

**SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2009.**

ÉTATS FINANCIERS

Sommaire

- 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**

A – Etat consolidé de la situation financière

	Notes	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
ACTIF	Partie E			
(En milliers d'euros)				
Immobilisations incorporelles	6-1	389	682	1 099
Immobilisations corporelles	6-2	15 654	365 292	281 564
Immeubles de placement	6-3	3 116 890	2 992 804	3 745 775
Participations dans les entreprises associées	6-4	-	-	-
Actifs financiers	6-5	1 446	2 668	5 524
Autres actifs	6-6	3 096	3 156	11 535
Total Actifs non-courants		3 137 475	3 364 602	4 045 498
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	68 626	242 161	401
Stocks et en-cours		-	-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	41 681	52 245	52 870
Autres actifs	6-9	2 495	3 675	4 032
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	19 590	14 152	15 945
Total Actifs courants		132 392	312 234	73 248
Total Actif		3 269 867	3 676 835	4 118 746
PASSIF	Partie E			
(En milliers d'euros)				
Capital		93 011	93 005	93 005
Réserves		1 975 384	2 460 712	2 154 183
Résultat de l'exercice		-252 239	-392 956	416 451
Total Capitaux propres, part du groupe		1 816 156	2 160 760	2 663 639
Intérêts minoritaires		75 020	94 696	121 879
Total Intérêts minoritaires		75 020	94 696	121 879
Total des capitaux propres	6-11	1 891 176	2 255 457	2 785 518
Emprunts	6-12	1 182 293	1 104 437	1 098 942
Provisions non courantes	6-13	1 878	1 725	1 913
Impôts différés passifs	6-14	56 262	72 818	117 797
Dettes fiscales	6-15	4 258	6 285	1 197
Autres passifs	6-16	16 451	16 175	16 584
Total Passifs non courants		1 261 141	1 201 440	1 236 432
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	26 467	21 426	22 117
Emprunts et concours bancaires	6-12	56 414	170 188	44 825
Provisions courantes	6-13	1 085	1 070	3 195
Autres passifs	6-18	33 584	27 254	26 659
Total Passifs courants		117 551	219 938	96 796
Total Passif		3 269 867	3 676 835	4 118 746

B - Etat consolidé du résultat global

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

C – État de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Intérêts minoritaires
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2007	93 005	1 183 601	21 440	-17 900	967 042	416 451	2 663 639	121 879
Dividendes versés par SFL					-96 643		-96 643	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington								-4 445
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2008 après affectation	93 005	1 183 601	21 440	-17 900	870 399	416 451	2 566 996	117 433
<i>Variations en cours d'exercice :</i>								
Affectation du résultat		-685			417 136	-416 451		
Résultat de l'exercice						-392 956	-392 956	-22 737
Imputation des actions propres				-1 907			-1 907	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				-129			-129	
Impact des Instruments Financiers					-14 246		-14 246	
Impact impôts différés des Instruments Financiers					2 326		2 326	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					676		676	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2008	93 005	1 182 916	21 440	-19 936	1 276 291	-392 956	2 160 760	94 696
Dividendes versés par SFL					-87 423		-87 423	
Part remontée aux minoritaires sur la SCI Washington								-5 004
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2009 après affectation	93 005	1 182 916	21 440	-19 936	1 188 868	-392 956	2 073 337	89 693
<i>Variations en cours d'exercice :</i>								
Affectation du résultat		-2 103			-390 853	392 956		
Résultat de l'exercice						-252 239	-252 239	-14 673
Augmentation de capital	7						7	
Augmentation des primes liées au capital		86					86	
Imputation des actions propres				1 350			1 350	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				-425			-425	
Impact des Instruments Financiers					-7 028		-7 028	
Impact impôts différés des Instruments Financiers					336		336	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					732		732	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2009	93 011	1 180 899	21 440	-19 010	792 055	-252 239	1 816 156	75 020

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

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

E – Notes annexes

I - Méthodes comptables

1-1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

- Normes et interprétations applicables

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

- Nouvelles normes ou interprétations appliquées au 31 décembre 2009 :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Version révisée de IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » : Conditions d'acquisition des droits et annulations.
- Version révisée de IAS 23 « Coûts d'emprunts » - Les coûts d'emprunt relatifs à l'acquisition, la construction ou la production d'actifs « qualifiés » sont obligatoirement intégrés au coût de l'actif lié hormis pour les actifs évalués à la juste valeur. L'application de la version révisée de IAS 23 n'a pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2009, SFL ayant déjà opté pour l'activation des coûts d'emprunts.
- Amendement IAS 32 et IAS 1 - Amendement relatif aux Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation.
- Amendement IFRS 1 et IAS 27 - Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée.
- IFRIC 11(Transactions au sein d'un groupe).

