</b>	<b>476 020</b>	<b>435 220</b>	<b>435 220</b>	<b>435 220</b>	<b>285 220</b>
<b>Total exposition nette SFL</b>	<b>138 520</b>	<b>65 776</b>	<b>- 157 960</b>	<b>- 208 065</b>	<b>- 88 423</b>

## Traitement des instruments de couverture

Suite à notre émission obligataire réalisée le 28 novembre 2012 au taux de 3,50 %, SFL a soldé plusieurs swaps de taux pour ne pas se retrouver en état de sur couverture.

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 est de 27 692 milliers d'euros en faveur de SFL.

Cette variation provient :

- du déboucement des couvertures mentionné ci-dessus, avec versement de soultes pour un montant net de 47 469 milliers d'euros ;
- de la variation de périmètre liée à l'intégration globale de Parholding au 31 décembre 2012, pour - 2 759 milliers d'euros, avec un impact de 1 380 milliers d'euros en charges ;
- le solde de cette variation étant comptabilisé pour 13 076 milliers d'euros en diminution des capitaux propres et pour 3 942 milliers d'euros en charges, auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers décrit ci-après.

Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres de cet instrument est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

En 2012, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 10 706 milliers d'euros.

L'impact total en résultat de ces éléments représente donc une charge de 16 028 milliers d'euros en 2012.

## Détail du portefeuille de couvertures

### i. Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

*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 sept ans à 3,89 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 1 274 milliers d'euros en défaveur de SFL.

## Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2012, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 053 450 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	Valorisation
Émission mai 2011	500 000	mai-16	535 750
Émission novembre 2012	500 000	nov-17	517 700
<b>Total</b>			<b>1 053 450</b>

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009, restructuré en valeur du 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2016 à 2,1720 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 2 982 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009, restructuré en valeur du 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,3050 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 6 775 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : CIC-CM. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 janvier 2017 à 1,846 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 5 607 milliers d'euros en défaveur de SFL.

### ii. Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

*Contreparties* : NATIXIS/DEKA/DEUTSCHE HYPO. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 25 septembre 2012 pour un nominal de 185 220 milliers d'euros à échéance du 25 septembre 2017 à 0,8825 % adossé à une ligne de bilan identifiée.

Au 31 décembre 2012, la valeur de marché de cette opération est de 2 759 milliers d'euros en défaveur de SFL.

## 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 2012, la juste valeur des instruments dérivés est de 19 399 milliers d'euros en défaveur de SFL.

### 6-31) Variation nette des provisions financières

Il n'y a pas eu de dotation, ni de reprise de provision sur actifs financiers au 31 décembre 2012.

### 6-32) 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<sup>er</sup> janvier 2005. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêt, est composée de :

Impôts différés	Bilan 31/12/2010	Bilan 31/12/2011	Variation de périmètre	Reclass	Capitaux propres	Résultat 31/12/2012	Bilan 31/12/2012
Variation de valeur des immeubles de placement	- 59 994	- 57 311	- 44 876	-	-	- 3 784	- 105 971
Instruments de couverture	824	295	475	-	- 295	475	950
Retraitement des amortissements	- 2 628	- 3 462	- 4 384	-	-	- 924	- 8 770
Retraitement des loyers	- 2 427	- 2 055	- 867	-	-	383	- 2 539
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 231	- 231	- 233	-	-	-	- 464
Activations des déficits reportables	1 030	170	-	-	-	- 170	-
Autres	- 120	- 120	- 133	-	-	-	- 253
<b>Total net</b>	<b>- 63 547</b>	<b>- 62 713</b>	<b>- 50 018</b>	<b>-</b>	<b>- 295</b>	<b>- 4 020</b>	<b>- 117 046</b>
Dont impôts différés – Actif	1 866	478	475	- 950	- 295	305	13
Dont impôts différés – Passif	65 413	63 192	50 493	- 950	-	4 325	117 060

Au 31 décembre 2012, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 030 milliers d'euros, dont 968 milliers d'euros au titre de la taxe de 3 % due sur la distribution de novembre 2012.

La variation de périmètre correspond à l'impact de l'intégration globale de Parholding au 31 décembre 2012 (cf. § 4-3).

### 6-33) Résultat par action

Le résultat 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, déduction faite des titres autodétenus à la clôture.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net pour le résultat de base par action	283 189	180 891	164 627
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	- 441 250	- 498 482	- 473 611
<b>Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture</b>	<b>46 087 724</b>	<b>46 030 492</b>	<b>46 055 363</b>
Résultat net par action	6,14	3,89	3,54
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	- 441 250	- 498 482	- 473 611
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus</b>	<b>46 087 724</b>	<b>46 030 492</b>	<b>46 055 363</b>
Résultat net pondéré par action	6,14 €	3,89 €	3,54 €

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.

### 6-34) Dividendes payés et proposés

	2012		2011		2010	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	65 141	1,40 €	97 711	2,10 €	97 662	2,10 €
Acompte payé N-1	0	0,00 €	32 239	0,70 €	-	-
Dividendes N-1 payés en N	64 475	1,40 €	64 478	1,40 €	96 668	2,10 €
<b>Total</b>	<b>64 475</b>	<b>1,40 €</b>	<b>96 717</b>	<b>2,10 €</b>	<b>96 668</b>	<b>2,10 €</b>

Le 4 novembre 2011, l'Assemblée générale a procédé à la distribution exceptionnelle de primes d'émission pour un montant de 32 216 milliers d'euros, soit 0,70 euro par action.

Le 15 novembre 2012, l'Assemblée générale a procédé à la distribution exceptionnelle de primes d'émission pour un montant de 32 262 milliers d'euros, soit 0,70 euro par action.

### 6-35) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2012 sont détaillés ci-après :

1/ Suretés hypothécaires sur les immeubles du groupe Parholding liées au contrat de Prêt du 25 septembre 2012

Inscriptions		Hypothèques conventionnelles			Total général
		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Échéance		25/09/2018	25/09/2018	25/09/2018	
Au profit de Deutsche Hypo	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	<b>Total</b>	<b>33 467</b>	<b>10 777</b>	<b>29 158</b>	<b>73 402</b>
Au profit de NATIXIS	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	<b>Total</b>	<b>33 467</b>	<b>10 777</b>	<b>29 158</b>	<b>73 402</b>
Au profit de DEKA	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	<b>Total</b>	<b>33 467</b>	<b>10 777</b>	<b>29 158</b>	<b>73 402</b>
<b>Total</b>		<b>100 402</b>	<b>32 331</b>	<b>87 473</b>	<b>220 206</b>

2/ Suretés hypothécaires sur l'immeuble IENA liées au contrat de prêt du 10 juin 2008

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND			
			Principal	Accessoires	Total 30/06/2012	Total 31/12/2011
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880	44 880
<b>Total</b>			<b>40 800</b>	<b>4 080</b>	<b>44 880</b>	<b>44 880</b>

## Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés :</b>				
• Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	140	-	140	-
• Cautions immobilières	293	293	-	-
<b>Engagements reçus :</b>				
• Cautions locataires	37 883	5 230	9 604	23 049
• Cautions fournisseurs	5 261	3 319	1 937	5
• Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2010	305 000	-	305 000	-
• Ligne de crédit syndiqué BNP PARIBAS	300 000	-	300 000	-

### 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 2012, le montant global de ces protections s'établit à 2 712 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 2012 est de 52 400 milliers d'euros, dont 44 219 milliers d'euros pour l'immeuble du « quai Le Gallo » à Boulogne.

## 6-36) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :</b>			
Prix d'acquisition des titres	-	-	-
Trésorerie acquise des filiales (variation de périmètre Parholding)	8 931	-	-
Remboursement des comptes courants groupe	-	-	-
<b>Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :</b>			
Actif immobilisé acquis	258 748	-	-
Actifs circulants	13 029	-	-
Capitaux propres	94 062	-	-
Passif d'impôts différés sur immeubles de placement	39 269	-	-
Passifs financiers	103 813	-	-
Passifs circulants	34 633	-	-
<b>Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :</b>			
Prix de cession	-	50 005	58 303
Frais décaissés sur cessions	- 4	- 209	- 56
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	-
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>			
Valeurs mobilières de placements	19 293	8 266	9 921
Disponibilités	5 624	3 231	3 662
Trésorerie passive	- 26 327	- 29 551	- 9 424

## 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.

### 6-37) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'administration et du Comité de direction du groupe SFL se détaille comme suit :

