

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2014

ÉTATS FINANCIERS

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

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 11 février 2015.

A - Etat consolidé de la situation financière

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
ACTIF	Partie E			
Immobilisations incorporelles	VI-1	2 277	1 884	813
Immobilisations corporelles	VI -2	22 695	22 760	23 338
Immeubles de placement	VI -3	4 392 767	3 810 524	3 528 807
Participations dans les entreprises associées	VI -4	-	302 341	286 560
Actifs financiers	VI -5	716	692	770
Autres actifs	VI -6	6 713	6 884	5 352
Total Actifs non-courants		4 425 168	4 145 084	3 845 640
Immeubles de placement destinés à la vente	VI -7	-	-	286 777
Stocks et en-cours		-	-	-
Clients et autres débiteurs	VI -8	67 610	63 014	59 435
Autres actifs	VI -9	1 310	1 594	1 417
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -10	17 091	29 032	24 918
Total Actifs courants		86 011	93 639	372 547
Total Actif		4 511 179	4 238 723	4 218 187
(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
PASSIF	Partie E			
Capital		93 058	93 058	93 058
Réserves		2 034 009	1 974 378	1 760 385
Résultat de l'exercice		197 737	147 259	283 189
Total Capitaux propres, part du groupe		2 324 803	2 214 695	2 136 632
Intérêts minoritaires		268 571	230 871	198 031
Total Intérêts minoritaires		268 571	230 871	198 031
Total des capitaux propres	VI -11	2 593 374	2 445 566	2 334 663
Emprunts et dérivés passifs	VI -12	1 592 412	1 345 323	1 507 746
Provisions non courantes	VI -13	1 112	582	1 861
Impôts différés passifs	VI -14	156 174	133 902	117 060
Dettes fiscales	VI -15	5 596	9 107	1 717
Autres passifs	VI -16	15 489	15 575	14 715
Total Passifs non courants		1 770 783	1 504 490	1 643 099
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -17	40 147	36 481	42 638
Emprunts et concours bancaires	VI -12	69 785	216 260	154 972
Provisions courantes	VI -13	442	484	316
Autres passifs	VI -18	36 647	35 443	42 499
Total Passifs courants		147 021	288 668	240 425
Total Passif		4 511 179	4 238 723	4 218 187

B - Etat consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs		151 508	149 315	150 202
Charges immobilières nettes de récupération		-11 863	-12 298	-12 391
Loyers nets	VI-19	139 645	137 017	137 811
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	VI-20	-	29	437
Autres produits d'exploitation	VI -21	1 932	2 479	3 581
Dotation aux amortissements	VI -22	-1 011	-1 018	-850
Variation nette de provisions	VI -23	196	1 411	-60
Frais de personnel	VI -24	-11 617	-11 599	-11 187
Autres frais généraux	VI -25	-7 615	-8 476	-7 252
Résultat de cession des autres actifs	VI -26	8 475	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement		-	-196	-4
Variation de valeur des immeubles de placement	VI -27	227 542	145 310	236 260
Résultat opérationnel		357 547	264 957	358 736
Résultat dans les entreprises associées	VI -28	-2 176	20 969	20 967
Charges financières	VI -29	-63 546	-64 268	-70 825
Produits financiers	VI -29	7 715	11 184	14 816
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -30	-30 791	-18 158	-16 028
Actualisation des dettes et créances		-374	598	-163
Variation nette des provisions financières	VI -31	-	-	-
Résultat net avant impôts		268 375	215 282	307 503
Impôts	VI -32	-28 147	-32 585	-8 050
Résultat net		240 228	182 696	299 453
Part du groupe		197 737	147 259	283 189
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VI -33	42 491	35 437	16 264
Autres éléments du résultat global				
Pertes et gains actuariels	VI -13	-444	84	-
Impact des impôts différés			-	-
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables du compte de résultat			-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-444	84	
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -30	5 034	24 036	-13 076
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	VI -32	1 375	-535	-138
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	VI -4	1 980	3 879	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		8 389	27 380	-13 215
Total des autres éléments du résultat global		7 945	27 464	-13 215
Résultat net et autres éléments du résultat global		248 173	210 160	286 238
Part du groupe		206 991	174 214	269 974
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		41 182	35 946	16 264
Résultat net par action	VI -34	4,29€	3,20€	6,14€

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux Propres au bilan à la clôture Au 31 décembre 2012	93 058	1 030 630	22 621	-18 289	-39 666	765 090	283 189	2 136 632	198 031
<u>Variations au cours de l'exercice</u>									
Résultat de l'exercice							147 259	147 259	35 437
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt					26 871	84		26 955	509
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					26 871	84	147 259	174 214	35 946
Affectation du résultat		-41 927				325 116	-283 189	-	
Imputation des actions propres				46				46	
Impactes des plus-values et moins-values sur actions propres				9				9	
Paiements fondés sur des actions						570		570	
Distributions versées par SFL		-64 520				-32 254		-96 774	-3 107
Capitaux Propres au bilan à la clôture Au 31 décembre 2013	93 058	924 183	22 621	-18 234	-12 795	1 058 605	147 259	2 214 695	230 871
<u>Variations au cours de l'exercice</u>									
Résultat de l'exercice							197 737	197 737	42 491
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt					9 698	-444		9 254	-1 309
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					9 698	-444	197 737	206 991	41 183
Affectation du résultat		44 549				102 710	-147 259	-	
Imputation des actions propres				703				703	
Impactes des plus-values et moins-values sur actions propres				-986				-986	
Paiements fondés sur des actions						443		443	
Distributions versées par SFL		-129 064				32 254		-96 810	-3 483
Autres retraitements						-232		-232	
Capitaux Propres au bilan à la clôture Au 31 décembre 2014	93 058	839 668	22 621	-18 517	-3 097	1 193 334	197 737	2 324 803	268 571