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

- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels ».
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises ».
- Amendement IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture ».
- Amendement IFRS 7 « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ».
- Amendements à IFRIC 9 et IAS 39 « Dérivés incorporés ».
- Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en avril 2009.
- IFRIC 15 (Accords pour la construction d'un bien immobilier), IFRIC 17 (Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires) et IFRIC 18 (Transferts d'actifs par les clients).

1-2) Principes de préparation des états financiers

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

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

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

1-3) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la Société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le Groupe en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle SFL en avait le contrôle.

Les acquisitions d'immeubles à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que SFL contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

1-4) Participation dans les co-entreprises

La participation du Groupe dans une co-entreprise est comptabilisée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Une co-entreprise est un accord contractuel en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

1-5) Participation dans les entreprises associées

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

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

1-6) Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales est l'euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

1-7) Impôts

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun et au taux réduit.

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre les résultats comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

II - Méthodes d'évaluation

2-1) Immobilisations incorporelles

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

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

2-2) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeur éventuelles sont déterminées par comparaison entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'expertise.

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

2-3) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

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

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

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et à une décote de 1,80% pour les immeubles soumis au régime de la TVA.

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

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

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2009 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacances et l'évolution de l'indice du coût de la construction. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissements prévues à l'exception des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses (pour conformité avec le paragraphe 51 de la norme IAS 40).

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,20 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

2-4) Valeur recouvrable des actifs non courants

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux actifs financiers et aux « goodwill ». SFL n'a pas de « goodwill » non affecté.

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée.

Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif.

Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles.

2-5) Coût des emprunts

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

2-6) Immeubles de placement courant

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'Administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés.

2-7) Instruments financiers (hors instruments dérivés)

Un instrument financier est un contrat qui donne lieu à un actif financier d'une entité et à un passif financier ou à un instrument de capitaux propres d'une autre entité.

Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisition liés à l'investissement.

Les justes valeurs de nos lignes de crédit sont proches de leur valeur comptable, compte tenu de l'indexation variable de la dette.

Tous les achats et ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, qui est la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter l'actif.
Nos valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur à la date de clôture.

2-8) Créances locataires clients

Elles sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, le cas échéant ; une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

2-9) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2-10) Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement comptabilisés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

2-11) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.

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

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

2-12) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

2-13) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite et les médailles du travail.

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice. Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle. Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés société par société sur des bases historiques.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,97% et d'un taux de revalorisation de 2%, les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les prestations de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de services.

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

2-14) Actions propres

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres SFL réalisées par elle-même sont portées en diminution des capitaux propres.

2-15) Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)

Le Groupe bénéficie des dispositions transitoires d'IFRS 2 concernant les transactions réglées en instruments de capitaux propres et n'a appliqué l'IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1^{er} janvier 2005.

Les options sont valorisées au moment de leur attribution par la méthode Black and Scholes. SFL comptabilise les avantages ainsi calculés sur la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

2-16) Contrat de location-financement

Les contrats de location-financement, et notamment les contrats de crédit-bail immobilier, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

2-17) Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts (et à la fluctuation des cours des monnaies étrangères). Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché.

Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice. La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

2-18) Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'évictions sont capitalisées dans le coût des travaux de rénovation si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de réaliser des travaux de rénovation, ou sont comptabilisées en charges si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de louer dans de meilleures conditions financières.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Ventes d'actifs

Le produit des activités ordinaires est comptabilisé lorsque les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et que le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, qui est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier) pour la valeur nette comptable de l'actif financier.

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque l'actionnaire est en droit de percevoir le paiement.

2-19) Estimations et jugements comptables déterminants

SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. § 2-3).

Par ailleurs, dans un contexte de marché caractérisé par un faible volume des transactions immobilières et une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, les experts ont réagi à cette situation d'incertitude en interprétant avec précaution le peu de transactions.