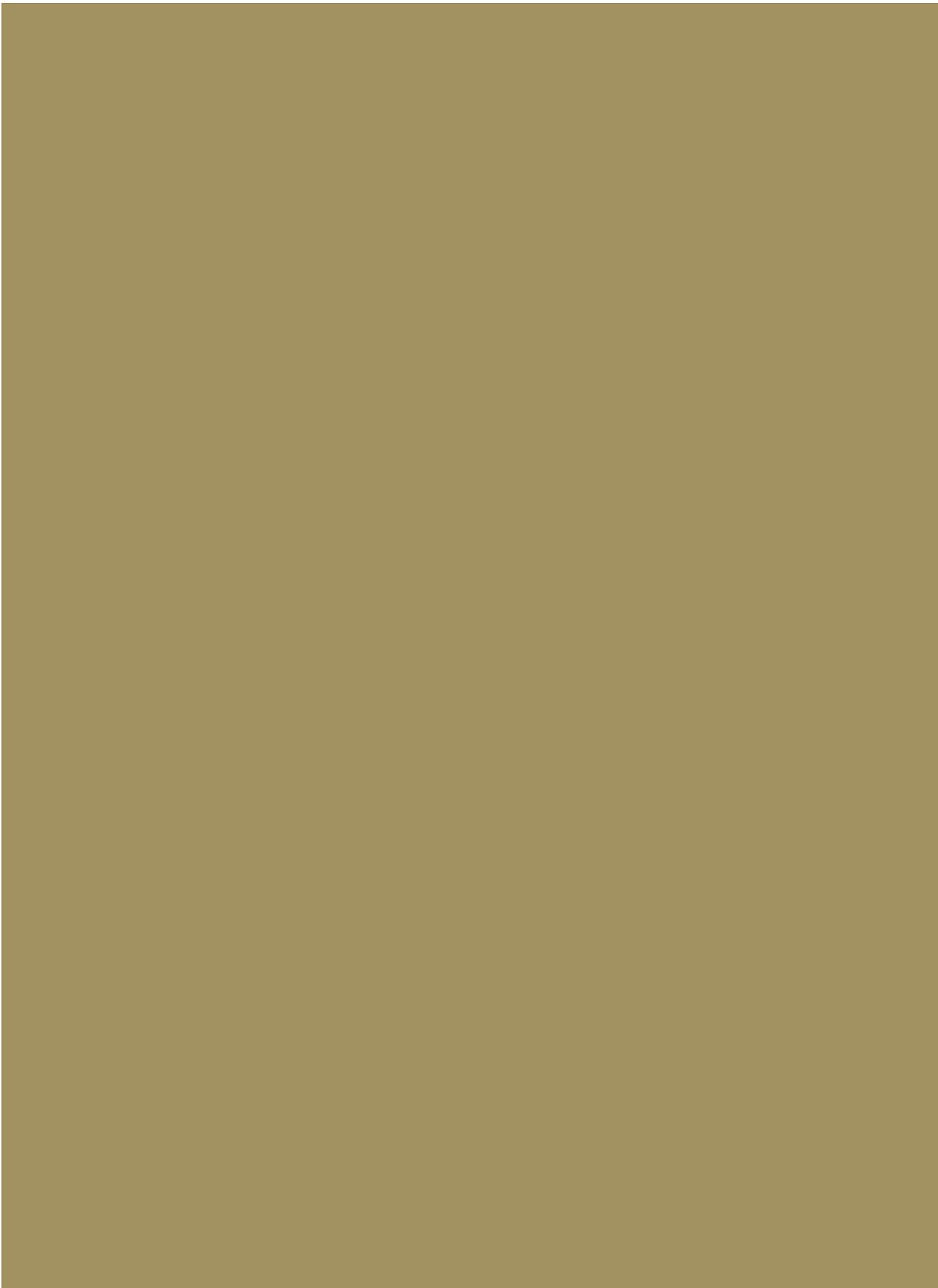
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	3 036	3 515	3 750
Avantages court terme : charges patronales	1 213	1 300	1 363
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(2)</sup>	-	-	-
Autres avantages à long terme <sup>(3)</sup>	-	-	-
Rémunération en actions <sup>(4)</sup>	265	45	342
<b>Total</b>	<b>4 249</b>	<b>4 860</b>	<b>5 455</b>

(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 2012

Bilan (p.176)

Compte de résultat (p.178)

Principes, règles et méthodes comptables (p.179)

Faits caractéristiques de l'exercice (p.180)

Notes sur les états financiers (p.182)

# Bilan

## ACTIF

En euros	31/12/2012			31/12/2011
	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concessions et droits similaires	3 814 053	3 547 056	266 997	345 883
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	84 045 717	4 772 213	79 273 504	79 226 725
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours	912 135		912 135	463 450
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	582 643 159	3 298 258	579 344 901	574 956 700
Constructions	708 135 702	115 683 183	592 452 519	592 611 612
Autres	3 630 191	1 025 822	2 604 369	2 761 978
Immobilisations corporelles en cours	261 038 380		261 038 380	164 593 288
Avances et acomptes	4 745 478		4 745 478	853 349
<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>				
Participations	629 844 457	2 286 948	627 557 508	627 517 508
Créances rattachées à des participations	26 552 675		26 552 675	11 831 667
Autres titres immobilisés				
Prêts	7 525 658		7 525 658	9 796 473
Autres	752 972		752 972	727 896
<b>TOTAL I</b>	<b>2 313 640 576</b>	<b>130 613 480</b>	<b>2 183 027 097</b>	<b>2 065 686 529</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
<b>Créances <sup>(3)</sup></b>				
Avances et acomptes versés sur commande	39 961		39 961	185 192
Créances locataires et comptes rattachés	6 956 841	3 561 086	3 395 755	2 851 368
Autres	303 841 762	449 837	303 391 925	339 731 584
<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
Actions propres	24 544 642	9 011 119	15 533 523	16 565 768
Autres titres	1 073 999		1 073 999	497 697
Instruments de trésorerie				20 100
Disponibilités	25 947 109		25 947 109	24 009 232
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	4 182 122		4 182 122	4 400 721
<b>TOTAL II</b>	<b>366 586 437</b>	<b>13 022 042</b>	<b>353 564 395</b>	<b>388 261 661</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	9 238 293		9 238 293	8 776 457
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3 613 167		3 613 167	1 753 417
<b>TOTAL GÉNÉRAL ( I + II + III + IV )</b>	<b>2 693 078 472</b>	<b>143 635 521</b>	<b>2 549 442 951</b>	<b>2 464 478 064</b>
(1) Dont droit au bail			31 808 250	31 808 250
(2) Dont à moins d'un an (brut)			26 552 666	14 102 482
(3) Dont à plus d'un an (brut)			291 705 143	329 878 840

## PASSIF

En euros	31/12/2012	31/12/2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	93 057 948	93 057 948
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 030 629 064	1 084 109 521
Écarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
Réserves :		
Réserve légale	9 305 795	9 305 795
Réserve statutaire		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	665 412	1 374 615
Acompte sur dividendes		
Résultat de l'exercice	- 41 971 858	42 547 038
<b>Situation nette</b>	<b>1 113 125 016</b>	<b>1 251 833 572</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	14 775 859	15 101 354
<b>TOTAL I</b>	<b>1 127 900 875</b>	<b>1 266 934 926</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
<b>TOTAL I bis</b>		
Provisions pour risques et charges	1 673 895	1 446 518
<b>TOTAL II</b>	<b>1 673 895</b>	<b>1 446 518</b>
<b>DETTES<sup>(1) (2)</sup></b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 015 631 849	514 196 181
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	303 035 080	599 539 110
Emprunts et dettes financières divers	42 420 693	40 009 452
Avances et acomptes reçus sur location	4 660 239	8 558 437
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 412 906	7 997 256
Dettes fiscales et sociales	8 212 050	11 317 435
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	33 874 307	10 603 063
Autres dettes	2 274 683	3 873 337
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	4 346 372	2 348
<b>TOTAL III</b>	<b>1 419 868 180</b>	<b>1 196 096 619</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL ( I + I bis + II + III )</b>	<b>2 549 442 951</b>	<b>2 464 478 064</b>
(1) Dont à plus d'un an	1 237 531 888	773 521 090
(2) Dont à moins d'un an	182 336 293	422 575 529
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	52 164 926	53 459 044

## Compte de résultat

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	92 880 138	97 451 138
Prestations de services	1 766 423	1 743 370
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>94 646 561</b>	<b>99 194 508</b>
Production immobilisée	145 368	0
Reprises sur provisions et amortissements	119 962	4 519 712
Autres produits	2 687 122	2 088 409
Transferts de charges	19 328 117	22 021 944
<b>Total I</b>	<b>116 927 130</b>	<b>127 824 574</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	48 427 660	54 751 596
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	523 583	554 079
Autres	9 667 568	8 339 747
Charges de personnel		
Salaires et traitements	7 111 629	7 024 460
Charges sociales	3 201 255	3 331 603
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	30 066 052	25 927 212
Sur immobilisations : dotations aux provisions	1 126 121	35 899
Sur actif circulant : dotations aux provisions	103 258	6 085
Pour risques et charges : dotations aux provisions	55 093	110 611
Autres charges	372 892	952 479
<b>Total II</b>	<b>100 655 111</b>	<b>101 033 771</b>
<b>Résultat d'exploitation (I - II)</b>	<b>16 272 019</b>	<b>26 790 803</b>
<b>Produits financiers</b>		
De participations	32 318 081	18 527 994
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	251 279	372 523
Autres intérêts et produits assimilés	14 656 483	10 922 298
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	13 032 118	8 543 677
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	8 130	44 624
<b>Total III</b>	<b>60 266 092</b>	<b>38 411 117</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	435 250	755 216
Intérêts et charges assimilés	116 049 855	51 866 503
<b>Total IV</b>	<b>116 485 105</b>	<b>52 621 719</b>
<b>Résultat financier (III - IV)</b>	<b>- 56 219 013</b>	<b>- 14 210 602</b>
<b>Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)</b>	<b>- 39 946 994</b>	<b>12 580 200</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	113 444	908 021
Sur opérations en capital	40 000	50 009 411
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	3 035 769	1 033 768
<b>Total V</b>	<b>3 189 213</b>	<b>51 951 200</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	205 524	438 224
Sur opérations en capital	4 028	14 462 564
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 691 274	3 290 124
<b>Total VI</b>	<b>2 900 826</b>	<b>18 190 911</b>
<b>Résultat exceptionnel (V - VI)</b>	<b>288 387</b>	<b>33 760 290</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	88 478	40 666
Impôts sur les bénéfices (X)	2 224 773	3 752 786
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>180 382 435</b>	<b>218 186 891</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>222 354 293</b>	<b>175 639 853</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 41 971 858</b>	<b>42 547 038</b>

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

## I – Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées des éléments suivants :

- Les logiciels 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 technique.
- Ces malis affectés aux immeubles font l'objet de tests 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).