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

	Notes Partie E	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
(En milliers d'euros)				
Flux de trésorerie liés à l'activité :				
Résultat de l'exercice – part du groupe		197 737	147 259	283 189
Variation de valeur des immeubles de placement	VI-27	-227 542	-145 310	-236 260
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	VI-22	1 011	1 018	850
Dotations nettes aux provisions du passif		44	-1 027	81
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV-1	-8 475	196	4
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		31 165	17 560	16 191
Étalements des franchises de loyers	VI-19	-10 230	-4 231	-1 250
Avantages consentis au personnel	VI-24	443	570	329
Résultat des entreprises associées	VI-4	2 176	-20 969	-20 967
Part des intérêts minoritaires	VI-33	42 491	35 437	16 264
Autres variations		44	20	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		28 865	30 523	58 432
Coût de l'endettement financier	VI-29	55 831	53 085	56 009
Charge d'impôt	VI-32	28 147	32 585	8 050
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		112 843	116 193	122 492
Variation du besoin en fonds de roulement		6 477	-9 991	-12 450
Dividendes reçus des entreprises associées	VI-4	7 279	9 066	3 065
Intérêts versés		-62 219	-58 852	-66 937
Intérêts reçus		237	246	2 940
Impôt versé		-4 819	-8 057	-4 794
Flux net de trésorerie généré par l'activité		59 797	48 606	44 315
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		-346 476	-131 993	-103 075
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 482	-3 014	-4 689
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	VI-37	-	-	8 931
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	VI-37	12	290 109	-4
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	VI-37	303 351	-	-
Autres encaissements et décaissements		-44	78	-2
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-44 639	155 180	-98 839
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :				
Variations de capital et primes d'émission		-	-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-283	55	1 664
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VI-35	-96 810	-96 774	-96 737
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-3 483	-3 107	-1 411
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		606 978	265 867	1 140 313
Remboursements d'emprunts		-506 903	-357 081	-925 173
Autres variations financières		-22 384	-12 881	-47 489
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-22 885	-203 920	71 167
Variation de trésorerie		-7 726	-135	16 644
Trésorerie nette à l'ouverture		-1 544	-1 410	-18 053
Trésorerie nette à la clôture		-9 270	-1 544	-1 410
Variation de trésorerie		-7 726	-135	16 644

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

E - Notes annexes

I - Méthodes comptables

I - 1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 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 2014, sont les suivants :

- IFRIC 21 « Taxes »,
- IFRS 9 « Instruments Financiers »,
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ».

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du premier janvier 2014 :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Co-entreprises » ;
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations » ;
- Amendements consécutifs à IFRS 10, 11, 12 sur IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » et IAS 28 « Participations dans les entreprises associées » ;
- Amendements de transition à IFRS 10, 11,12 ;
- Amendements à IFRS 10, 12 et IAS 27 – « Entités d'investissement » ;
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
- Amendements à IAS 39 « Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- Amendements à IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ».

I - 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. note II - 3).

I - 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.

I - 4) Participation dans les co-entreprises

La participation du Groupe dans une co-entreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une co-entreprise 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.

Suite à la prise de contrôle du Groupe des sociétés Parholding au 31 décembre 2012, consécutive à la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires, SFL ne détient plus de participation dans des co-entreprises.

I - 5) Participation dans les entreprises associées

La participation dans une entreprise associée est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale ni une co-entreprise du Groupe.

Une participation dans une entreprise associée est comptabilisée au bilan à son coût, augmenté ou diminué des changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part du Groupe dans l'actif net de l'entreprise détenue et de toute perte de valeur. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.

L'écart d'acquisition négatif, correspondant à l'excédent de la quote-part des actifs et des passifs identifiables et le coût d'acquisition des titres constaté lors de la prise de participation, est comptabilisé directement en résultat.

Les principes comptables appliqués par ces entreprises sont conformes aux IFRS et homogènes avec les principes comptables du Groupe.

I - 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.

I - 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 monnaie étrangère.

I - 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

II - 1) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux frais de développement des logiciels relatifs au changement des systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 5 années.

II - 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.

Bâti	50 à 125 ans
Clos et couvert	14 à 31 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

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.

II - 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 qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation.

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 2014 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 : 33%
- JLL : 36%
- BNP Paribas Real Estate : 31%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts ; des contre-expertises sont également mises en place chaque semestre sur une partie des actifs. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les 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 des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT), et des loyers commerciaux (ILC). 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 transmises par SFL, 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 re-commercialisation 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 pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par l'IFRS 13.

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 (forfaitisés à 6,2 % ou 6,9 % 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 sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, 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.

II - 4) Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement (cf. note II-3) tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.

Niveaux 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.

Niveaux 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondées sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement SFL, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Cependant un immeuble n'a pu être évalué selon son usage optimal. Il s'agit de l'immeuble « Louvre des Antiquaires » à Paris : la modification de la disposition des locaux commerciaux pourrait conduire à une réévaluation à la hausse de la partie commerciale de l'ensemble Louvre des Antiquaires /Louvre des Entreprises, mais ce projet n'est pas encore suffisamment certain pour être pris en compte dans l'estimation de la juste valeur.

II - 5) 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.

II - 6) 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.

II - 7) 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 recouverte 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.

II - 8) 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.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur à la date de clôture.

II - 9) 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.

II - 10) 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.

II - 11) Actifs destinés à la vente

Conformément à l'IFRS 5, un actif immobilisé ou un groupe d'actifs et de passifs est classé comme « actifs destinés à la vente » quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue, et que la cession est hautement probable. Ces actifs ou groupes d'actifs sont présentés séparément des autres actifs ou groupe d'actifs dès lors qu'ils sont matériels. Ces actifs ou groupes d'actifs sont mesurés au plus faible de la valeur comptable ou du prix de cession estimé, net des frais de cession.