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

III - Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés de la même manière que celle utilisée dans le cadre de l'ancienne norme IAS 14, à savoir par répartition géographique.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

	Triangle d'or	Cite financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structures	Total
Revenus locatifs	66 766	67 089	36 776	12 350	-	182 981
Charges immobilières nettes de récupération	-4 101	-7 112	-2 391	3 294	-	-10 310
Loyers nets	62 665	59 976	34 385	15 644	-	172 671
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	241	241
Autres produits d'exploitation	3 368	1 255	591	-	777	5 991
Dotations aux amortissements	-	-234	-	-	-620	-855
Variation nette des provisions	-84	-52	-	-162	-16	-314
Frais de personnel	-	-	-	-	-11 838	-11 838
Autres frais généraux	-	-	-	-	-7 824	-7 824
Résultat de cessions des immeubles de placement	-11 236	-	-	-2 769	-	-14 005
Variation de valeur des immeubles de placement	-136 488	-119 766	-75 894	-53 315	-	-385 463
Résultat opérationnel	-81 775	-58 821	-40 918	-40 602	-19 280	-241 395
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-	-
Résultat dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-	-50 150	-50 150
Produits financiers	-	-	-	-	9 207	9 207
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-529	-529
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-299	-299
Intérêts sur créances	-	-	-	-	1 138	1 138
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-287	-287
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	-81 775	-58 821	-40 918	-40 601	-60 200	-282 315
Impôts	5 533	-	5 121	5 902	-1 154	15 402
Résultat net	-76 242	-58 821	-35 797	-34 700	-61 353	-266 913
Part du Groupe	-61 569	-58 821	-35 797	-34 700	-61 353	-252 239
Part des minoritaires	-14 673	-	-	-	-	-14 673
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :						
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-7 028	-7 028
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-	336	336
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-6 693	-6 693
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-76 242	-58 821	-35 797	-34 700	-68 046	-273 605
Part du Groupe	-61 569	-58 821	-35 797	-34 700	-68 046	-258 932
Part des minoritaires	-14 673	-	-	-	-	-14 673

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

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

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs.

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

- Triangle d'or : marché comprenant une partie des 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers et le boulevard Malesherbes, à l'est par la rue Tronchet, et au sud par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- Cité financière : marché comprenant une partie des 1^{er}, 2^{ème} et 9^{ème} arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Châteaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.
- Croissant d'or-La Défense : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier La Défense.

IV - Faits caractéristiques

4-1) Opérations d'arbitrage

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

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

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

4-2) Financements

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

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

SFL a renouvelé en novembre 2009 le financement hypothécaire sans recours de Parholding avec le pool bancaire déjà en place pour un montant global de 172 millions d'euros comprenant une enveloppe de 35 M€ destinée à financer les travaux de restructuration de l'immeuble de la Galerie des Champs Élysées, le tout sur une durée de 3 ans indexé sur l'Euribor 3 mois + 250 points de base.

4-3) Notes sur les contrôles fiscaux

Nous vous présentons une synthèse des vérifications effectuées par l'administration fiscale par thème.

Provisions pour grosses réparations

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations. Les notifications en cours se montent en base d'impôts à 4 950 milliers d'euros. Un montant de 874 milliers d'euros a été payé suite à la décision du Tribunal administratif du 24 mars 2009 concernant la SAS 55 Montaigne. Cependant, le Groupe conteste la position de l'administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Suite au contrôle de TVA sur l'année 2002, les redressements relatifs à la mise à disposition à titre gratuit et aux indemnités d'éviction pour un montant de TVA de 451 milliers d'euros font l'objet d'une requête en vue d'en obtenir le remboursement. Néanmoins ce montant a été provisionné au cours de l'exercice 2006.

Répartition entre la valeur du terrain et de la construction

L'administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles. Des rehaussements en base pour un montant total de 2 611 milliers d'euros ont été notifiés au Groupe. Le Groupe conteste en partie la position de l'administration. Une provision comptabilisée au cours de l'exercice 2005 a été maintenue dans les comptes à hauteur de 680 milliers d'euros.

4-4) Événements post-clôture

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

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 SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 5 de Vigny	327 469 607	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SNC FLY Tolbiac	507 436 921	100	100
<u>Sociétés en intégration proportionnelle :</u>			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parsherbes	413 175 639	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,41% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2009.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Valeur brute						
Applications informatiques	3 267	53	-	-	-	3 320
Autres incorporelles	-	136	-	-	-	136
Amortissements						
Applications informatiques	-2 168	-606	-	-	-	-2 774
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 099	-417	-	-	-	682

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

6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2007	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	-	-	16 034
Autres corporelles	269 515	101 810	-16	-	-	371 310
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-2 073	-	-234	-	-	-2 308
Autres corporelles	-1 912	-	-17 831	-	-	-19 744
Valeur nette	281 564	101 810	-18 081	-	-	365 292

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

La valeur d'expertise relative aux immeubles d'exploitation passe de 19 690 milliers d'euros au 31 décembre 2008 à 22 528 milliers d'euros au 31 décembre 2009. Cet immeuble d'exploitation correspond à la part du Centre d'Affaires le Louvre utilisée par le Groupe SFL en tant que bureaux et siège social.