### 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, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

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'amortissement 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. À 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<sup>er</sup> 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 des immeubles à la clôture ; 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 2012 par les experts indépendants 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'options 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'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution 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.

Conformément à l'Avis n° 2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans la catégorie « valeurs mobilières de placement », et affectées à des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL retient la valeur nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'attribution.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3.1).

#### **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 (y compris 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) Éléments 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 caractéristiques de l'exercice**

### **A – Principaux événements**

#### **Projets de développement**

Les gros travaux de démolition et de construction du projet « In/Out » à Boulogne, dont le permis de construire a été purgé de tout recours en novembre 2011, ont démarré en janvier 2012 et se sont poursuivis dans le respect du calendrier.

L'opération « Ozone », à l'angle de l'avenue des Champs-Élysées et de la rue de Berri, a été entièrement livrée fin 2012, l'ensemble de l'immeuble étant totalement loué suite à la commercialisation des surfaces de bureaux au second semestre 2012.

L'immeuble du « 81-83 rue de Richelieu » est entré en 2012 en restructuration lourde. Le permis de construire de cette importante opération de restructuration a été obtenu le 12 juillet 2012 et n'a fait l'objet d'aucun recours ; l'immeuble est actuellement en travaux.

### Opérations d'arbitrage

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, la Société Foncière Lyonnaise a signé en novembre 2012, une promesse de vente au profit de Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) portant sur l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré » (Paris 1<sup>er</sup>) qui accueille l'hôtel « Mandarin Oriental Paris » et les boutiques « Ports 1961 » et « Dsquared2 ».

La vente de cet ensemble immobilier est soumise à l'approbation des actionnaires du bénéficiaire et à la purge du droit de préemption urbain de la ville de Paris. Le montant de la transaction s'élève à 290 millions d'euros nets vendeur.

### Financements et couvertures

La Société Foncière Lyonnaise a émis en novembre 2012 un second emprunt obligataire de 500 millions d'euros, d'une maturité de cinq ans avec une échéance au 28 novembre 2017, au taux reoffer de 3,602 % assortie d'un coupon de 3,50 %.

Cette émission s'inscrit dans le cadre de la politique financière mise en œuvre par le management de la société visant à diversifier ses sources de financement et à allonger la maturité moyenne de sa dette et vient renforcer ses capacités financières.

Suite à cette émission obligataire, SFL a soldé plusieurs instruments dérivés de couvertures. Les couvertures sont détaillées dans la note E.

### Autres opérations

SFL et Prédica, associés à 50 % chacun dans la société Parholding, ont signé un nouveau pacte d'actionnaires le 26 décembre 2012, lequel a modifié la gouvernance de Parholding en attribuant à son Président (nommé par la seule SFL) le pouvoir de prendre les principales décisions structurantes pour cette société et ses filiales dans le cadre de son objet social et des décisions déjà prises par son comité d'associés. Ce pacte d'associés n'a aucun impact sur les comptes de l'exercice.

### Mise en œuvre de la distribution approuvée par l'Assemblée générale

L'Assemblée générale réunie le 15 novembre 2012 a approuvé le principe d'une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 0,70 euro par action, soit un montant de 32 262 milliers d'euros.

### B - Notes sur les contrôles fiscaux

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations et les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.

En 2012, le Conseil d'État a rejeté deux pourvois formés par SFL relatifs aux provisions pour grosses réparations. Une charge d'impôt d'un montant de 1 257 milliers d'euros a donc été comptabilisée, et une reprise de provision d'un montant de 565 milliers d'euros a été effectuée pour ces dossiers.

Une provision complémentaire relative à un autre dossier de même nature a été portée à 100 %, soit 396 milliers d'euros (intérêts inclus) comptabilisés dans les comptes.

La provision à 100 % pour ratio Terrain-Construction à hauteur de 137 milliers d'euros (intérêts inclus) demeure inchangée.

### C - Événements postérieurs à la clôture

La vente de l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré » (Paris 1<sup>er</sup>) à Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) a été signée le 8 février 2013, conformément aux termes et conditions de la promesse signée en novembre 2012.

### III - Notes sur les états financiers

#### A - Notes sur le bilan

##### A-1) Actif immobilisé

###### A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2012
Concessions et droits similaires	3 744 609	28 462		40 982	3 814 053
Droit au bail	31 808 250				31 808 250
Fonds commercial	52 217 467	20 000			52 237 467
Avances et acomptes versés	463 450	512 277	22 610	- 40 982	912 135
<b>Total</b>	<b>88 233 776</b>	<b>560 738</b>	<b>22 610</b>	<b>0</b>	<b>88 771 905</b>

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Le poste « Fonds commercial » correspond aux malis de fusion technique dégagés :

- lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006 (immeuble « Ozone ») ;
- lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008 (immeuble « Iéna »).

Amortissements des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2011	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	31/12/2012
Concessions et droits similaires	3 398 727	148 329		3 547 056
<b>Total</b>	<b>3 398 727</b>	<b>148 329</b>		<b>3 547 056</b>

Dépréciations des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Fonds commercial	4 798 992		26 779	4 772 213
<b>Total</b>	<b>4 798 992</b>		<b>26 779</b>	<b>4 772 213</b>

###### A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2012
Terrains	577 140 255			5 502 904	582 643 159
Constructions	368 526 680		1 267 927	2 905 760	370 164 513
Agencements, aménagements des constructions	349 744 383	2 508	5 359 634	- 6 416 070	337 971 188
Mobiliers, matériels	3 519 606			110 584	3 630 191
Immobilisations corporelles en cours	164 593 288	128 892 653		- 32 447 560	261 038 380
Avances et acomptes versés	853 349	3 892 129			4 745 478
<b>Total</b>	<b>1 464 377 562</b>	<b>132 787 290</b>	<b>6 627 560</b>	<b>- 30 344 382</b>	<b>1 560 192 910</b>

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

À noter en 2012, la livraison de l'immeuble « Ozone » pour un montant de 92 432 milliers d'euros.

Par ailleurs, lors de son entrée en restructuration en 2012, l'immeuble du « 81-83 rue de Richelieu » a été reclassé en immobilisations en cours pour sa valeur nette.

Amortissements des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2011	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Reclassements	31/12/2012
Terrains					
Constructions	21 996 609	4 827 309	1 267 927	4 192 105	21 363 886
Agencements, aménagements des constructions	100 483 759	22 168 364	5 359 634	26 152 277	91 140 213
Mobiliers, matériels	757 629	268 193			1 025 822
<b>Total</b>	<b>123 237 996</b>	<b>27 263 867</b>	<b>6 627 560</b>	<b>30 344 382</b>	<b>113 529 921</b>

Dépréciations des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Terrains	2 183 555	1 126 121	11 418	3 298 258
Constructions	3 179 084			3 179 084
Agencements, aménagements des constructions				
<b>Total</b>	<b>5 362 639</b>	<b>1 126 121</b>	<b>11 418</b>	<b>6 477 342</b>

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2012, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts. Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Le Vaisseau	5 212 526	1 027 030		6 239 556
Parking Stockholm	12 104		11 418	686
Parking Saint Augustin	138 009	63 946		201 955
Saint-Denis		35 145		35 145
<b>Total</b>	<b>5 362 639</b>	<b>1 126 121</b>	<b>11 418</b>	<b>6 477 342</b>

### A-1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Participations	629 804 457	40 000		629 844 457
Créances rattachées à des participations	11 831 667	26 552 666	11 831 658	26 552 675
Prêts	9 796 473		2 270 815	7 525 658
Dépôts et cautionnements versés	727 897	25 075		752 972
<b>Total</b>	<b>652 160 494</b>	<b>26 617 742</b>	<b>14 102 474</b>	<b>664 675 762</b>

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations).

Dépréciations des immobilisations financières (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Participations	2 286 948			2 286 948
<b>Total</b>	<b>2 286 948</b>			<b>2 286 948</b>

La dépréciation correspond pour l'essentiel à 100 % de la participation de SFL dans la société Vendôme-Rome.

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						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise :</b>											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	112 648 950	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	14 828 307	10 075 792	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	12 981 355	100,00 %	1 169 740	1 169 740	165 558 096	-	5 178 471	10 446 156	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	12 423 574	66,00 %	79 788 878	79 788 878	106 765 826	-	19 976 213	9 137 452	-	-
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	2 591 756	50,00 %	18 400 300	18 400 300	15 280 346	-	-	-269 375	748 269	-
SA SIIC DE PARIS	68 955 181	596 951 279	29,63 %	235 981 062	235 981 062	-	-	92 816 238	42 100 802	3 064 689	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :</b>											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				370 293	370 293	-	-	-	329 268	1 952 457	-
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :				2 286 735	-	-	-	-	-	-	-

**A-2) Créances**

Échéancier des créances au 31 décembre 2012 (en euros)	Montant brut	Dont produits à recevoir	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	26 552 675		26 552 675		
Prêts	7 525 658		2 722 304	4 803 354	
Dépôts et cautionnements	752 972				752 972
<b>Actif circulant</b>					
Créances clients et comptes rattachés	6 956 841	1 250 957	2 486 976	4 469 865	
Personnel et comptes rattachés	36 162		36 162		
État, impôts et taxes	13 151 456		13 151 456		
Groupe et associés	288 744 101	1 508 824	1 508 824	287 235 278	
Débiteurs divers	1 910 043		1 910 043		
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>4 182 122</b>		<b>4 182 122</b>		
<b>Total</b>	<b>349 812 030</b>	<b>2 759 781</b>	<b>52 550 561</b>	<b>296 508 496</b>	<b>752 972</b>

Dépréciations des créances (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Créances locataires	3 539 594	103 257	81 765	3 561 086
Autres créances	449 837			449 837
<b>Total</b>	<b>3 989 431</b>	<b>103 257</b>	<b>81 765</b>	<b>4 010 923</b>

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

### A-3) Valeurs mobilières de placement

#### A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2012 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 24 545 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 15 664 milliers d'euros, le cours de clôture des actions SFL étant de 35,5 euros, contre 33,49 euros en décembre 2011.