Au 31 décembre 2014, aucun actif n'est destiné à être vendu.

II - 12) 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.

II - 13) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.

Ce poste comprend la dette fiscale liée à « l'exit-tax », qui est payable sur les 4 ans à partir de l'exercice de l'option au régime SIIC.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

II - 14) 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.

II - 15) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

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 semestrielle. Les gains et pertes actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». 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 l'initiative du salarié.

II - 16) 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.

II - 17) 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.

II - 18) Contrats 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.

II - 19) Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. 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 en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13.

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 comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte 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.

II - 20) 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, et 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.

II - 21) Autres sources de revenu

Ventes d'actifs

Le produit 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.

II - 22) 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. note II-3).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note II-19).

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	Croissants Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	126 650	4 756	20 102	-	151 508
Charges immobilières nettes de récupération	-8 657	-2 433	-773	-	-11 863
Loyers nets	117 993	2 324	19 329	-	139 645
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	613	-19	74	1 265	1 932
Dotations aux amortissements	-466	-	-	-545	-1 011
Variation nette de provisions	298	-	6	-108	196
Frais de personnel	-	-	-	-11 617	-11 617
Autres frais généraux	-	-	-	-7 615	-7 615
Résultat de cession des autres actifs	-	-	8 485	-10	8 475
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	216 770	1 417	9 355	-	227 542
Résultat opérationnel	335 208	3 721	37 248	-18 630	357 547
Résultat dans les entreprises associées	-	-	-2 176	-	-2 176
Charges financières	-	-	-	-63 546	-63 546
Produits financiers	-	-	-	7 715	7 715
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-30 791	-30 791
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-374	-374
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	335 208	3 721	35 072	-105 626	268 375
Impôts	-27 659	-	-	-488	-28 147
Résultat net	307 549	3 721	35 072	-106 113	240 228
Part du groupe	261 571	3 721	35 072	-102 627	197 737
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	45 978	-	-	-3 486	42 491
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-444	-444
Impact des impôts différés	-	-	-	-	-
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables du compte de résultat	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-444	-444
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	5 034	5 034
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	1 375	1 375
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	-	-	-	1 980	1 980
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	8 389	8 389
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	7 945	7 945
Résultat net et autres éléments du résultat global	307 549	3 721	35 072	-98 169	248 173
Part du groupe	261 571	3 721	35 072	-93 373	206 991
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	45 978	-	-	-4 796	41 182
(En milliers d'euros)	Paris QCA	Croissants Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 486 209	309 406	626 417	2 271	4 424 303
Actifs non affectés	-	-	-	86 876	86 876
Total des actifs	3 486 209	309 406	626 417	89 148	4 511 179

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 1er, 2ème, 9ème, 8ème, 16ème et 17ème arrondissements. Ce secteur est délimité l’ouest par La Porte Maillot, l’avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l’avenue de Villiers et la Gare Saint Lazare, à l’est par la rue Montmartre et la rue du Louvre et au Sud par la rue de Rivoli.
- * Croissant ouest : marché situé à l’ouest de Paris de l’autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, 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

IV - 1) Opérations

L'opération de restructuration de l'immeuble #Cloud du 81-83 rue de Richelieu, initiée au deuxième semestre 2012 suite au départ du locataire en place, s'est poursuivie dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au deuxième semestre 2015.

SFL a signé le 5 juin 2014 avec Eurosic un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris au prix de 23,88 € par action (après versement du dividende), soit un montant global de 304,9 millions d'euros. Cette cession a été effectivement finalisée le 23 juillet 2014 et dégage une plus-value dans le résultat consolidé de 8,5 millions d'euros.

Le 4 décembre 2014 SFL, a acquis auprès de Blackstone Real Estate Partners, un immeuble de bureaux de 25 000 m² environ sur une parcelle d'un hectare, situé rue Condorcet dans le 9^{ème} arrondissement de Paris. Cet actif, à proximité immédiate de la Gare du Nord et qui bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun, est intégralement loué par GrDF, occupant historique de l'immeuble, pour une période ferme expirant en 2024. Cette acquisition représente un investissement de 230 millions d'euros.

IV - 2) Financements

SFL a procédé, en avril 2014, au refinancement de la ligne de crédit BECM de 150 millions d'euros, par un prêt à terme de 50 millions d'euros et un crédit revolving de 100 millions d'euros, sur une période de 5 ans.

En octobre 2014, SFL a mis en place une ligne de crédit revolving avec le Groupe BPCE de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne de crédit annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving de 350 millions d'euros venant à échéance fin 2015.

SFL a émis le 26 novembre 2014 un nouvel emprunt obligataire, de 500 millions d'euros à 7 ans assorti d'un coupon de 1,875 %.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance mai 2016 et novembre 2017, clôturée le 2 décembre 2014. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, conformément à l'objectif initial, dont 200 millions d'euros sur la souche 2016 et 100 millions d'euros sur la souche 2017.

Ces opérations permettent à SFL de retrouver une maturité moyenne de dette de 4 ans et de réduire le coût de sa dette de manière significative.

IV - 3) Contentieux fiscaux

A l'issue de la vérification de comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'un redressement d'assiette de 2 millions d'euros, réduisant d'autant les déficits fiscaux.

Ces déficits fiscaux n'ayant pas été activés en consolidation, ce redressement, portant sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux, et contesté par la Société Foncière Lyonnaise, n'a aucun impact sur les comptes au 31 décembre 2014.