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

6-3) Immeubles de placement

	31/12/2007	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 745 775	27 155	10 413	-12 664	-496 291	-281 584	-	2 992 804
Total	3 745 775	27 155	10 413	-12 664	-496 291	-281 584	-	2 992 804

	31/12/2008	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2009
Juste valeur								
Immeubles de placement	2 992 804	107 077	2 368	-968	-367 289	382 898	-	3 116 890
Total	2 992 804	107 077	2 368	-968	-367 289	382 898	-	3 116 890

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

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

6-4) Participations dans les entreprises associées

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

6-5) Actifs financiers

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

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

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

6-6) Autres actifs non courants

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

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

6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2007	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2008
Juste valeur								
Immeubles de placement	401	3 417	-	-143	-43 098	281 584	-	242 161
Total	401	3 417	-	-143	-43 098	281 584	-	242 161

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

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

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

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	68 626	245 088	401
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-	-2 928	-
Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers	68 626	242 161	401

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

6-8) Clients et autres débiteurs

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

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

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

6-9) Autres actifs courants

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

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

6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

6-11) Capitaux propres

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

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

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

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

6-12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

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

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

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

Au 31 décembre 2009, SFL disposait d'une réserve de 150 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées.

Les comptes courants passifs représentent la part Prédica dans la SCI Washington.

Covenants et clauses d'exigibilités anticipées liées à nos opérations de crédit :

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

(1) Liste récapitulative simplifiée.

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

6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2007	31/12/2008	Augmentation	Diminution	<i>Dont provisions consommées</i>	Reclassement	31/12/2009
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts et taxes	800	680	-	-	-	-	680
Provisions relatives aux personnels	1 113	1 045	146	-76	-	-	1 116
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	-	82	-	-	-	82
Provisions non courantes	1 913	1 725	228	-76	-	-	1 878
Provisions sur immeubles et locataires	2 528	350	-	-	-	-	350
Provisions pour impôts et taxes	451	451	-	-	-	-	451
Provisions relatives aux personnels	215	269	-	-59	-59	-	210
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	-	74	-	-	-	74
Provisions courantes	3 195	1 070	74	-59	-59	-	1 085
							0
Total	5 107	2 795	302	-134	-59	-	2 963

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

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

La provision sur immeubles et locataires correspond principalement aux contentieux pour vices cachés dans les lots ou les immeubles cédés et les autres provisions pour charges courantes aux pertes d'exploitation à dédommager auprès des locataires.

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

6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-34.

6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de « l'exit tax » qui fait l'objet d'une actualisation selon l'échéancier suivant :

Date d'échéance	2011	2012	Total
Montant à payer	2 178	2 080	4 258

6-16) Autres passifs non courants

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

6-17) Fournisseurs et autres créditeurs

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

Au 31 décembre 2009, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement la restructuration des immeubles situés au 103 rue de Grenelle, 247 rue Saint-Honoré, 38-44 rue de Washington et au 82-88 avenue des Champs-Élysées, ainsi que les travaux de modernisation de l'immeuble du Louvre des Entreprises.

6-18) Autres passifs courants

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

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

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance « d'exit tax » 2010 d'un montant de 2 281 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2008 l'échéance « d'exit tax » 2009 d'un montant de 3 548 milliers d'euros. En 2007, ce poste intégrait l'échéance « d'exit tax » 2008 pour un montant de 1 262 milliers d'euros.

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

6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 96% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 2 182 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

Au 31/12/2009	Total	A moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	474 820	158 661	277 967	38 192

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

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

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

6-20) Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 241 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 380 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 824 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

6-21) Autres produits d'exploitation

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

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

6-22) Dotations aux amortissements

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

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles correspondent aux applications informatiques, celles des immobilisations corporelles concernent l'immeuble d'exploitation et les autres immobilisations corporelles.