	31/12/2011	Acquisitions <sup>(1)</sup>	Cessions <sup>(1)</sup>	31/12/2012
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période	498 482	120 256	177 488	441 250
Prix moyen en euros	54,51 €	34,32 €	38,06 €	55,63 €
<b>Total</b>	<b>27 172 621</b>	<b>4 127 084</b>	<b>6 755 063</b>	<b>24 544 642</b>

(1) Dont 33 054 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 9 011 milliers d'euros au 31 décembre 2012, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché <sup>(1)</sup>	+ ou - valeur brute
Actions propres affectées à un plan de stock-options en 2007	234 335	14 605 522	6 286 630	8 318 893	8 318 893	- 6 286 630
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2012	33 054	1 166 806	Na <sup>(1)</sup>	1 166 806	1 173 417	6 611
Actions propres en vue d'acquisitions futures	143 528	7 819 734	2 724 490	5 095 244	5 095 244	- 2 724 490
Actions propres : contrats de liquidité	30 333	952 579		952 579	1 076 822	124 243
<b>Total</b>	<b>441 250</b>	<b>24 544 642</b>	<b>9 011 120</b>	<b>15 533 522</b>	<b>15 664 376</b>	<b>- 8 880 266</b>

(1) les actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite sont maintenues à leur valeur brute.

Dépréciations valeurs mobilières de placement (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2012
Actions propres	10 606 853		819 333	- 776 401	9 011 119
<b>Total</b>	<b>10 606 853</b>		<b>819 333</b>	<b>- 776 401</b>	<b>9 011 119</b>

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 819 milliers d'euros, et un reclassement de 776 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres à un plan d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Détail des plans d'options au 31 décembre 2012			
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
Actions pouvant être souscrites/achetées	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL
Point de départ de l'exercice des options	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	21/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix d'achat	30,63 €	30,63 €	62,33 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 063	35 469	233 748
Options attribuées dans l'exercice			4 670
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	3 063	35 469	
Options annulées dans l'exercice			4 083
<b>Nombres d'actions restant à souscrire/acheter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>234 335</b>

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31/12/2012	Plan n° 1	Plan n° 2
Date d'Assemblée	09/05/2011	09/05/2011
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	16/02/2012
Exercice à partir de	31/12/2014	31/12/2013
% d'espérance	70,83 %	70,83 %
Nombre cible	32 988	13 678
Nombre espéré	23 366	9 688
Valeur unitaire de l'action attribuée	35,30 €	35,30 €
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>23 366</b>	<b>9 688</b>

### A-3.2) Autres valeurs mobilières de placement

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
AVIVA INVESTORS MONETAIRE C	478,9504	2 242	1 073 999	1 077 399	3 400
<b>Total</b>	<b>478,9504</b>	<b>2 242</b>	<b>1 073 999</b>	<b>1 077 399</b>	<b>3 400</b>

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

### A-4) Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance comprennent principalement la redevance de crédit-bail immobilier 2013 pour un montant de 3 921 milliers d'euros.

### A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt (en euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt syndiqué Natixis 2005	84 mois	2 598 624	2 573 186	25 438	2 598 624	0
Emprunt BECM	5 ans	300 000	279 638	20 362	300 000	0
Emprunt Deutsche Hypo	5 ans	120 000	100 558	19 442	120 000	0
Emprunt BNP Paribas	5 ans	3 650 000	1 629 107	731 599	2 360 706	1 289 294
Emprunt syndiqué Natixis 2010	5 ans	3 283 837	683 384	658 206	1 341 590	1 942 247
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717	335 617	575 343	910 960	1 965 757
Renégociation Emprunt Natixis	4 ans	876 231	35 765	214 587	250 352	625 879
Renégociation Emprunt BNP Paribas	3 ans	751 231	42 927	257 565	300 492	450 739
Renégociation Emprunt RBS	20 mois	205 627		102 814	102 814	102 814
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 910 065		48 501	48 501	2 861 564
<b>Total</b>		<b>17 572 332</b>	<b>5 680 182</b>	<b>2 653 857</b>	<b>8 334 039</b>	<b>9 238 293</b>

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt.

### A-6) Primes de remboursement des emprunts

(en euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	397 000	628 583	1 356 417
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	38 250	38 250	2 256 750
<b>Total</b>		<b>4 280 000</b>	<b>435 250</b>	<b>666 833</b>	<b>3 613 167</b>

La prime est étalée sur la durée de l'emprunt.

## A-7) Capitaux propres

### A-7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1 266 934 926
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotations de la réserve légale	
C. Distributions au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012	- 64 475 152
Distribution exceptionnelle décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2012	- 32 261 547
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Diminution de la prime d'émission	
Augmentation des provisions réglementées	- 325 495
Résultat de l'exercice	- 41 971 858
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	1 127 900 875
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	139 034 051

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachées 46 087 724 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 2012.

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.

Provisions réglementées	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Amortissements dérogatoires	15 101 354	2 145 274	2 470 769	14 775 859
<b>Total</b>	<b>15 101 354</b>	<b>2 145 274</b>	<b>2 470 769</b>	<b>14 775 859</b>

### A-7.2) Détail des provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en euros)	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Provisions pour risques de moins-values sur les attributions d'actions SFL	178 809		178 809	
Provisions pour risques instruments financiers	20 098		20 098	
Provisions pour risques immeubles et locataires	110 611	55 093		165 704
Provisions relatives au personnel		540 191		540 191
Provisions pour risques fiscaux	1 137 000	396 000	565 000	968 000
<b>Total</b>	<b>1 446 518</b>	<b>991 284</b>	<b>763 907</b>	<b>1 673 895</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 390 milliers d'euros.

Provisions pour risques fiscaux : cf. note II – B sur les contentieux fiscaux.

## A-8) Dettes

Échéancier des dettes au 31 décembre 2012 (en euros)	Montant brut	Dont charges à payer	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
Emprunt obligataire convertible en actions	1 015 631 849	15 631 849	15 631 849	1 000 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	303 035 080	120 084	108 035 080	195 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	7 546 152		1 076 252	1 860 099	4 609 801
. Groupe et associés	34 874 541	423 589	423 589	34 450 952	
Avances et acomptes reçus sur locations	4 660 239		4 660 239		
Dettes fournisseurs	5 412 906	4 892 279	5 412 906		
Dettes sociales	5 137 554	4 503 707	5 137 554		
Dettes fiscales	3 074 496	48 379	1 198 103	1 876 393	
Dettes sur immobilisations	33 874 307	22 517 886	33 874 307		
Autres dettes	2 274 683	1 279 516	2 274 683		
Produits constatés d'avance	4 346 372		768 596	3 577 776	
<b>Total</b>	<b>1 419 868 180</b>	<b>49 417 289</b>	<b>178 493 160</b>	<b>1 236 765 220</b>	<b>4 609 801</b>

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du premier trimestre 2013.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles d'*exit tax* d'un montant total de 2 815 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires (en euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation 2012-2011
Emprunt obligataire 2011	514 001 712	514 196 181	- 194 468
Emprunt obligataire 2012	501 630 137		501 630 137
Emprunt syndiqué Natixis 2005		200 025 945	- 200 025 945
Emprunt syndiqué Natixis 2010	45 064 665	40 209 387	4 855 278
Emprunt Banco Sabadell		50 005 042	- 50 005 042
Emprunt Revolving BCEM	150 002 750	150 015 481	- 12 731
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 800 842	40 804 413	- 3 571
Emprunt Deutsche Hypo		50 011 604	- 50 011 604
Emprunt CADIF	15 001 896	15 008 195	- 6 299
Découverts bancaires	52 164 926	53 459 044	- 1 294 118
<b>Total</b>	<b>1 318 666 929</b>	<b>1 113 735 292</b>	<b>204 931 637</b>

## B - Notes sur le compte de résultat

### B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Loyers & indemnités locataires	85 598 291	90 344 429
Honoraires de gestion locative	1 167 238	1 054 514
Droits d'entrée	255 556	
Redevances diverses	1 013 916	1 157 538
CA les Citadines et Servcorp Édouard VII	4 845 137	4 894 657
<b>Sous-total</b>	<b>92 880 138</b>	<b>97 451 138</b>
Honoraires de gestion administrative et comptable	146 500	145 000
Mise à disposition du personnel	1 619 923	1 598 370
<b>Sous-total</b>	<b>1 766 423</b>	<b>1 743 370</b>
<b>Total</b>	<b>99 646 561</b>	<b>99 194 508</b>

### B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	31/12/ 2012			31/12/2011
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total	Total
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	81 460	7 030 170	7 111 629	7 024 460
<b>Sous-total</b>	<b>81 460</b>	<b>7 030 170</b>	<b>7 111 629</b>	<b>7 024 460</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de Sécurité sociale et de prévoyance	37 170	2 744 008	2 781 178	2 768 761
Autres charges de personnel	8 093	411 984	420 077	562 842
<b>Sous-total</b>	<b>45 263</b>	<b>3 155 992</b>	<b>3 201 255</b>	<b>3 331 603</b>
<b>Total</b>	<b>126 723</b>	<b>10 186 161</b>	<b>10 312 884</b>	<b>10 356 062</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, etc.) s'élève à 2 698 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 342 milliers d'euros en 2012.