IV - 4) Evénements post-clôture

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 27 janvier, a décidé de nommer Monsieur Nicolas Reynaud Directeur Général du Groupe SFL. Monsieur Dimitri Boulte est nommé Directeur Général Délégué.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<u>Société mère :</u>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<u>Sociétés en intégration globale :</u>			
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	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding *	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco *	537 505 414	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

* Entrées de périmètre en 2014

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont elle détient 50% des intérêts. Ainsi, depuis la cession de sa participation dans le capital de SIIC de Paris en juillet 2014, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidé par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 53,1 % de son capital au 31 décembre 2014.

VI - Eléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

VI - 1) Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2013
Valeur Brute					
Applications informatiques	3 859	-	-	830	4 690
Autres immobilisations incorporelles	500	1 029	-20	-490	1 020
Amortissements					
Applications informatiques	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-3 547	-278	-	-	-3 825
	-	-	-	-	-
Valeur nette	813	751	-20	340	1 884
(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2014
Valeur Brute					
Applications informatiques	4 690	-	-30	152	4 811
Autres immobilisations incorporelles	1 020	875	-	-388	1 507
Amortissements					
Applications informatiques	-3 825	-246	30	-	-4 041
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 884	629	-	-236	2 277

VI - 2) Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2013
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	3 793	63	-157	99	3 798
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-673	-434	-	-	-1 107
Autres immobilisations corporelles	-1 020	-306	157	-	-1 169
Valeur nette	23 338	-677	-	99	22 760
(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2014
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	3 798	696	-78	81	4 498
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-1 107	-434	-	-	-1 540
Autres immobilisations corporelles	-1 169	-332	56	-56	-1 500
Valeur nette	22 760	-70	-22	26	22 695

Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 29 345 milliers d'euros contre 28 324 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

VI - 3) Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2013
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 528 807	134 445	160 263	-6	-12 972	-14	-	3 810 524
Total	3 528 807	134 445	160 263	-6	-12 972	-14	-	3 810 524

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2014
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 810 524	124 685	239 300	-	-11 758	-22	230 038	4 392 767
Total	3 810 524	124 685	239 300	-	-11 758	-22	230 038	4 392 767

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Valeur d'expertise des immeubles de placement	4 436 381	3 846 024	3 559 681
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-43 614	-35 500	-30 874
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	4 392 767	3 810 524	3 528 807

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts immobiliers indépendants. Conformément à la norme IFRS 13, les paramètres classifiés en niveau 3 sont fondés sur des données non observables. Compte tenu de la nature de l'activité de SFL, des caractéristiques et des risques attachés aux immeubles, les classes d'actifs reposent sur une répartition géographique.

Dans le cas de SFL le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2014 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	3 521	VLM	500 - 810 €	662 €
		Taux de fin de cash-flow	4,25 - 5,00 %	4,57%
		Taux d'actualisation	5,25 - 7,50 %	5,69%
Paris hors QCA	635	VLM	450 - 659 €	528 €
		Taux de fin de cash-flow	4,25 - 5,25 %	4,82%
		Taux d'actualisation	5,79 - 5,90 %	5,86%
Croissant Ouest	310	VLM	300 - 456 €	446 €
		Taux de fin de cash-flow	5,60 - 6,50 %	5,66%
		Taux d'actualisation	6,50 - 7,25 %	6,74%
TOTAL	4 466			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

Mécaniquement, une hausse des VLM entraîne une hausse des valeurs d'expertise, et inversement. Une hausse des taux de fin de cash-flows et des taux d'actualisation entraîne une diminution des valeurs d'expertises, et inversement.

VI - 4) Participations dans les entreprises associées

(En milliers d'euros)	% d'intérêt	31/12/2012	31/12/2013	Distribution	Résultat	Réserve de couverture	Variation de périmètre	31/12/2014
SIIC de Paris	29,63%	286 560	302 341	-7 279	-2 176	1 980	-294 866	-
Total des participations dans les entreprises associées		286 560	302 341	-7 279	-2 176	1 980	-294 866	-

La Société Foncière Lyonnaise a cédé sa participation au sein du Groupe SIIC de Paris le 23 juillet 2014 pour 304 937 milliers d'euros, générant une plus-value de 8 485 milliers d'euros.

VI - 5) Actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2014
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-1 071	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	770	692	25	-	-	-	716
Instruments dérivés de couverture	-	-	-	-	-	-	-
Total	770	692	25	-	-	-	716

Les titres de participations non consolidés et totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010 concernent le Groupe Vendôme-Rome.

VI - 6) Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Impôts différés actif	6	6	12
Autres créances – non courantes	126	208	163
Paiements d'avance – non courants	6 580	6 669	5 178
Total	6 713	6 884	5 352

L'analyse des impôts différés actif est présentée à la note VI-32.

Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à plus d'un an des immeubles en restructuration.

VI - 7) Immeubles de placement destinés la vente

Aucun immeuble n'est classé en immeubles de placement destinés à la vente au 31 décembre 2014.

VI - 8) Clients et autres débiteurs

(En milliers d'euros)	31/12/2014			31/12/2013	31/12/2012
	Total	< 1 an	> 1 an		
Clients et comptes rattachés	53 477	14 081	39 391	44 130	43 785
Provisions clients et comptes rattachés	-1 677	-	-1 677	- 1 933	-2 327
Clients	51 800	14 081	37 713	42 197	41 458
Fournisseurs : avances et acomptes versés	36	36	-	30	40
Personnel et comptes rattachés	42	42	-	39	44
Créances fiscales – hors IS – part courante	13 628	13 628	-	19 002	16 302
Autres créances d'exploitation	1 958	1 958	-	1 569	1 305
Autres créances	146	146	-	176	285
Autres débiteurs	15 810	15 810	-	20 817	17 977
Total	67 610	29 891	37 713	63 014	59 435

Les créances clients proviennent pour 43 614 milliers d'euros, dont 8 983 milliers d'euros à moins 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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dotations aux provisions	-88	- 434	- 103
Reprise de l'exercice	328	818	231
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-14	- 2	- 12
Total	227	382	8
Loyers	151 508	149 315	150 202
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-0,15%	-0,26%	-0.01%

VI - 9) Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Etats – acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	131	1 345	967
Paiements d'avance	1 179	249	450
Total	1 310	1 594	1 417

Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à moins d'un an des immeubles en restructuration.