6-23) Variation nette des provisions et dépréciations

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

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

6-24) Frais de personnel

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

L'effectif pour le personnel administratif est de 83 personnes en 2009, 87 personnes en 2008 et 93 personnes en 2007. Le personnel d'immeubles est de 3 personnes en 2009, 3 personnes en 2008 et 4 personnes en 2007. La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature) s'élève à 2 258 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 2 625 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 3 036 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

6-25) Autres frais généraux

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Achats	-95	-98	-126
Sous-traitance	-236	-267	-300
Locations	-1 232	-1 583	-1257
Entretien/Maintenance	-195	-241	-184
Honoraires	-2 154	-2 419	-2 294
Publications/Relations publiques	-574	-916	-991
Services bancaires	-252	-338	-442
Impôts et taxes	-1 217	-1 096	-1229
Frais de déplacement et réceptions	-220	-240	-471
Charges non récurrentes	-711	-2 257	-303
Autres	-936	-814	-876
Total	-7 824	-10 268	-8 473

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

6-26) Résultat de cession des immeubles de placement

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

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins- value de cession	Date de cession
<i>Parkings cédés :</i>				
38, avenue Bugeaud	38	38	0	Mars 2009
1, rue de Stockholm	150	143	7	Avril - Mai 2009
Total Parkings	188	181	7	

	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins- value de cession	Date de cession
<i>Immeubles cédés :</i>				
63, boulevard Haussmann	27 000	28 325	-1 325	Mai 2009
5, rue Alfred de Vigny	27 800	32 670	-4 870	Mai 2009
11, rue de Prony	27 000	29 982	-2 982	Juin 2009
6, avenue Vélasquez	12 476	14 536	-2 060	Juin 2009
62, rue Beaubourg	22 300	25 075	-2 775	Juin 2009
Total Immeubles	116 576	130 588	-14 012	

La valeur nette comptable de cession retenue pour le calcul de la plus ou moins value, correspond à la dernière valeur d'expertise comptabilisée au moment de la vente de l'immeuble ou du parking.

6-27) Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en notes 6-3 et 6-7 des présentes annexes.

6-28) Résultat de cession des autres actifs

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Cession des titres SAS La-Défense	-	-	3 292
Cession des titres SNC Amarante	-	-	125
Autres	-	9	7
Total	-	9	3 424

Au 31 décembre 2009, il n'y a pas eu de résultat de cession des autres actifs.

6-29) Résultat dans les entreprises associées

Depuis le 1^{er} octobre 2007, date de fin du partenariat avec le Groupe Teacher's, SFL n'a plus de participation dans une entreprise associée.

6-30) Charges et produits financiers

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts des emprunts bancaires	-18 170	-46 266	-32 860
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-6 599	-13 239	-12 090
Intérêts du placement privé	-	-	-3 584
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-1 916	-3 337	-3 977
Frais sur instruments de couverture	-22 059	-4 889	-7 868
Autres charges financières	-1 406	-534	-589
Charges financières	-50 150	-68 264	-60 968
Produits d'intérêts	-22	106	14
Produits nets sur cessions de VMP	231	966	1273
Transferts de charges financières	8 874	12 825	10799
Autres produits financiers	124	3 993	819
Produits financiers	9 207	17 890	12 905
Coût de l'endettement net	-40 943	-50 375	-48 063

Le poste des transferts de charges financières correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré et au 103 rue de Grenelle pour la période courue jusqu'à sa livraison le 2 mars 2009.

6-31) Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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

1/ Le risque de liquidité :

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

Au 31 décembre 2009, SFL dispose d'une enveloppe disponible en lignes de crédits confirmés de 150 000 milliers d'euros sur SFL et de 7 904 milliers d'euros sur la tranche réhabilitation Parholding (Part du Groupe).

Par ailleurs, les lignes de crédit non confirmés sont utilisées à hauteur de 26 755 milliers d'euros sur une enveloppe totale de 65 000 milliers d'euros.

2/ Le risque de contrepartie :

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations financières concernent soit des contrats de couvertures du risque de taux soit des placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. SFL n'a subi aucune perte financière sur ses placements en SICAV ou ses autres placements en rapport avec les événements financiers de ces derniers temps et continue de placer les excédents de trésorerie dans des SICAV monétaires sécurisées.