### B-3) Effectif employé au 31 décembre 2012

	2012	2011
Concierges	2	2
Employés	6	8
Agents de maîtrise	12	12
Cadres	48	47
Mandataires	2	2
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>71</b>

### B-4) Détail des honoraires hors taxes des Commissaires aux comptes

(en euros)	2012	2011	2012	2011
	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
Audit légal	224 875	224 875	224 875	224 875
Autres diligences et prestations	20 000	24 500	39 500	15 000
<b>Total</b>	<b>244 875</b>	<b>249 375</b>	<b>264 375</b>	<b>239 875</b>

## B-5) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dividendes de la SAS Parholding	748 269	701 134
Dividendes de la SA Segpim	1 952 457	1 270 472
Dividendes de la SA SIIC de Paris	3 064 689	4 724 729
Revenu de la SCI Paul Cézanne	10 075 792	9 093 165
Revenu de la SCI Washington	6 030 718	2 738 494
Revenus de la SCI 103 Grenelle	10 446 156	
<b>Sous-total</b>	<b>32 318 081</b>	<b>18 527 994</b>
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	251 279	372 523
<b>Sous-total</b>	<b>251 279</b>	<b>372 523</b>
Produits d'intérêts des instruments dérivés	1 813 169	781 978
Primes/Soulttes sur instruments dérivés	8 100 358	2 895 000
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	4 727 525	7 227 494
Autres produits financiers	15 431	17 826
<b>Sous-total</b>	<b>14 656 483</b>	<b>10 922 298</b>
Charges financières activées <sup>(a)</sup>	12 013 878	8 191 442
Reprise des provisions pour risque financier	198 907	964
Reprise sur dépréciations des titres de participation		351 271
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	819 333	
<b>Sous-total</b>	<b>13 032 118</b>	<b>8 543 677</b>
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	8 130	44 624
<b>Sous-total</b>	<b>8 130</b>	<b>44 624</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>60 266 092</b>	<b>38 411 117</b>
Provision pour risque financier		57 497
Provision prime de remboursement des obligations	435 250	231 583
Dépréciation des actions propres		466 136
<b>Sous-total</b>	<b>435 250</b>	<b>755 216</b>
Intérêts des emprunts bancaires	36 826 558	30 470 785
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	911 517	1 314 637
Intérêts des comptes bancaires	287 618	436 342
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 934 732	5 000 310
Intérêts des instruments dérivés	19 209 553	14 642 933
Autres charges financières <sup>(b)</sup>	54 879 876	1 495
<b>Sous-total</b>	<b>116 049 855</b>	<b>51 866 503</b>
<b>Charges financières</b>	<b>116 485 105</b>	<b>52 621 719</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 56 219 013</b>	<b>- 14 210 602</b>

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des immeubles « Ozone », « In/Out » et « 81-83 rue de Richelieu », au taux d'intérêt moyen de 4,61 % (moyenne du coût de la dette couvertures incluses, au dernier jour du mois).

(b) Les autres charges financières correspondent aux soulttes versées lors des débouchements de couvertures.

## B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Plus-value totale sur cessions d'immeubles		35 749 853
Apport de fonds Citadines	40 000	
Résultats nets de rappel, de dégrèvement d'impôts et de taxes	57 872	190 304
Frais des opérations d'arbitrage	- 4 028	- 164 722
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	37 159	280 462
Charges nettes sur cessions autres actions	- 187 111	- 39 252
Provisions réglementées	325 495	- 1 899 355
Provisions risques sociaux et fiscaux	19 000	- 357 000
<b>Total</b>	<b>288 387</b>	<b>33 760 290</b>

## B-7) Détail de l'impôt sur les bénéfices

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Exit tax due sur levée de l'option du crédit-bail immobilier « In/Out »		3 752 786
Redressement d'IS	1 256 927	
Contribution additionnelle de 3 % sur les distributions de dividendes	967 846	
<b>Total</b>	<b>2 224 773</b>	<b>3 752 786</b>

## C - Montants concernant les entreprises liées

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	627 557 508	627 517 508
Créances rattachées à des participations	26 552 675	11 831 667
Créances clients rattachés	571 027	534 014
Autres créances	288 744 101	328 214 628
Dettes sur créances rattachées à des participations		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 963 372	3 015 386
Autres dettes	34 874 541	32 744 469
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	1 766 423	1 847 311
Autres produits	671 628	354 000
Transferts de charges	74 491	
Autres achats et charges externes	919 895	380 347
Impôts, taxes et versements assimilés	127 347	
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 003 645	2 148 694
Produits financiers des créances rattachées à des participations	32 318 081	18 527 994
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	4 242 073	6 473 194
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	426 065	560 337

## D - Immobilisations prises en crédit-bail

Engagements de crédit-bail (en euros)	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	résiduel
Rives de Seine	11 353 173	105 641 656	5 858 763			47 809 186
131 Wagram	4 967 762	27 817 695	4 967 762	12 198 616		26 000 000
<b>Total</b>	<b>16 320 935</b>	<b>133 459 351</b>	<b>10 826 525</b>	<b>12 198 616</b>		<b>73 809 186</b>

Les valeurs indiquées concernent la part capital amortie dans les redevances payées et à échoir.

Immobilisations en crédit-bail	2012				2011
	Coût d'entrée	Amortissements de l'exercice	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Terrains	106 880 034			106 880 034	106 880 034
Constructions	141 644 475	5 147 875	58 769 911	82 874 565	88 022 440
<b>Total</b>	<b>248 524 509</b>	<b>5 147 875</b>	<b>58 769 911</b>	<b>189 754 599</b>	<b>194 902 473</b>

En application de la réforme du crédit-bail immobilier, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> 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 SFL.

## E - Engagements hors bilan

### Cautions et autres

(en euros)	Total	< 1an	De 1 à 5 ans	> 5ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions SAS Locaparis	140 000		140 000	
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires	24 517 114	1 989 073	7 179 058	15 348 983
Cautions fournisseurs	3 716 263	1 779 038	1 937 225	
Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010	305 000 000		305 000 000	
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	300 000 000		300 000 000	

### Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA lié au prêt RBOS de 40,8 millions d'euros

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Principal	Accessoires	Total
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800 000	4 080 000	44 880 000

#### Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

Suite à l'émission obligataire réalisée le 28 novembre 2012, SFL a soldé plusieurs instruments dérivés de couverture avec versement d'un montant net de soultes de 46 780 milliers d'euros.

#### Détail du portefeuille de couvertures au 31 décembre 2012

*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 sept ans à 3,89 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 1 274 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009, restructuré en valeur du 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2016 à 2,1720 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 2 982 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009, restructuré en valeur du 1<sup>er</sup> janvier 2012, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,3050 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 6 775 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : CIC-CM. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2017 à 1,846 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 5 607 milliers d'euros en défaveur de SFL.

#### 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 2012 est de 50 568 milliers d'euros, contre 21 841 milliers d'euros au 31 décembre 2011, dont l'immeuble « In/Out » représente 87,45 % des engagements 2012.

#### 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 décembre 2012 s'élève à 435 milliers d'euros.

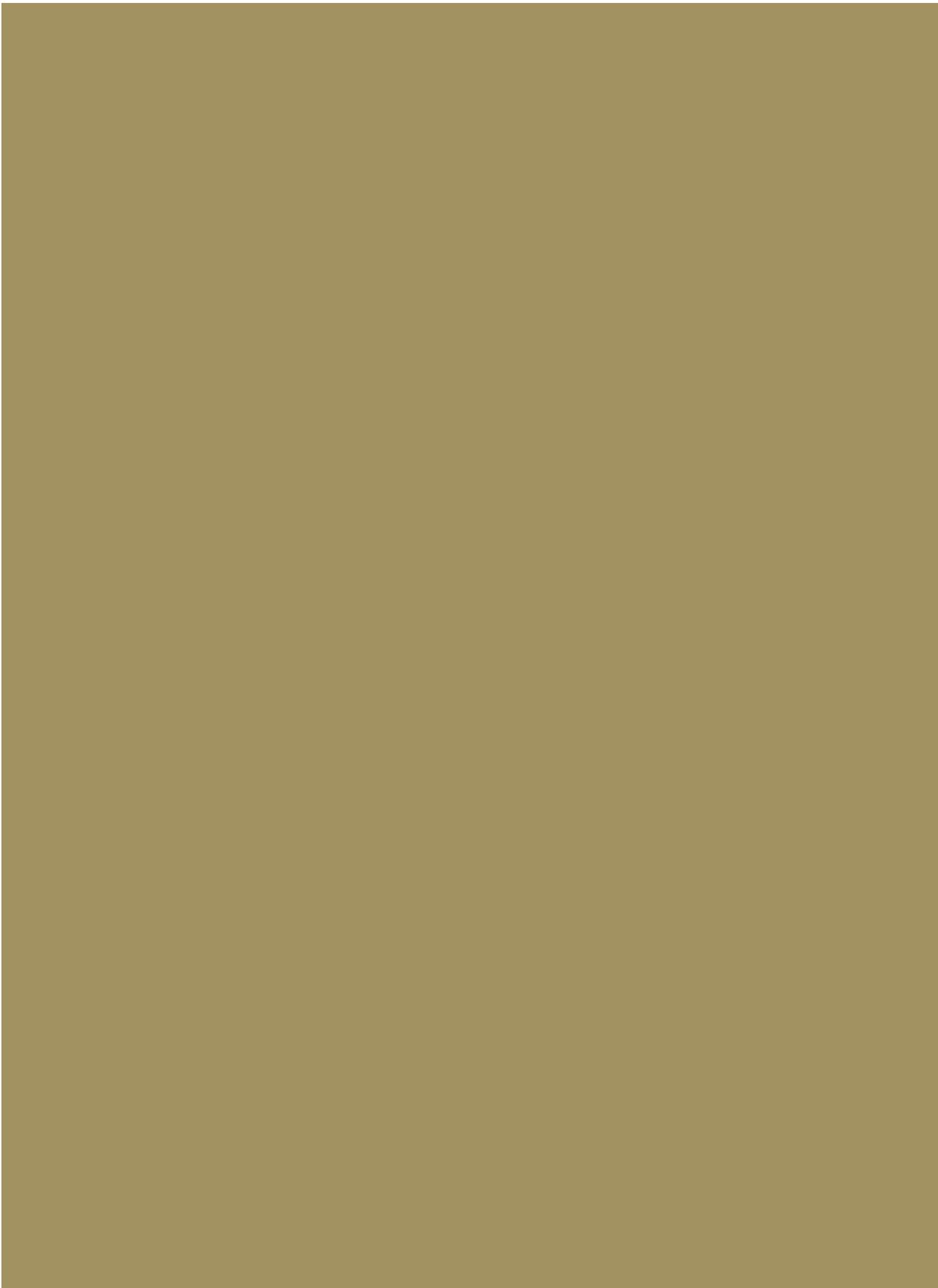
Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,15 % 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 indemnités 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 services 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.