VI - 10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Fonds bancaires et caisses	3 800	344	5 625
Valeurs mobilières de placement	13 291	28 688	19 293
Total	17 091	29 032	24 918

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

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Sicav monétaire Rothschild	974	1 397	1 077
Sicav monétaire Société Générale	143	-	-
Sicav monétaire Crédit Agricole	3 066	10 271	2 967
Sicav monétaire Natixis	9 108	17 019	15 249
Total	13 291	28 688	19 293

VI - 11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
Nombre de titres	441 250	439 531	146 625	159 461	426 695
Prix moyen en euros	57,38€	57,51€	44,97€	45,76€	57,59€
Total	25 321	25 276	6 594	-7 297	24 572

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse.

VI - 12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts obligataires :								
Emission 500 M€ 4,625% 2011-2016	4,625%	25-mai-16	300 000	500 000	500 000	8 401	14 001	14 002
Emission 500 M€ 3,50% 2012-2017	3,50%	28-nov-17	400 000	500 000	500 000	1 304	1 630	1 630
Emission 500 M€ 1,875% 2014-2021	1,875%	26-nov-21	500 000	0	0	925	0	0
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	29-oct-14	0	0	45 000	0	0	64
BPCE 2014	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	29-oct-19	0	0	0	0	0	0
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	4-juil-18	0	50 000	0	0	149	0
BECM 2007	Euribor 1M+marge (fin de tirage)	23-avr-14	0	0	150 000	0	150 013	3
BECM 2014	Euribor 1M+marge (fin de tirage)	23-avr-19	100 000	0	0	236	0	0
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+marge (fin de trimestre)	31-oct-13	0	0	0	0	0	40 801
CADIF	Euribor 1M+marge (fin de tirage)		0	0	0	30 001	18 001	15 002
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M+marge (fin de trimestre)	25-sept-17	199 883	202 199	204 257	2 990	2 789	2 010
Engagements sur contrats de location-financement :								
131, Wagram	Euribor 3M+marge (fin de trimestre)	14-juin-16	27 271	30 061	32 851	2 790	2 790	2 790
Rives de Seine	Euribor 6M+marge (29/04 et 29/10)	29-oct-13	0	0	0	0	0	53 668
Valeurs de marché négatives des swaps de taux :								
Swaps RBOS	3,8900%	31-oct-13	0	0	0	0	0	1 279
Swap HSBC	2,1720%	15-févr-13	0	0	2 982	0	0	3
Swap HSBC	2,3050%	15-févr-13	0	0	6 775	0	0	6
Swap CM-CIC	1,8460%	18-févr-13	0	0	5 607	0	0	411
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825%	25-sept-17	4 012	639	2 759	253	208	219
Découverts bancaires :								
	DIVERS		0	0	0	26 360	30 576	26 327
Comptes courants passifs :								
	DIVERS		70 016	71 994	68 888	153	365	1 398
Impact étalement des commissions sur emprunts :								
			-8 770	-9 570	-11 373	-3 628	-4 262	-4 641
Total			1 592 412	1 345 323	1 507 746	69 785	216 260	154 972

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

(En milliers d'euros)	31/12/2014	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2013
Emprunts syndiqués	-	-	-	-	50 149
Emprunts obligataires	1 210 630	10 630	700 000	500 000	1 015 631
Emprunt BECM	100 236	236	100 000	-	150 013
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	202 873	2 990	199 883	-	204 988
Crédit-Bail	30 061	2 790	27 271	-	32 851
CADIF	30 001	30 001	-	-	18 001
Comptes courants passifs	70 169	153	70 016	-	72 359
Etalement frais emprunts	-12 398	-3 628	-8 770	-	-13 832
Swaps NATIXIS - DEKA -NORD LB	4 265	253	4 012	-	847
Découverts bancaires	26 360	26 360	-	-	30 576
Total	1 662 197	69 785	1 092 412	500 000	1 561 583

Au 31 décembre 2014, SFL dispose d'une réserve de 600 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 700 millions d'euros au 31 décembre 2013.

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 couvertures correspond à la juste valeur de ces instruments financiers (y compris risque de crédit) à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 31 décembre 2014.

Covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit SFL :

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2014	Valeur au 31/12/2013	Clauses d'exigibilités (1)
BPCE 2014	Ratio LTV <= 50%	33,4%	-	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	-	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	4,9%	-	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,9 Md€	-	Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50%	33,4%	35,8%	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,3	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	4,9%	5,8%	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,9 Md€	3,3 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT BECM 2014	Ratio LTV <= 50%	33,4%	-	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	-	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine < 20%	4,9%	-	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,9 Md€	-	Effet défavorable significatif

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2014.

VI - 13) Provisions courantes et non courantes

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Ecart actuariels	31/12/2014
Provisions pour impôts et taxes	968	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives aux personnels	893	582	86	-	-	444	1 112
Provisions non courantes	1 861	582	86	-	-	444	1 112
Provisions sur immeubles et locataires	166	181	118	-181	-	-	118
Provisions relatives aux personnels	150	303	22	-	-	-	324
Provisions courantes	316	484	139	-181	-	-	442
Total	2 176	1 066	225	-181	-	444	1 554

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 112 milliers d'euros. Cette provision varie comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Dettes actuarielles en début d'exercice	582	893
Prestations servies	-	-45
Coûts des services rendus	37	45
Coût financier	49	-226
Variation actuarielle	444	-85
Provisions courantes	1 112	582

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,49 % (il était de 3,17% au 31 décembre 2013) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (sans changement par rapport à 2013). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0.25% du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2014 entraîne une hausse de 27 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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 service.