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

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

3/ Le risque de marchés :

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

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

a/ Objectifs et stratégie :

Les objectifs et la stratégie suivis sont :

- d'utiliser exclusivement des dérivés de taux classiques qui permettent d'avoir une bonne maîtrise du portefeuille de couvertures et autant que possible d'utiliser des instruments qualifiés comptablement de couvertures. Outre le fait que l'impact comptable de la valorisation de ces instruments est plus favorable, nous nous attachons à ne pas utiliser de couvertures à caractère spéculatif. De même, les couvertures avec ventes d'options intégrées qui pourraient se révéler dangereuses en cas de dérèglement des marchés ne sont pas utilisées.
- de couvrir une majeure partie de la dette par le biais de swaps vanilles ou de CAP tout en bénéficiant des opportunités de marchés pour gérer le risque de taux de manière prudentielle et dynamique. Au 31 décembre 2009, la dette de SFL est totalement couverte dans un contexte de baisse des taux qui a permis de figer des niveaux très bas tout en augmentant le ratio de couverture.

b/ Mesure des risques :

- le coût moyen spot de la dette (avec couvertures) ressort à 4,59% au 31 décembre 2009 (contre 4,39% au 31 décembre 2008).
- une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,52% soit un impact de -777 milliers d'euros représentant 1,5% des charges financières de l'exercice 2009. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4,66% soit un impact inverse de +777 milliers d'euros représentant 1,5% des charges financières de l'exercice 2009.
- quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2009, une hausse des taux de 0,5% en améliorerait la valorisation de 12 167 milliers d'euros (contre 15 955 milliers d'euros au 31 décembre 2008 avec une hausse des taux de 1%). A l'opposé, une baisse des taux de 0,5% impacterait négativement la valorisation de nos instruments de couvertures de 12 673 milliers d'euros (contre 16 273 milliers d'euros au 31 décembre 2008 avec une baisse des taux de 1%).

Risque de taux d'intérêts

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

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

Taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	0	200 000	200 000	0	150 000	0	550 000
Emprunt revolving BECM	0	0	150 000	0	0	0	150 000
Emprunt RBS	0	0	0	40 800	0	0	40 800
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Emprunt Deutsche Hypo	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Emprunt BancoSabadell	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CALYON-CFF	859	3 438	71 899	0	0	0	76 196
Comptes courants passifs	0	53 314	0	0	0	0	53 314
Engagements sur contrats de location financement	16 997	17 611	68 664	56 458	2 790	30 061	192 581
Total	32 856	274 363	590 563	97 258	152 790	30 061	1 177 891

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

Position nette non couverte :

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2009 au 31 décembre 2013.

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

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

Couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les deux éléments suivants :

Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP Morgan. *Nature* : couverture de flux. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1.4150% avec un CAP à 5,0850% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Au 31 décembre 2009, la valeur de marché de cette opération est de 31 869 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette opération de macro-couverture a pour sous-jacent un ensemble de lignes du bilan du Groupe identifiées et d'un montant au moins égal au nominal de l'instrument de couverture.

Contrepartie : CALYON. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2006 pour 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans à 3,7850% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 3 455 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : RBS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de 7 ans à 3,89% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 2 433 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : NATIXIS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 décembre 2007 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 3 ans à 4,4325% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 6 818 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 6 novembre 2008 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 décembre 2010 à 3,33% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 1 150 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 décembre 2008 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 décembre 2010 à 2,635% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 800 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 26 janvier 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2012 à 2,375% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 694 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 mars 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 462 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 462 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : CADIF. *Nature* : Opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 8 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2011 à 1,655%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 277 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. *Nature* : Opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,71%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 1 049 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. *Nature* : Opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 5 octobre 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 30 septembre 2013 à 2,265%. Cette opération a, au 31 décembre 2009, une valeur de marché de 9 milliers d'euros en faveur de SFL.

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contrepartie : CALYON. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 29 décembre 2009 pour un nominal de 73 053 milliers d'euros à échéance du 29 décembre 2012 à 2,218% adossé à une ligne de bilan identifiée.

Au 31 décembre 2009, la valeur de marché de cette opération est de 376 milliers d'euros en défaveur de SFL.

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 est de 7 557 milliers d'euros en défaveur de SFL, comptabilisée pour 529 milliers d'euros en résultat (charge) et 7 028 milliers d'euros en diminution des capitaux propres.

Mesure des instruments de couverture

Toutes nos couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 31 décembre 2009, la juste valeur des instruments dérivés est de 49 836 milliers d'euros en défaveur de SFL.