## **F – Consolidation**

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Colonial, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).



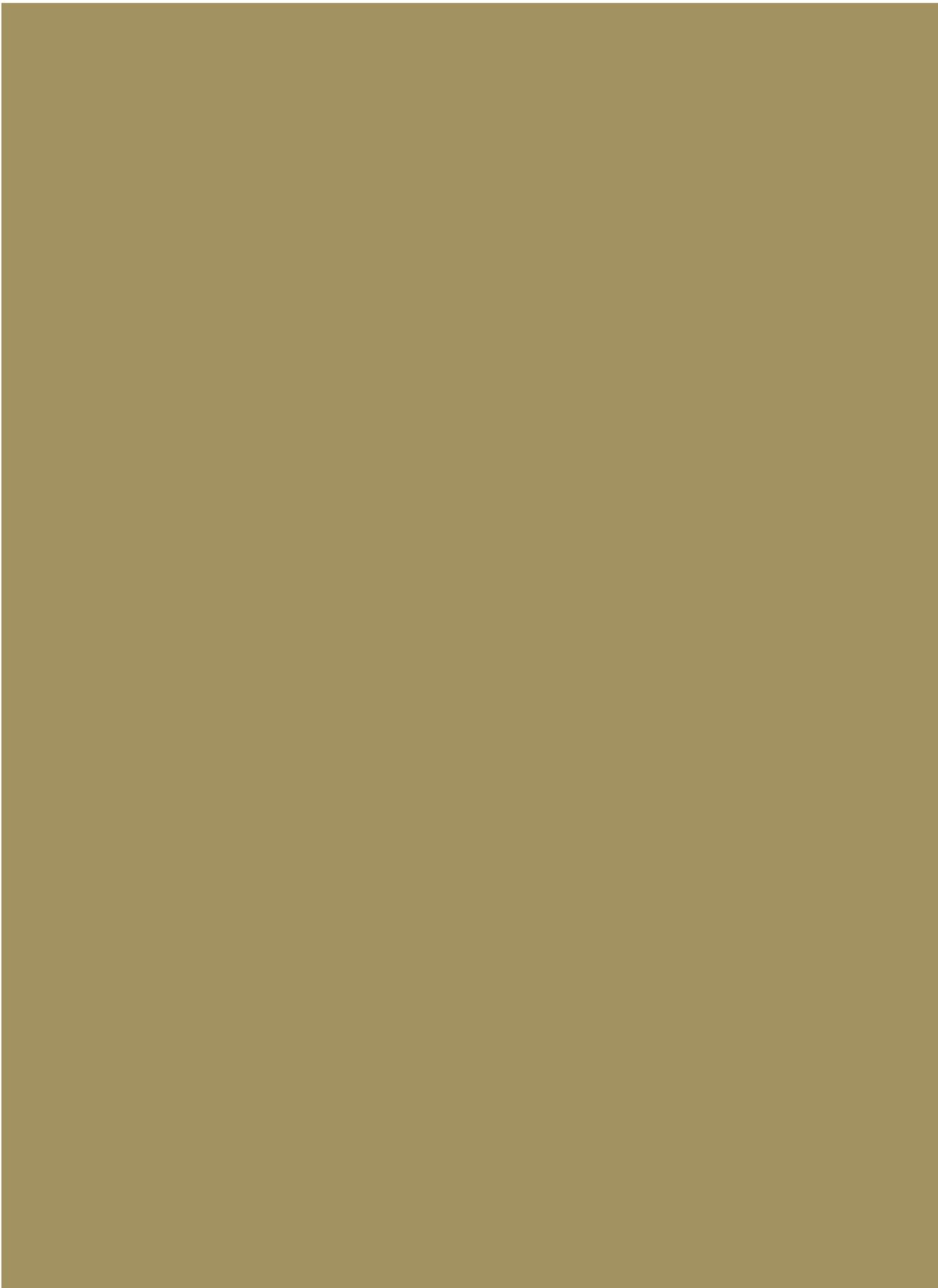
## Rapports des Commissaires aux comptes

Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes consolidés (P.197)

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels (P.198)

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 (P.199)

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (p.200)



# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'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.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît AUDIBERT



### 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:

- Les notes 2.3 et 2.19 de l'annexe précisent 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, 2.19 et 6.30 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.

  
Deloitte & Associés  
Christophe POSTEL-VINAY

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et 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 données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît AUDIBERT



  
Deloitte & Associés  
Christophe POSTEL-VINAY

# 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 2012

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 2012.

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 des 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 mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît AUDIBERT



Deloitte & Associés  
Christophe POSTEL-VINAY

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

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 L. 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 à l'approbation de l'Assemblée générale

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 Prédica

- Date du Conseil l'ayant autorisé : 15 novembre 2012
- Nature de la convention : pacte d'associés de Parholding en date du 26 décembre 2012.

- Les amendements au pacte d'associés de Parholding de 2009 ont modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de cette société, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de Parholding. Les principales modifications apportées ont été les suivantes :
  - Désignation du président de Parholding, représentant légal de la société, par décision des associés, sur proposition de SFL, Prédica s'engageant à voter dans le même sens que SFL ;
  - Arrêt et approbation du budget par le Président, sauf éléments exceptionnels qui restent de la compétence du Comité des Associés (avec une possibilité pour les membres du Comité des Associés de contester les éléments proposés) ;
  - Proposition d'insertion de seuils dans certaines des décisions soumises à l'approbation préalable du Comité des Associés, afin de ne viser que les opérations exceptionnelles ;
  - Nomination des gérants des filiales non plus sur décision du Comité des Associés, mais sur décision du Président ;
  - Renouvellement, sauf exception, des contrats essentiels conclus avec SFL ;
- Monsieur Jean-Jacques Duchamp étant administrateur de SFL et de Prédica d'une part et, d'autre part, le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détenant plus de 10 % des droits de vote de SFL, le nouveau pacte d'associés avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

### I) 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.

#### a) Convention conclue avec Prédica

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 20 juillet 2009 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 19 avril 2010.
- Nature de la convention : convention de partenariat.
- Prédica a acquis la participation de 50 % d'Île-de-France Investissements SA dans Parholding SAS.
- Dans le cadre de cette substitution d'associé dans la société Parholding, SFL a conclu un nouvel accord de partenariat avec Prédica concernant Parholding afin d'organiser les relations entre SFL et Prédica en leur qualité d'actionnaires de Parholding.
- Monsieur Jean-Jacques Duchamp étant administrateur de SFL et de Prédica d'une part et, d'autre part, le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détenant plus de 10% des droits de vote de SFL, la convention de partenariat (en ce inclus le term sheet, le pacte d'actionnaires et les documents annexes) avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

#### b) Convention conclue avec Parholding

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 20 juillet 2009 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 19 avril 2010.
- Nature de la convention : nantissement d'actions et/ou de compte d'instruments financiers.
- La société Parholding, détenue à 50 % par SFL, a bénéficié d'un refinancement hypothécaire sans recours de 172 millions d'euros à une marge bancaire de 250 bp, échéance décembre 2012, destiné à refinancer le crédit existant arrivant à échéance en décembre 2009 pour 137 millions d'euros et à financer les travaux de restructuration de la Galerie des Champs-Élysées pour 35 millions d'euros. Dans le cadre de la mise en place de ce concours, les associés de Parholding ont été amenés à donner en nantissement aux banques prêteuses les actions et/ou le compte d'instruments financiers qu'ils détiennent dans cette société.
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière est Président de la société Parholding et Directeur général de SFL et Monsieur Nicolas Reynaud est Directeur général de la société Parholding et Directeur général délégué de SFL.

#### c) Convention conclue avec la Société Locaparis

- Date du Conseil l'ayant renouvelée : 16 février 2012 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 19 avril 2012.
- La société Locaparis est une filiale à 100 % de SEGPIM, elle-même filiale à 99 % de SFL.
- Cautionnement de la société Locaparis par SFL, vis-à-vis de la Société Générale, laquelle a exigé cette sûreté dans le cadre de l'octroi de la garantie financière prévue par l'article 3-2 de la loi du 2 janvier 1970, pour un montant global de 140 000 euros.