Aucun autre avantage post emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, le Groupe n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 31 décembre 2014 à 41 milliers d'euros, contre 20 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

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

VI - 14) Impôts différés

Voir analyse en note VI-32.

VI - 15) Dettes fiscales

Date d'échéance	2015	2016	2017	Total
Montant à payer	-	2 838	2 758	5 596

Ce poste comprend le montant dû au titre de « l'exit tax », généré par la levée d'option d'achat en octobre 2013 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble Rives de Seine qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 11,8 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2014 à 2017 et faisant l'objet d'une actualisation.

VI - 16) Autres passifs non courants

Ce poste comprend essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

VI - 17) Fournisseurs et autres créditeurs

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs	8 608	5 717	5 297
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	31 539	30 764	37 341
Total	40 147	36 481	42 638

Au 31 décembre 2014, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, notamment les immeubles #Cloud au 81/83 rue de Richelieu, Washington Plaza au 42, rue Washington, et le 90 avenue des Champs Elysées.

VI - 18) Autres passifs courants

Les autres passifs courants s'articulent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts et cautionnements reçus	1 515	1 515	1 515
Clients – avances et acomptes reçus	14 310	12 400	15 978
Dettes sociales	4 765	4 873	5 611
Dettes fiscales	8 228	6 831	7 172
Autres dettes	3 416	3 297	3 600
Comptes de régularisations-passif	4 411	6 528	8 623
Total	36 647	35 443	42 499

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2015 de l'« exit tax » générée par les immeubles In/Out à Boulogne, et Rives de Seine à Paris.

Les comptes de régularisations-passif correspondent aux encaissements d'avance.

VI - 19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,7 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 10 230 milliers 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)	Total	> 1 an		
		< 1 an	et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	759 304	156 600	441 990	160 714

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	151 508	149 315	150 202
Charges d'exploitation immobilières	-38 299	-40 710	-39 720
Charges immobilières récupérées	26 436	28 412	27 329
Charges immobilières nettes de récupération	-11 863	-12 298	-12 391
Loyers nets	139 645	137 017	137 811

VI - 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 une valeur nulle au 31 décembre 2014 contre 29 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

VI - 21) Autres produits d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Production immobilisée	1 164	792	908
Autres produits	768	1 687	2 673
Total	1 932	2 479	3 581

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

VI - 22) Dotation aux amortissements

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	-246	-278	-148
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	-765	-740	-702
Total	-1 011	-1 018	-850

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.

VI - 23) Variation nette des provisions et dépréciations

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-88	-434	-103
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-118	-15	-146
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-108	-213	-546
Total dotations	-313	-662	-796
Reprises de provisions sur actif circulant	328	818	125
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	181	-	46
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	1 255	565
Total reprises	509	2 073	736
Total	196	1 411	-60

La reprise significative de provision pour autres risques et charges en 2013 est principalement liée à la clôture des contentieux fiscaux qui ont donné lieu à une charge d'impôt sur les sociétés la même année.

VI - 24) Frais de personnel

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Rémunérations du personnel	-6 822	-7 173	-6 901
Charges sociales sur rémunérations	-3 453	-3 445	-3 484
Avantages accordés aux personnels	-670	-806	-114
Participation et intéressement	-672	-175	-688
Total	-11 617	-11 599	-11 187

L'effectif pour le personnel administratif est de 72 personnes, de 2 personnes pour le personnel d'immeubles, sans changement par rapport au 31 décembre 2013.

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2014

Date d'assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ d'exercice des options	13/03/11
Date d'expiration	13/03/15
Prix de souscription	-
Prix d'achat	58,97€
Options à l'ouverture de l'exercice	208 297
Options attribuées dans l'exercice	3 910
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-
Options annulées dans l'exercice	-10 497
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	201 710

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. En 2014, il n'y a pas d'impact sur le résultat au titre de ce plan.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2014

	Plan n°1		
	09/05/2011		
	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014
Date d'assemblée			
Date du Conseil d'Administration			
Date d'attribution à partir de :	31/12/14	31/12/15	31/12/16
% d'espérance	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre cible	32 988	35 144	33 981
Nombre espéré	23 366	24 892	24 069
Juste valeur unitaire	29,08€	31,65€	31,48€
Refus d'attribution/dépôts	-2 376	-7 450	-10 428
Nombre espéré à la clôture	20 990	17 442	13 641

Principales caractéristiques du plan

Les principales caractéristiques de ce plan sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'attribution,
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncière cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action,
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Pour chaque plan d'attribution gratuite d'actions, 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 actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Equilibre des Actifs Financiers).

L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'attribution.

Au 31 décembre 2014, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 443 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

Au cours de l'exercice 2014, 20 516 actions gratuites ont été attribuées au titre du Plan n°2 de 2012.

VI - 25) Autres frais généraux

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Achats	-95	-109	-128
Sous-traitance	-506	-334	-285
Locations	-1 076	-1 100	-1 147
Entretien/Maintenance	-146	-171	-176
Honoraires	-1 921	-1 893	-1 748
Publications/Relations publiques	-676	-852	-883
Services bancaires	-270	-269	-270
Impôts et taxes	-1 271	-1 791	-1 225
Frais de déplacement et réceptions	-337	-340	-353
Charges non récurrentes	-130	-270	-198
Autres	-1 186	-1 347	-839
Total	-7 615	-8 476	-7 252

VI - 26) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession comprend essentiellement la plus-value dégagée sur la cession de la participation du Groupe dans la société SIIC de Paris détaillée en note VI - 4.