6-32) Intérêts sur créances

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Revenu du prêt Champvernier	449	857	739
Revenus des prêts Teachers	-	-	542
Autres produits financiers	690	4	991
Total	1 138	861	2 272

6-33) Variation nette des provisions financières

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dotations aux provisions sur actifs financiers	-287	-	-
Reprises provisions pour risques et charges financières	-	-	2 221
Total	-287	-	2 221

Au 31 décembre 2009, la dotation aux provisions sur actifs financiers concerne les titres non consolidés du Groupe Vendôme-Rome.

6-34) Impôts

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter à ce régime et les biens pris en crédits-bails avant le 1^{er} janvier 2005. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêt, est composée de :

Impôts différés	Bilan 31/12/2008	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2009	Bilan 31/12/2009
Variation de valeur des immeubles de placement	-57 067	-	-	5 605	-51 461
Retraitement des crédits-bails	-11 570	-	-	11 570	-
Instruments de couverture	984	-	336	-	1 319
Retraitement des amortissements	-1 323	-	-	-545	-1 868
Retraitement des loyers	-2 676	-	-	98	-2 578
Activations des frais financiers et d'acquisition	-59	-	-	-173	-231
Activations des déficits reportables	1 747	-	-	-131	1 616
Autres	-111	-	-	-	-111
Total net	-70 075	-	336	16 425	-53 314
Dont impôts différés - Actif	2 742	-	336	-131	2 947
Dont impôts différés - Passif	72 818	-	-	-16 556	56 262

Au 31 décembre 2009, la charge d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 023 milliers d'euros.

En 2010, SFL comptabilisera la contribution économique territoriale (CET), introduite par la loi de finance 2010 réformant la taxe professionnelle en charge opérationnelle. Par conséquent, aucun impôt différé n'est à constater à ce titre au 31 décembre 2009.

6-35) Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives et des actions préférentielles convertibles remboursables à dividende non cumulatif dilutives).

Sont présentées, ci-dessous, les informations sur les résultats et les actions ayant servi au calcul des résultats de base et dilué par action pour l'ensemble des activités :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net pour le résultat de base par action	-252 239	-392 956	416 451
Résultat net pour le résultat dilué par action	-252 239	-392 956	416 451
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 505 676	46 502 301	46 502 301
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	46 502 742	46 502 301	45 645 547
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	23 298	26 673	26 673
Nombre d'actions ordinaires dilué	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué	46 526 040	46 528 974	45 672 220
Résultat net par action	-5,42 €	-8,45 €	8,96 €
Résultat dilué par action	-5,42 €	-8,45 €	8,95 €
Résultat net pondéré par action	-5,42 €	-8,45 €	9,12 €
Résultat dilué pondéré par action	-5,42 €	-8,45 €	9,12 €

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

6-36) Dividendes payés et proposés

	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	88 354	1,90 €	148 807	3,20 €	148 804	3,20 €
Acompte payé N-1	-	-	50 733	1,10 €	29 976	0,70 €
Dividendes N-1 payés en N	87 423	1,90 €	96 643	2,10 €	115 928	2,50 €
Total	87 423	1,90 €	147 376	3,20 €	145 904	3,20 €

Il n'y a pas eu de versement d'acompte sur dividende au cours de l'exercice 2009.

6-37) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2009 sont détaillés ci-après :

Nantissements et hypothèques sur les sociétés du sous-groupe Parholding.

Participation directe ou indirecte de SFL de 50% dans le Groupe Parholding.

1/ Suretés Hypothécaires liées au contrat de Prêt du 9 novembre 2009

Inscriptions		Privège de prêteur de deniers			Hypothèques conventionnelles				Total général
		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	PARGAL	PARCHAMPS	PARCHAR	PARHAUS	
Sociétés									
Échéance		29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	
Au profit de CALYON	Principal	11 460	2 483	7 663	5 982	2 737	1 320	19 922	51 567
	Accessoires	1 146	248	766	598	274	132	1 992	5 157
	Total	12 607	2 731	8 429	6 580	3 011	1 452	21 915	56 724
Au profit de HSBC PRIVATE BANK	Principal	11 269	2 442	7 535	5 882	2 691	1 298	19 590	50 708
	Accessoires	1 127	244	754	588	269	130	1 959	5 071
	Total	12 396	2 686	8 289	6 470	2 960	1 428	21 549	55 778
Au profit de CFF	Principal	7 640	1 655	5 108	3 988	1 825	880	13 282	34 378
	Accessoires	764	166	511	399	182	88	1 328	3 438
	Total	8 404	1 821	5 619	4 386	2 007	968	14 610	37 816