## II) 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.

#### a) Convention conclue avec Nicolas Reynaud

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 9 décembre 2008 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009.
- Monsieur Nicolas Reynaud cumule les fonctions de Directeur général délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de Directeur financier.
- Nature de la convention : aux termes de son contrat de travail, Monsieur Nicolas Reynaud bénéficie d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat.

En cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de SFL 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 SFL.

#### b) Convention conclue avec Monsieur Bertrand Julien-Laferrière

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 9 mai 2011.
- Mandataire concerné : Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Directeur général depuis le 5 octobre 2010.

Nature de la convention : attribution à Monsieur Bertrand Julien-Laferrière 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.

À partir du 1<sup>er</sup> 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 tout élément 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.

À 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 deux mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur Julien-Laferrière.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

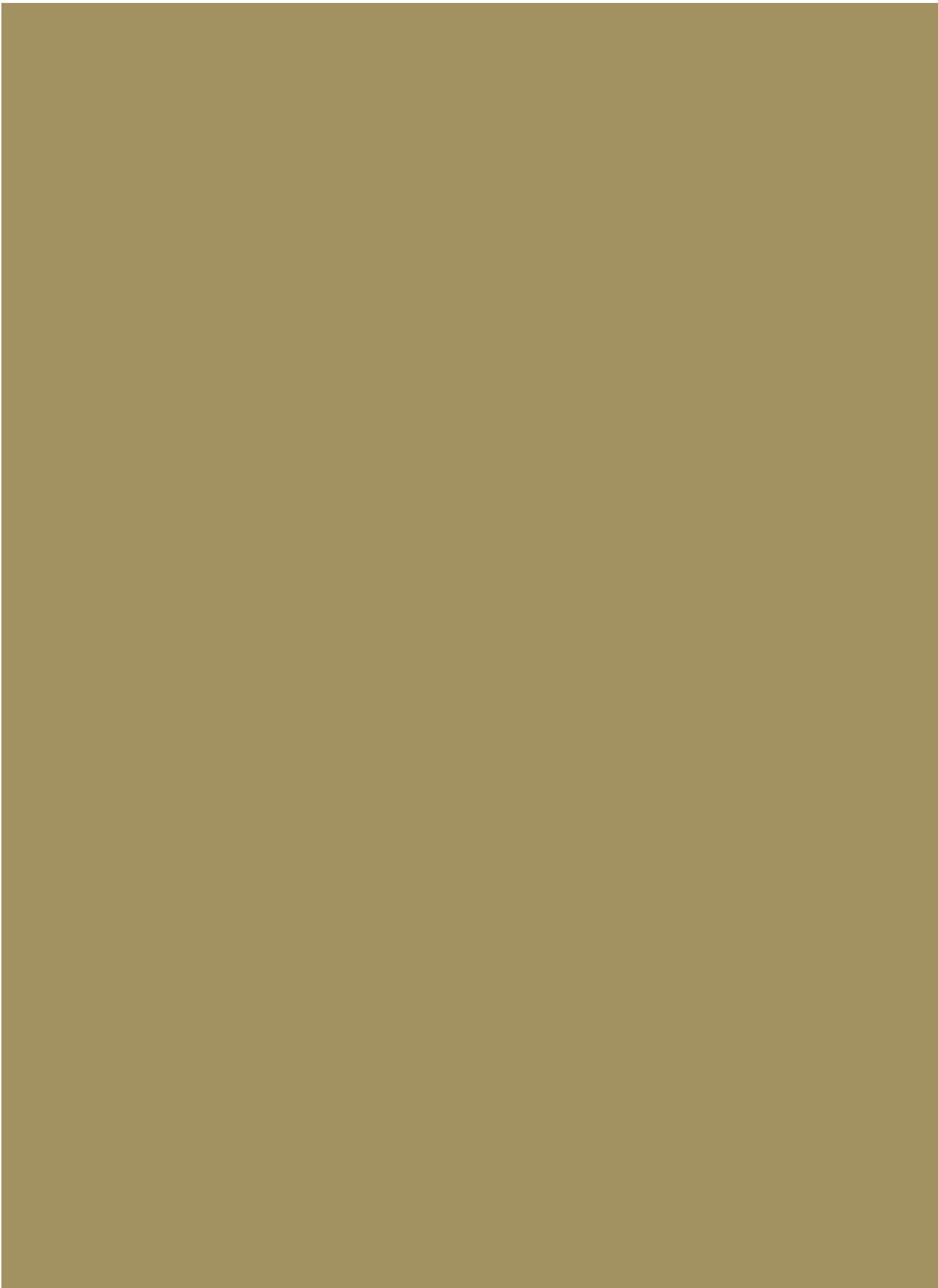
PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît AUDIBERT



Deloitte & Associés  
Christophe POSTEL-VINAY





## Autres informations à caractère général

1. Responsables du document et du contrôle des comptes (P.206)
2. Autres informations à caractère juridique (P.208)
3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat (P.209)
4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe (P.212)
5. Documents accessibles au public (P.214)

## 1. Responsables du document et du contrôle des comptes

### 1.1 Déclaration du responsable du document

#### Responsable du document de référence

Nicolas REYNAUD, Directeur général délégué.

#### 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 pages 3 et suivantes 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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2010, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, l'observation suivante :

- dans le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 l'attention est attirée sur la note 1-1 de l'annexe des comptes consolidés qui décrit l'incidence de l'application des nouvelles normes et interprétations IFRS (page 194 du DDR D.11-0337 du 20 avril 2011). »

## 1.2 Responsables du contrôle des comptes

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANTS

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
<b>Titulaires</b>			
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 Christophe Postel-Vinay	21/04/2005	09/05/2011	2016
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 Benoît Audibert	25/04/2003	09/05/2007	2012
<b>Suppléants</b>			
BEAS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	21/04/2005	09/05/2011	2016
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 LÉGAUX DES COMPTES

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit						Deloitte & Associés					
	Montant HT			%			Montant HT			%		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
<b>Audit</b>												
Émetteurs	224 875	224 875	224 875	66 %	66 %	66 %	224 875	224 875	224 875	85 %	94 %	59 %
Filiales intégrées globalement	94 625	89 725	89 725	28 %	27 %	27 %	-	-	-	-	-	-
<b>Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes</b>												
Émetteurs	20 000	24 500	25 000	6 %	7 %	7 %	39 500	15 000	154 000	15 %	6 %	41 %
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>339 500</b>	<b>339 100</b>	<b>339 600</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>264 375</b>	<b>239 875</b>	<b>378 875</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux</b>												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	153 000	-	-	100 %
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>
<b>Total</b>	<b>339 500</b>	<b>339 100</b>	<b>339 600</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>264 375</b>	<b>239 875</b>	<b>531 875</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 2. Autres informations à caractère juridique

### Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 40 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

### 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

### Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché NYSE Euronext Paris, compartiment A.

Code Isin : FR 0000033409

Reuters : FLYP.PA

Bloomberg : FLY.FP

### 3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat

#### 3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat

##### 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.

À 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 39 du rapport de gestion.

Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)  
Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembreée 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 2012**

Au 31 décembre 2012, 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 9 mai 2011 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.

Le renouvellement de ces autorisations et délégations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2012.

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 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).

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012 a 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 cette autorisation sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2012).

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en pages 36 et suivantes du rapport de gestion.

#### **Capital autorisé et émis**

Néant.

#### **Nantissement des actions de la Société**

Les actions SFL détenues par Colonial sont nanties en garantie de l'emprunt syndiqué de Colonial (1 714 millions d'euros au 31 décembre 2012). L'information est disponible dans Financial statements reports sur : <http://www.inmocolonial.com/en/informaciones-para-accionistas-inversores/>

### **3.3 Actionnariat**

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 33 du rapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

### **3.4 Pactes d'actionnaires**

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 39 du rapport de gestion.

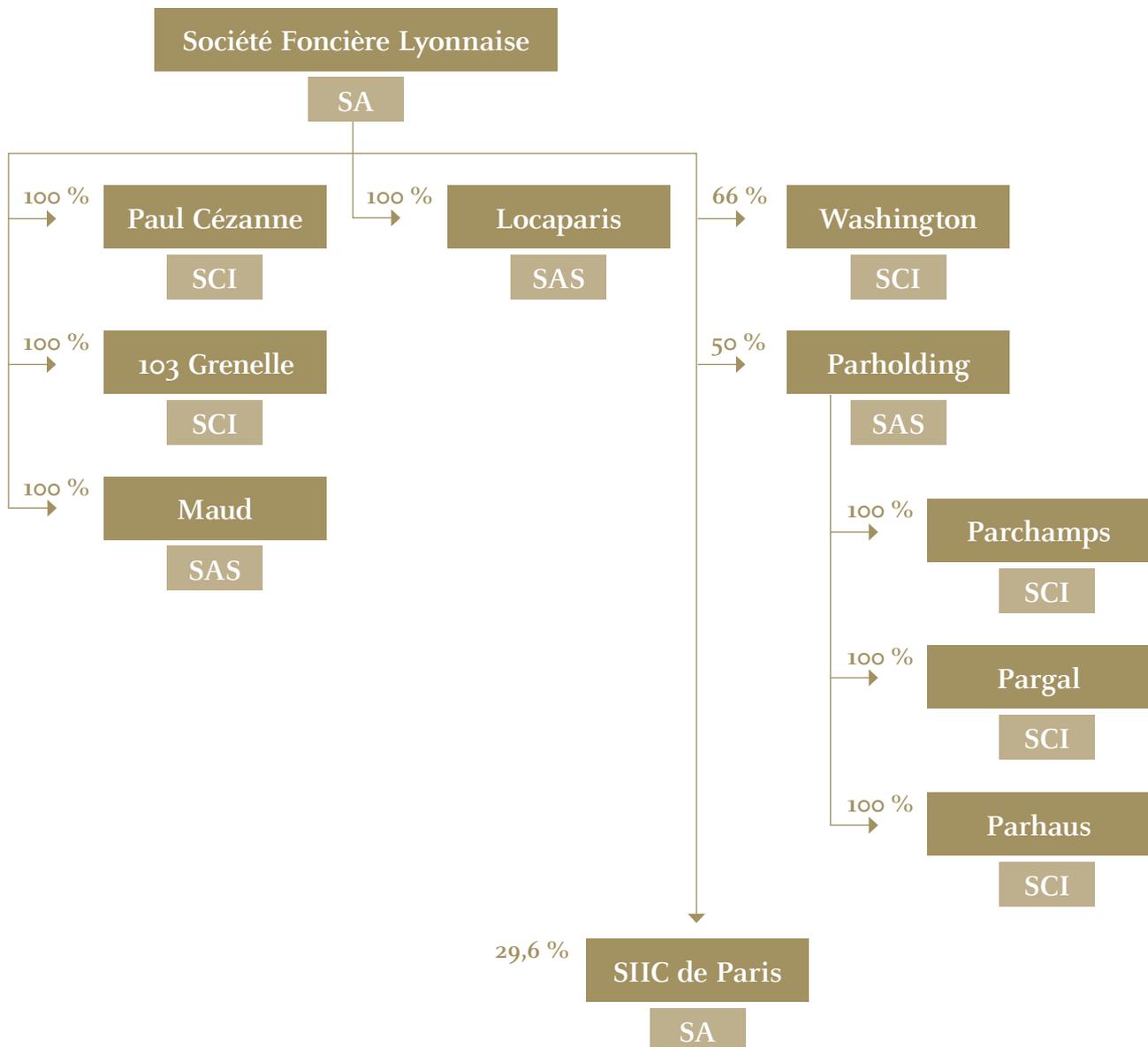
### **3.5 Gouvernement d'entreprise**

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 86 du rapport de gestion.

## 4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

### 4.1 Organigramme simplifié



### 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 2012 par trois cabinets d'expertise : CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang Lasalle Expertises et BNP Paribas Real Expertise.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 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 « cashflows 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 quatrième trimestre 2012, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le quatrième trimestre 2012 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 cashflow .

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au mètre carré 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'enregistrement), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2012 a été celle des cashflows actualisés.

Chacun des trois experts confirme 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 2012 s'élève à 3 456 886 938 euros hors droits ou 3 620 460 401 euros droits inclus en part de Groupe (cf. tableau des valeurs par immeuble).

*D. François*



*Lehigh*

**BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VALUATION FRANCE**  
Adresse : 167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex  
327 657 169 RCS NANTERRE

*W. Robleau*



## 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 : 40 rue Washington - 75008 Paris.

Les documents relatifs à la Société sont par ailleurs disponibles sur le site Internet ci-dessous :

[www.fonciere-lyonnaise.com](http://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
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	2/1/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
CBRE Global Investors, leader mondial de la gestion d'actifs immobiliers s'installe à Édouard VII	3/1/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Novembre et Décembre 2011	20/1/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL : Résultats annuels 2011 Attribution gratuite d'actions de performance (Publication articles 212-4 5° et 212-5 6° du RG de l'AMF ) (Publication Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF )	16/2/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Jean-Luc Potier quitte la Société Foncière Lyonnaise	22/2/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Janvier 2012	1/3/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Février 2012	14/3/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de réunion	14/3/2012	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012	29/3/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de convocation	30/3/2012	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Document de référence	6/4/2012	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Mars 2012 La société annonce la publication de son Document de référence 2011	10/4/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL - 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	17/4/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Avril 2012	30/4/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Approbation des comptes 2011	2/5/2012	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Mai 2012	7/6/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL ne vend pas le « 251 Saint-Honoré »	21/6/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Juin 2012 Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	5/7/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Ozone by SFL entièrement loué	17/7/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL - Résultats au 30 juin 2012	24/7/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL – Mise à disposition du rapport financier semestriel	26/7/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Juillet 2012	6/9/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Nouveau financement de 206 millions d'euros	26/9/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Août 2012	27/9/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL – Distribution de 0,70€ par action	1/10/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de réunion	8/10/2012	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Deux nouvelles signatures sur Carré Édouard VII by SFL	16/10/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL – 3 <sup>e</sup> trimestre 2012	22/10/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
MONEYGRAM a choisi le Cézanne Saint-Honoré by SFL	23/10/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Septembre 2012			
Assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie extraordinairement le 15 novembre 2012	25/10/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de convocation	29/10/2012	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Le projet Cardinal en chantier	5/11/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL complète la commercialisation du 103 Grenelle	13/11/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL émet avec succès un emprunt obligataire de 500 millions d'euros	16/11/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Octobre 2012	20/11/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Admission (obligation ordinaire à taux fixe – Euronext)	26/11/2012	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
SFL signe une promesse de vente sur les murs du Mandarin Oriental	29/11/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis aux titulaires d'options d'achat d'actions	7/12/2012	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Novembre 2012	21/12/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Décembre 2012	4/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Commercialisation exceptionnelle en 2012 pour SFL	16/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Le Louvre des Entreprises va accueillir Ariba sur 1 600 m <sup>2</sup>	22/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	23/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Alexia Karsenty Abtan nommée Directrice Marketing chez SFL	24/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Janvier 2013	7/2/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL vend l'immeuble du Mandarin Oriental Paris	8/2/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL - Résultats annuels 2012	14/2/2013	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>

## Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		206
1.2 Attestation des personnes responsables		206
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		207
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	45 à 53	
<b>4. Facteurs de risque</b>		
4.1 Risque de liquidité		24
4.2 Risque de contrepartie		24
4.3 Risque de change		24
4.4 Risque de taux d'intérêt		24
4.5 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		26
4.6 Risque lié à l'environnement concurrentiel		26
4.7 Risques liés aux locataires		26
4.8 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		26
4.9 Risques liés à la perte de personnes clés		27
4.10 Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services		27
4.11 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		27
4.12 Risques administratifs		28
4.13 Risques de voisinage		28
4.14 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		28
4.15 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		28
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société	3 à 7	
5.2 Investissements		5
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	23 à 31	5
6.2 Principaux marchés	11 à 21	
6.3 Événements 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		26
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Description sommaire du Groupe	2° de couverture	212
7.2 Liste des filiales importantes		10

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	54 à 59	146, 155, 164, 165, 166, 172, 176, 182, 183
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		44 à 81
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1 Situation financière		6 à 10, 140
9.2 Résultat d'exploitation		8, 178
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Informations sur les capitaux	50, 51	11, 140 à 142, 149, 159, 169, 177, 184, 185
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		142, 144, 151, 172
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	51	24, 25, 144, 160 à 162, 167 à 169, 181, 184, 186, 188
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		24, 25, 144, 160 à 162, 167 à 169, 181, 184, 186, 188
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>		
	NA	NA
<b>12. Information sur les tendances</b>		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		23
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influencer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		23
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
	NA	NA
<b>14. Organes d'administration, de direction et direction générale</b>		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	8, 9	12, 13, 86 à 98
14.2 Conflits d'intérêts		89, 98
<b>15. Rémunération et avantages</b>		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		14 à 23, 49, 50
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages		19
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		87
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		20 à 23
16.3 Informations sur les comités	8,9	98, 99
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		11, 14, 86

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Nombre de salariés		48
17.2 Participation et stock-options		17 à 19, 35
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		38, 50
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	52	33, 34
18.2 Existence de droits de vote différents		33, 34
18.3 Contrôle de l'émetteur		28, 33, 39, 40
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		39, 40
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		
		98
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1 Informations financières historiques		84, 219
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		175 à 193
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		197 à 202
20.5 Informations financières au 31 décembre 2012		219
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		35
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		32
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		23
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1 Capital social		210
21.2 Acte constitutif et statuts		209, 210
<b>22. Contrats importants</b>		
		213
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		
		213
<b>24. Documents accessibles au public</b>		
		214, 215
<b>25. Informations sur les participations</b>		
		10, 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	175 à 193
2. Comptes consolidés	139 à 173
3. Rapport de gestion	3 à 137
4. Déclaration du responsable	206
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	197 à 198
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	207
7. Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)	86 à 108
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	199

## Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2012 : 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 2010 établis selon les normes IFRS, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférent figurant respectivement en pages 127 à 167 et 194-195 du document de référence (cahier juridique et financier) 2010 déposé auprès de l'AMF le 20 avril 2011 sous le numéro D.11-0337.

- Les comptes consolidés de l'exercice 2011 établis selon les normes IFRS, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférent figurant respectivement en pages 85 à 122 et 147 du document de référence (cahier juridique et financier) 2011 déposé auprès de l'AMF le 6 avril 2012 sous le numéro D.12-0300.

Création et production

TERRE DE SIENNE | [www.terredesienne.com](http://www.terredesienne.com)

Crédit photos

Yohann Gendry – André Morin



Société anonyme au capital de 93 057 948 euros

Siège social : 40, rue Washington – 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 42 97 27 00 – Fax: + 33 (0)1 42 97 27 26

[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

552 040 982 RCS Paris