VI - 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 VI-3 des présentes annexes.

VI - 28) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de - 2 176 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris cédé en juillet 2014.

VI - 29) Charges et produits financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-54 309	-53 302	-43 544
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-819	-1 372	-2 489
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-733	-720	-1 434
Instruments de couvertures	-1 194	-3 124	-19 765
Autres charges financières	-6 489	-5 751	-3 594
Charges financières	-63 546	-64 268	-70 825
Produits d'intérêts	9	22	9
Produits nets sur cessions de VMP	129	61	77
Instruments de couvertures	-	-	1 813
Transferts de charges financières	7 473	10 937	12 014
Autres produits financiers	103	164	904
Produits financiers	7 715	11 184	14 816
Coût de l'endettement net	-55 831	-53 085	-56 009

Au 31 décembre 2014, le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 3,52 % correspond exclusivement aux frais capitalisés de l'immeuble #Cloud situé au 81- 83 rue de Richelieu.

VI - 30) Instruments financiers

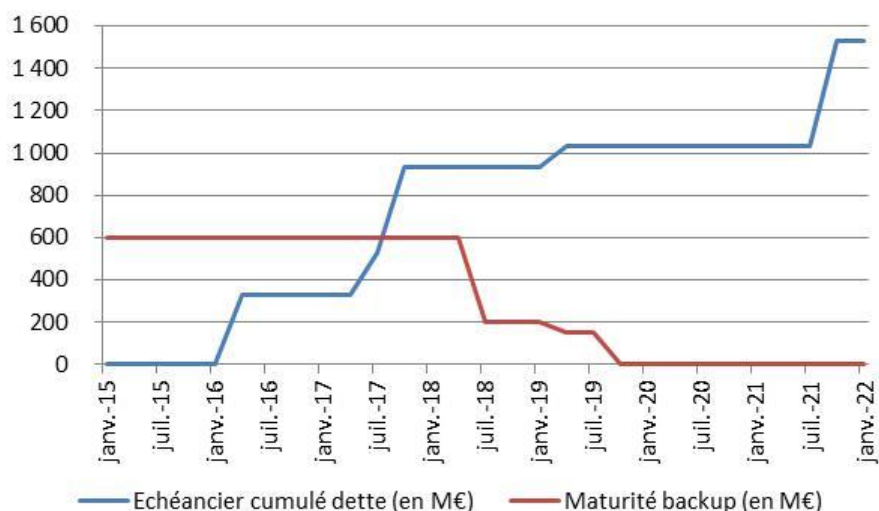
Les ajustements de valeurs des instruments financiers comprennent au 31 décembre 2014 la pénalité de remboursement partiel et anticipé des emprunts obligataires déjà en place pour un montant de 22 384 milliers d'euros.

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte économique difficile, 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. Au 31 décembre 2014, SFL dispose de 600 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 700 millions d'euros au 31 décembre 2013. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en novembre 2017.



Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, SFL gère son risque de liquidité avec efficacité.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées en note VI.12 de notre annexe.

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 couverture 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 31/12/2014. 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 se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Notre nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros sur sept ans à 1.875% nous permet de figer du taux 7 ans sur des niveaux historiquement bas dans un contexte d'aplatissement de la courbe des taux.

Au 31 décembre 2014, le taux de couverture de la dette est de 90%.

b/ Mesure des risques :

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 2.86% au 31 décembre 2014 (contre 3.34% au 31 décembre 2013).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2.92% soit un impact négatif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 1.5% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2.80% soit un impact positif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 1.5% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2014, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 2 456 milliers d'euros (contre 3 265 milliers d'euros au 31 décembre 2013). A l'opposé, une baisse des taux de 0.50% impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 503 milliers d'euros (contre 3 344 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

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 (en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swaps NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	-	-	185 220	-	-	-	185 220
Total	-	-	185 220	-	-	-	185 220

Dettes à taux variable (en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BNP - Paribas	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt BECM	-	-	-	-	100 000	-	100 000
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	2 315	3 087	196 796	-	-	-	202 198
Engagements sur contrats de location financement	2 790	27 271	-	-	-	-	30 061
Comptes courants	-	70 016	-	-	-	-	70 016
CADIF	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Total	35 105	100 374	196 796	-	100 000	-	432 275

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

Position nette non couverte

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31/12/14 au 31/12/2018.

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Emprunts syndiqués	-	-	-	-	-
Emprunt revolving BECM	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	202 198	199 883	196 796	-	-
Engagements sur contrats de location financement	30 061	27 271	-	-	-
Comptes courants	70 016	70 016	-	-	-
CADIF	30 000	-	-	-	-
Total dette taux variable	432 275	397 170	296 796	100 000	100 000
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	185 220	185 220	185 220	-	-
Total couvertures	185 220	185 220	185 220	-	-
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	247 055	211 950	111 576	100 000	100 000

Traitement des instruments de couverture

La variation de la valorisation des instruments de couverture entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014 est de 3 372 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette variation est comptabilisée pour 3 411 milliers d'euros en déduction des capitaux propres et pour 39 milliers d'euros en résultat (produit), auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers.

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 2014, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 8 446 milliers d'euros.

L'impact total comptabilisé en résultat de ces éléments représente donc une charge de 8 407 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Détail du portefeuille de couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les deux éléments suivants :

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contreparties : NATIXIS/DEKA/NORDLB. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 25 novembre 2012 pour un nominal de 185 220 milliers d'euros à échéance du 25 novembre 2017 à 0,8825% adossé à une ligne de bilan identifiée.