Au profit de HSBC France	Principal	7 831	1 697	5 236	4 087	1 870	902	13 614	35 237
	Accessoires	783	170	524	409	187	90	1 361	3 524
	Total	8 614	1 866	5 760	4 496	2 057	992	14 975	38 761

Total	42 022	9 105	28 097	21 932	10 035	4 840	73 048	189 079
--------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------	----------------

Total SFL	21 011	4 552	14 048	10 966	5 018	2 420	36 524	94 540
------------------	---------------	--------------	---------------	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------

2/ Nantissements des parts et actions détenues par PARHOLDING /PARHAUS /PARCHAMPS liés au contrat de prêt du 9 novembre 2009

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Echéance	Au profit des PRÊTEURS	Part SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/12/2013	9 120	
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/12/2013	0	
		<i>s/total</i>	9 120	4 560
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/12/2013	1 500	
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/12/2013	0	
		<i>s/total</i>	1 500	750
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/12/2013	21	
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/12/2013	0	
		<i>s/total</i>	21	10
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/12/2013	1 500	
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/12/2013	0	
		<i>s/total</i>	1 500	750
Total			12 141	6 070

Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA

Société	Inscriptions	Echéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND		
			Principal	Accessoires	Total
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880
Total			40 800	4 080	44 880

Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<u>Engagements données :</u>				
. Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	615	615	0	0
. Cautions données au TRESOR PUBLIC dans le cadre de contestations d'impôts	2 288	2 288	0	0
. Cautions immobilières	45 251	12 140	33 111	0
. Cautions données de la société Pargal	1 845	1 845	0	0
<u>Engagements reçus :</u>				
. Cautions locataires et fournisseurs	69 940	5 048	53 095	11 796
. Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	150 000	0	150 000	0
. Ligne de crédit travaux réhabilitation Groupe Parholding	7 904	0	7 904	0

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2009

Date d'assemblée	17/10/1997	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	06/04/2000	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	280 952	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL	SFL
Point de départ d'exercice des options	06/04/2005	21/03/2002	25/04/2003	14/03/2011
Date d'expiration	05/04/2010	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription	27,59 €			
Prix d'achat		27,78 €	26,41 €	62,60 €
Options à l'ouverture de l'exercice	26 673	3 000	35 000	258 000
Options attribuées dans l'exercice	-	-	-	-
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-3 375	-	-	-
Options annulées dans l'exercice	-	-	-	4000
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	23 298	3 000	35 000	254 000

Au 31 décembre 2009, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 732 milliers d'euros.

Engagements envers le personnel

Six salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle. Au 31 décembre 2009, le montant global de cette protection s'établit à 2 419 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, 25 juillet 2006 et 4 avril 2008. Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2009 est de 30 213 milliers d'euros contre 81 087 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

VEFA

Le montant total des engagements liés à l'acte de VEFA signé en décembre 2008 de l'immeuble 108 Wagram est de 27 173 milliers d'euros.

6-38) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales :			
Prix de vente des filiales	-	-	52 444
Frais décaissés sur les cessions de filiales	-	-	- 956
Trésorerie cédée des filiales	-	-	- 869
Impôts relatifs aux cessions de filiales	-	-	-
Trésorerie nette affecté aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	-	-	- 47 856
Trésorerie acquise des filiales	-	-	5 255
Remboursement des comptes courants groupe	-	-	-
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
Actif immobilisé acquis	-	-	292 962
Actifs circulants	-	-	24 737
Capitaux propres	-	-	- 190 233
Passifs financiers	-	-	- 42 306
Passifs circulants	-	-	- 85 160
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	116 764	12 764	-
Frais décaissés sur cessions	- 2 174	- 249	-
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	- 1 282	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	17 778	13 703	14 920
Disponibilités	1 812	449	1 025
Trésorerie passive	- 11 832	- 35 636	- 26 391

Renseignements divers

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

La variation des dépôts et cautionnements reçus des locataires est présentée parmi les opérations d'exploitation.

6-39) Informations sur les parties liées

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation. Les principales transactions effectuées sur l'exercice avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et proportionnelle.

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

Rémunérations des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Avantages court terme hors charges patronales (1)	2 627	2 883	4 466
Avantages court terme : charges patronales	1 034	1 098	1 701
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	-	-	-
Autres avantages à long terme (3)	-	-	-
Rémunération en actions (4)	334	334	406
Total	3 995	4 315	6 573

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, jetons de présence et avantages en nature versés au cours de l'exercice.

(2) Coûts de services rendus.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

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