Au 31 décembre 2014, la valeur de marché de cette opération est de 4 036 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Evaluation 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 2014, la juste valeur des instruments dérivés est de 4 036 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Pour calculer son risque de crédit lié à ses opérations de couvertures, SFL a retenu la méthode de calcul de probabilité de défaut par le marché secondaire. La valorisation de son risque de crédit est de 24 milliers d'euros en faveur de SFL.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2014, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 251 121 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(En milliers d'Euros)	Nominal	Maturité	Valorisation
Emission mai 2011	300 000	mai-16	316 981
Emission nov 2012	400 000	nov.-17	431 640
Emission nov 2014	500 000	nov.-21	502 500
			1 251 121

VI - 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 2014.

VI - 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 crédit-bail avant le 1^{er} janvier 2005.

La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêté, est composée de :

Impôts différés (en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2012	Bilan 31/12/2013	Reclass	Capitaux propres	Résultat 31/12/2014	Bilan 31/12/2014
Variation de valeur des immeubles de placement	-105 971	-118 217	-	-	-21 169	-139 386
Instruments de couverture	950	220	-	1 375	-213	1 382
Retraitement des amortissements	-8 770	-13 141	-	-	-2 150	-15 291
Retraitement des loyers	-2 539	-1 996	-	-	494	-1 502
Activations des frais financiers et d'acquisition	-464	-501	-	-	-20	-521
Autres	-253	-259	-	-	-589	-848
Total net	-117 046	-133 894	-	1 375	-23 647	-156 166
Dont impôts différés - Actif	13	6	-	-	-	6
Dont impôts différés - Passif	117 060	133 902	-	-1 375	23 647	156 174

Au 31 décembre 2014, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 500 milliers d'euros, contre 16 272 milliers d'euros au 31 décembre 2013. Cette variation s'explique principalement par l'exit tax généré en 2013 par la levée d'option d'achat du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble Rives de Seine (11 806 milliers d'euros).

VI - 33) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
SCI Washington	17 990	10 059	16 264
<i>dont revenus locatifs</i>	7 204	6 462	6 525
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	11 002	4 241	10 870
<i>dont résultat financier</i>	-485	-468	-776
Groupe Parholding	24 501	25 378	-
<i>dont revenus locatifs</i>	13 048	13 043	-
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	29 474	30 150	-
<i>dont résultat financier</i>	-3 001	-3 047	-
<i>dont impôts différés</i>	-11 466	-12 490	-
<i>dont impôt exigible</i>	-2 006	-944	-
Total	42 491	35 437	16 264

VI - 34) 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 auto-détenus à la clôture.

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net pour le résultat de base par action	197 737	147 259	283 189
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-426 695	-439 531	-441 250
Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture	46 102 279	46 089 443	46 087 724
Résultat net par action	4,29€	3,20€	6,14€
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-426 695	-439 531	-441 250
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 102 279	46 089 443	46 087 724
Résultat net pondéré par action	4,29€	3,20€	6,14€

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

VI - 35) Distributions

(En milliers d'euros)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012	
	Versé	Par action	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	64 542	1,40€	64 520	1,40€	64 475	1,40€
Distribution exceptionnelle versée l'année N	32 268	0,70€	-	-	32 262	0,70€
Acompte versé l'année N sur le résultat N	-	-	32 254	0,70€	-	-
Total	96 810	2,10€	96 774	2,10€	96 737	2,10€

VI - 36) Engagements hors bilan

Inscriptions	Hypothèques conventionnelles			Total général
Sociétés	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
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402

Au profit de NATIXIS	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402

Au profit de DEKA	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402

Total	100 402	32 331	87 473	220 206
--------------	----------------	---------------	---------------	----------------

Cautions et autres

(En milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
-----------------------	-------	------------------	-----------------	------------------

Engagements donnés :

. Cautions immobilières	541	293	248	-
-------------------------	-----	-----	-----	---

Engagements reçus :

. Cautions locataires	26 772	3 085	5 016	18 671
. Cautions fournisseurs	32 164	2 449	29 715	-
. Emprunt BPCE	150 000	-	150 000	-
. Emprunt BNP-PARIBAS	400 000	-	400 000	-
. Emprunt BECM	50 000	-	50 000	-

Engagements envers le personnel au 31 décembre 2014

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

Au 31 décembre 2014, le montant global de ces protections s'établit à 1 930 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Les engagements sur travaux au 31 décembre 2014 s'élèvent à 81 730 milliers d'euros et concernent principalement les immeubles #Cloud (81-83 rue de Richelieu) pour 57 037 milliers d'euros, Louvre Saint-Honoré pour 11 796 milliers d'euros, et 90, Champs-Élysées pour 7 492 milliers d'euros.

VI - 37) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :			
Prix de vente des filiales	304 937	-	-
Frais décaissés sur les cessions de filiales	-1 585	-	-
Impôts relatifs aux cessions de filiales	-	-	-
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	-	-	-
Trésorerie acquise des filiales (variation de périmètre Parholding)	-	-	8 931
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
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
Acquisition d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix d'acquisition	-229 438	-	-
Frais décaissés sur acquisition	-600	-	-
Impôts relatifs aux acquisitions d'immobilisations	-	-	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	12	290 371	-
Frais décaissés sur cessions	-	-262	-4
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	13 291	28 688	19 293
Disponibilités	3 800	344	5 624
Trésorerie passive	-26 360	-30 576	-26 327

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.

VI - 38) 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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Avantages court terme hors charges patronales (1)	3 712	3 480	2 694
Avantages court terme : charges patronales	1 485	1 610	1 213
Rémunération en actions (2)	375	471	265
Jetons de présence	323	342	342
Total	5 895	5 903	4 514

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, et indemnités de rupture versés au cours de l'exercice.

(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés