



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**1<sup>er</sup> janvier 2013 – 30 juin 2013**

## Sommaire

1 .	Rapport semestriel d'activité	Page 3
2 .	Etats financiers consolidés au 30 juin 2013	Page 9
3 .	Rapport des Commissaires aux comptes	Page 45
4 .	Attestation de la personne assumant la responsabilité du Rapport financier semestriel	Page 47

## RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2013, la composition du Conseil d'Administration de SFL est la suivante :

Président du Conseil d'Administration :

- M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Administrateurs :

- M. Jean ARVIS

- M. Jacques CALVET

- Mme Anne-Marie de CHALAMBERT

- M. Jean-Jacques DUCHAMP

- M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

- Mme Carmina GAÑET CIRERA

- M. Aref LAHHAM

- M. Bertrand LETAMENDIA

- M. Carlos LOSADA MARRODAN

- M. Luis MALUQUER TREPAT

- M. Pere VIÑOLAS SERRA

- M. Tony WYAND

- REIG Capital Group Luxembourg représenté par M. Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 23 juillet 2013, a arrêté les comptes au 30 juin 2013.

Ces comptes affichent, à périmètre constant, une nouvelle hausse des loyers (+ 5,7 %) et des valeurs d'expertise du patrimoine (+ 4,3 %).

Cette performance valide le business model de SFL, foncière spécialisée dans l'immobilier prime parisien et confirme la résilience des revenus locatifs sur ce segment de marché.

### Données consolidées (M€)

	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs	74,6	74,6
Résultat opérationnel hors cessions et var. valeur des immeubles	59,8	60,6
Résultat net part du Groupe	82,2	154,8
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	29,7	34,6

	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres part du Groupe	2 169	2 137
Valeur patrimoine consolidé hors droits	3 745	3 882
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	3 936	4 072
ANNR EPRA	2 134	2 108
ANNR EPRA par action	45,9 €	45,3 €

## Résultats

Les données consolidées sont établies conformément au référentiel IFRS, selon la juste valeur des immeubles de placement.

- Les revenus locatifs s'élevaient à 74,6 M€ au 30 juin 2013, au même niveau qu'au 30 juin 2012.  
A périmètre constant, les loyers augmentent de 3,3 M€ (+ 5,7 %) du fait des locations intervenues au cours de l'année 2012 et de l'indexation des baux. SFL signe ainsi une nouvelle fois une augmentation de ses loyers à périmètre constant, dynamique ininterrompue depuis 2011, malgré l'environnement économique dégradé de l'immobilier.  
Les actifs en développement sur 2012 / 2013 génèrent une baisse de loyers de 5,3 M€ due, notamment, à l'entrée en restructuration de l'îlot Richelieu en août 2012 et à la rénovation de surfaces de bureaux dans l'immeuble du Louvre, partiellement compensées par la livraison de l'immeuble Ozone en fin d'année 2012.  
Les variations de périmètre dégagent une hausse des loyers de 2,1 M€ provenant, d'une part, de l'intégration globale de Parholding au 31 décembre 2012 (+6,5 M€) et, d'autre part, de la vente du Mandarin Oriental en février 2013 (-4,4 M€).
- Les charges immobilières nettes de récupération s'élevaient à 6,4 M€ au 30 juin 2013 contre 6,7 M€ au 30 juin 2012.
- Les autres produits d'exploitation atteignent 0,7 M€ au 30 juin 2013, en baisse par rapport au 30 juin 2012 où ils s'élevaient à 1,9 M€.
- Les frais de personnel et autres frais généraux s'élevaient à 10,0 M€ au 30 juin 2013 contre 9,1 M€ au 30 juin 2012.
- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 59,8 M€ au 30 juin 2013 contre 60,6 M€ au 30 juin 2012.
- L'évaluation au 30 juin 2013 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 4,3 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2012. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 79,7 M€ au 30 juin 2013 contre 136,6 M€ au 30 juin 2012.
- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 11,6 M€ au 30 juin 2013 dont 6,7 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA contre, respectivement, 9,3 M€ et 6,9 M€ au 30 juin 2012.
- Les charges financières nettes s'élevaient à 35,0 M€ au 30 juin 2013 contre 35,4 M€ au 30 juin 2012.  
L'ajustement de valeur des instruments financiers génère une charge de 8,7 M€ au 30 juin 2013 contre 7,1 M€ au 30 juin 2012. Les charges financières récurrentes diminuent de 2 M€, sous l'effet, principalement, de la baisse du taux moyen d'endettement.
- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2013 s'élève à 82,2 M€ contre 154,8 M€ au 30 juin 2012.
- Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 29,7 M€ au 30 juin 2013 contre 34,6 M€ au 30 juin 2012.

#### Activité locative :

Dans un marché locatif atone, environ 27 000 m<sup>2</sup> de surfaces ont été commercialisées ou recommercialisées au premier semestre 2013 (dont principalement la signature d'un nouveau bail avec Natixis sur l'immeuble Rives de Seine) à un loyer facial moyen de 506 € / m<sup>2</sup> pour les bureaux (463 € / m<sup>2</sup> économique). Le taux d'occupation des immeubles en exploitation est de 91,8 % au 30 juin 2013 contre 95,3 % au 31 décembre 2012, cette hausse de la vacance provenant, pour l'essentiel, de la livraison au premier trimestre de 6 500 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux entièrement rénovées dans l'ensemble Edouard VII dont la commercialisation est en cours.

Le profil des loyers sécurisés s'est bonifié suite à la signature de baux longs avec les deux principaux clients de SFL en 2012 (La Mondiale sur 12 000 m<sup>2</sup>) et en 2013 (Natixis sur 22 700 m<sup>2</sup>).

#### Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2013 s'élèvent à 65 M€ et concernent principalement les grands projets de développements de l'immeuble In/Out à Boulogne qui sera inauguré au mois de septembre et de l'immeuble du 83 rue de Richelieu dont les travaux de gros œuvre ont démarré au cours du premier semestre et dont la livraison est prévue mi-2015. Au 30 juin 2013, le pipeline de développement porte sur 90 000 m<sup>2</sup> environ constitués principalement des deux opérations citées précédemment et de surfaces complémentaires dans les immeubles du Louvre et du 90 Champs-Élysées.

#### Activité patrimoniale :

Conformément aux termes de la promesse de vente signée en novembre 2012, SFL a vendu en février 2013 l'immeuble du Mandarin Oriental au prix net vendeur de 290 M€. Ce prix représente une plus-value de l'ordre de 30 % sur le prix de revient de l'opération et une prime de 15% sur la valeur d'expertise au 30 juin 2012, dernière valeur avant l'annonce de la transaction.

Il n'y a pas eu d'acquisition nouvelle au cours du premier semestre

### **2013. Financement**

L'endettement net de la Société atteint 1 401 M€ au 30 juin 2013 contre 1 547 M€ au 31 décembre 2012 et représente 33,1 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 725 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 30 juin 2013, le coût moyen de la dette après couverture est de 3,5 % et la maturité moyenne de 3,5 années.

SFL a signé le 4 juillet 2013 un nouveau crédit revolving syndiqué de 400 M€ qui vient remplacer un crédit existant de 300 M€, portant ainsi le montant de ses lignes disponibles à 825 M€ à cette date.

### **Actif Net Réévalué**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 3 745M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2013, en diminution par rapport au 31 décembre 2012 (3 882 M€) du fait de la vente de l'immeuble du Mandarin Oriental. A périmètre constant, la valeur du patrimoine augmente de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2012.

Le patrimoine est composé de 18 immeubles de grande qualité, principalement de bureaux, implantés dans le cœur de Paris (92 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (8 %).

Le rendement locatif moyen du patrimoine est de 5,2 % au 30 juin 2013 contre 5,3 % au 31 décembre 2012.

L'Actif triple Net Réévalué de SFL (EPRA) s'élève au 30 juin 2013 à 2 134 M€, soit 45,9 € par action contre 45,3 € par action au 31 décembre 2012, en progression de 1,2 %.

## FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur SFL, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Les facteurs de risques ont été développés dans le **Rapport annuel 2012** (déposé le 10 avril 2013) en pages **24 à 31 du Cahier juridique et financier**.

Sauf lorsque ces facteurs connaissent une évolution justifiant des développements, ils seront inclus par référence au Rapport annuel 2012.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur SFL, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

### 1. Risque de liquidité

Ce risque a été développé dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2013) en page 36 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

### 2. Risque de contrepartie

Ce risque a été développé dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2013) en page 37 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

### 3. Risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2013.

### 4. Risque de taux d'intérêt

Ce risque a été développé dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2013) en page 36 du présent document (cf. « risque de marché »), paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

a - Objectifs et stratégie :

Les objectifs et stratégie sont développés dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2013) en page 37 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

b - Mesure des risques :

Les objectifs et stratégie sont développés dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2013) en page 37 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

### 5. Risques liés à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 26 du Cahier Juridique et Financier)**.

### 6. Risques liés à l'environnement fortement concurrentiel

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 26 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **7. Risques liés aux locataires**

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 26 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **8. Risques liés à la disponibilité et au coût du financement**

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (pages 26 et 27 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **9. Risques liés à la perte de personnes clés**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 27 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **10. Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 27 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **11. Risques relatifs à l'environnement réglementaire**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (pages 27 et 28 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **12. Risques administratifs**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 28 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **13. Risques de voisinage**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 28 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **14. Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2012 (page 28 du Cahier Juridique et Financier)**.

## **15. Risques fiscaux liés au statut des SIIC**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le **Rapport annuel 2011 (pages 28 à 31 du Cahier Juridique et Financier)**.

A la date d'établissement du présent rapport, la Société n'identifie pas d'autres risques et incertitudes pour le semestre suivant.

## **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

Ces opérations sont développées dans l'**annexe aux comptes consolidés (30 juin 2013) en page 44 du présent document, paragraphe 6-38 (« Informations sur les parties liées »)**.





# **SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE**

## **COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013**

### **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**

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 23 juillet 2013.

## A – Etat consolidé de la situation financière

<b>ACTIF</b>	<b>Notes Partie E</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
(En milliers d'euros)			
Immobilisations incorporelles	6-1	1 262	813
Immobilisations corporelles	6-2	23 018	23 338
Immeubles de placement	6-3	3 681 990	3 528 807
Participations dans les entreprises associées	6-4	290 807	286 560
Actifs financiers	6-5	847	770
Autres actifs	6-6	10 227	5 352
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>4 008 151</b>	<b>3 845 640</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	-	286 777
Stocks et en-cours		-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	74 452	59 435
Autres actifs	6-9	4 238	1 417
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	25 110	24 918
<b>Total Actifs courants</b>		<b>103 800</b>	<b>372 547</b>
<b>Total Actif</b>		<b>4 111 951</b>	<b>4 218 187</b>
<b>PASSIF</b>			
	<b>Notes Partie E</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
(En milliers d'euros)			
Capital		93 058	93 058
Réserves		1 993 510	1 760 385
Résultat de l'exercice		82 158	283 189
<b>Total Capitaux propres, part du groupe</b>		<b>2 168 726</b>	<b>2 136 632</b>
Intérêts minoritaires		212 809	198 031
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>212 809</b>	<b>198 031</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	6-11	<b>2 381 535</b>	<b>2 334 663</b>
Emprunts et dérivés passifs	6-12	1 297 571	1 507 746
Provisions non courantes	6-13	612	1 861
Impôts différés passifs	6-14	130 018	117 060
Dettes fiscales	6-15	1 753	1 717
Autres passifs	6-16	15 538	14 715
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>1 445 492</b>	<b>1 643 099</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	47 722	42 638
Emprunts et concours bancaires	6-12	200 972	154 972
Provisions courantes	6-13	524	316
Autres passifs	6-18	35 707	42 499
<b>Total Passifs courants</b>		<b>284 925</b>	<b>240 425</b>
<b>Total Passif</b>		<b>4 111 951</b>	<b>4 218 187</b>

## B - Etat consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs		74 634	74 571
Charges immobilières nettes de récupération		-6 373	-6 708
<b>Loyers nets</b>	6-19	<b>68 261</b>	<b>67 863</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	28	219
Autres produits d'exploitation	6-21	694	1 948
Dotations aux amortissements	6-22	-441	-421
Variation nette des provisions	6-23	1 346	110
Frais de personnel	6-24	-5 832	-5 069
Autres frais généraux	6-25	-4 214	-4 006
Résultat de cession des immeubles de placement	6-26	-195	-4
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	79 657	136 613
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>139 304</b>	<b>197 253</b>
Résultat dans les entreprises associées	6-28	11 583	9 310
Charges financières	6-29	-31 892	-33 978
Produits financiers	6-29	5 673	5 733
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-30	-8 724	-7 115
Actualisation des dettes et créances		-43	-79
Variation nette des provisions financières	6-31	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>115 901</b>	<b>171 124</b>
Impôts	6-32	-16 729	-7 087
<b>Résultat net</b>		<b>99 172</b>	<b>164 037</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>82 158</b>	<b>154 772</b>
<b>Part des minoritaires</b>	6-33	<b>17 014</b>	<b>9 265</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
Pertes et gains actuariels		92	
Impact des impôts différés			
Quote - part des entreprises associées sur éléments non recyclables au compte de résultat			
<b>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>		<b>92</b>	<b>-</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		14 894	-9 217
Impact des impôts différés sur instruments financiers		-914	-81
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat		1 731	
<b>Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b>		<b>15 711</b>	<b>-9 298</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>15 803</b>	<b>-9 298</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>114 975</b>	<b>154 738</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>97 090</b>	<b>145 474</b>
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		17 885	9 265
		<b>30/06/2013</b>	<b>30/06/2012</b>
Résultat net par action	6-34	1,78 €	3,36 €

# C - État de variation des capitaux propres consolidés

	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2011</b>	<b>93 058</b>	<b>1 084 109</b>	<b>22 620</b>	<b>-19 954</b>	<b>-37 001</b>	<b>624 577</b>	<b>180 891</b>	<b>1 948 300</b>	<b>89 116</b>
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							154 772	154 772	9 265
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt					-9 298			-9 298	
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9 298</b>	<b>-</b>	<b>154 772</b>	<b>145 474</b>	<b>9 265</b>
Affectation du résultat						180 891	-180 891	-	
Imputation des actions propres				889				889	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-32				-32	
Requalification des instruments de couverture						4 701		4 701	
Impact des entreprises associées						375		375	
Paievements fondés sur des actions						141		141	
Dividendes versés par SFL						-64 475		-64 475	-1 411
Variations de périmètre									
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 30 Juin 2012</b>	<b>93 058</b>	<b>1 084 109</b>	<b>22 621</b>	<b>-19 095</b>	<b>-46 299</b>	<b>746 208</b>	<b>154 772</b>	<b>2 035 375</b>	<b>96 970</b>
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							128 417	128 417	6 999
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt					-3 917			-3 917	
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 917</b>	<b>-</b>	<b>128 417</b>	<b>124 500</b>	<b>6 999</b>
Affectation du résultat		-21 219				21 219	-	-0	
Imputation des actions propres				962				962	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-155				-155	
Requalification des instruments de couverture					9 645	-4 701		4 944	
Impact des entreprises associées						2 174		2 174	
Paievements fondés sur des actions						187		187	
Dividendes versés par SFL		-32 262				-		-32 262	-
Variation de périmètre					905			905	94 062
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2012</b>	<b>93 058</b>	<b>1 030 629</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 289</b>	<b>-39 666</b>	<b>765 089</b>	<b>283 189</b>	<b>2 136 631</b>	<b>198 031</b>
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							82 158	82 158	17 014
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt					14 840	92		14 932	871
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 840</b>	<b>92</b>	<b>82 158</b>	<b>97 090</b>	<b>17 885</b>
Affectation du résultat						283 189	-283 189	-	
Imputation des actions propres				-751				-751	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				4				4	
Paievements fondés sur des actions						273		273	
Dividendes versés par SFL		-64 520						-64 520	-3 107
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 30 Juin 2013</b>	<b>93 058</b>	<b>966 109</b>	<b>22 621</b>	<b>-19 037</b>	<b>-24 825</b>	<b>1 048 642</b>	<b>82 158</b>	<b>2 168 726</b>	<b>212 809</b>

## D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>		
Résultat de l'exercice - part du Groupe	82 158	154 772
Variation de valeur des immeubles de placement	-79 657	-136 613
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	441	306
Dotations nettes aux provisions du passif	-948	-84
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	195	4
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	8 767	7 194
Étalement des franchises de loyers	-3 310	-4 462
Avantage consenti au personnel	273	141
Résultat des entreprises associées	-11 583	-9 310
Part des intérêts minoritaires	17 014	9 265
Autres variations	-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>13 349</b>	<b>21 213</b>
Coût de l'endettement financier	26 219	28 245
Charge d'impôt	16 729	7 087
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt</b>	<b>56 297</b>	<b>56 546</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>	-6 876	-537
Dividendes reçus des entreprises associées	0	1 276
Intérêts versés	-33 048	-40 883
Intérêts reçus	118	1 456
Impôt versé	-6 253	-3 467
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>10 239</b>	<b>14 390</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :</b>		
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	-70 027	-50 424
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-5 448	-9 549
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-37	-
Cessions d'immeubles de placement	290 110	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-37	-4
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	-	-
Autres encaissements et décaissements	79	-87
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>214 714</b>	<b>-60 064</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :</b>		
Variations de capital et primes d'émission	-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	-747	858
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	-64 520	-64 474
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-3 107	-1 411
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	108 990	374 990
Remboursements d'emprunts	-233 113	-274 366
Autres variations financières	-12 881	10 341
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-205 379</b>	<b>45 938</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>19 574</b>	<b>264</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	6-37	-1 410
Trésorerie nette à la clôture	6-37	-17 789
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>19 574</b>	<b>264</b>

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

# E – Notes annexes

## I - Méthodes comptables

### 1-1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2013, sont les suivants :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés »
- IFRS 11 « Co-entreprises »
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »
- Amendement IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels »
- Amendement IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers »
- Amendement IFRS 7 « Information à fournir sur les instruments financiers » : Compensation des actifs et passifs financiers
- IFRS 9 « Instruments financiers »

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du premier janvier 2013 :

- Amendement IAS 1 « présentation des états financiers » : présentation des autres éléments du résultat global
- Amendement IAS 12 « Impôt différé » : Recouvrement des actifs sous-jacents (cf. § 1-8)
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel » (cf. § 2-14)
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » (cf. § 2-4)

Les amendements à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers : présentation des autres éléments du résultat global sont d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, avec effet rétrospectif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Ils traitent de la présentation des autres éléments du résultat global (nommés « Autres éléments du résultat global » dans l'état consolidé du résultat global) qui sont désormais regroupés selon leur recyclage ou non au compte de résultat.

### 1-2) Principes de préparation des états financiers

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

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

### 1-3) Principes et modalités de consolidation

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

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

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que SFL contrôle de manière exclusive, notamment du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, ou par détention de la majorité des droits de vote.

### 1-4) Participation dans les 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.

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

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

#### **1-5) Participation dans les entreprises associées**

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

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

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

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

#### **1-6) Regroupements d'entreprises**

Conformément à la norme IFRS 3 révisée, l'acquéreur doit évaluer, à la date d'acquisition, les actifs, les passifs, les éléments hors bilan ainsi que les passifs éventuels identifiables des entités acquises à leur juste valeur.

Les frais connexes liés aux acquisitions sont comptabilisés en charges sur la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

L'écart positif constaté à la date de prise de contrôle, entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part de la situation nette acquise est inscrit dans la rubrique « Écarts d'acquisition » à l'actif de l'état de situation financière consolidée. Lorsque l'écart est négatif, il doit être directement comptabilisé en résultat.

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

#### **1-7) Conversion en monnaie étrangère**

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

SFL n'a pas d'opération en devise étrangère.

#### **1-8) Impôts**

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

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

L'application de l'amendement à IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents » est sans impact significatif sur les comptes consolidés de SFL au 30 juin 2013.

## 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 Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

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

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

### 2-3) Immeubles de placement

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

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

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous.

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

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

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs afin d'éviter une double comptabilisation.

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2013 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

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

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quelque soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

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



- CBRE : 31%
- JLL : 38%
- BNP Paribas Real Estate : 31%

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

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC) et des loyers des activités tertiaires (ILAT). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

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

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par l'IFRS 13.

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

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

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

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

#### **2-4) Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement**

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

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement (cf. § 2-3) tient compte de cette définition de la juste valeur.

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

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

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

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

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

Cependant certains immeubles n'ont pu être évalués selon leur usage optimal. Il s'agit notamment des immeubles suivants :

- **96 avenue d'Iéna, 75016 Paris** : une rénovation de cet immeuble est envisagée, mais ce projet n'est pas encore suffisamment certain pour être pris en compte dans l'estimation de la juste valeur ;
- **Le Louvre des Antiquaires, 75001 Paris** : La modification de la disposition des locaux commerciaux, pourrait conduire à une réévaluation à la hausse de la partie commerciale de l'ensemble Louvre des Antiquaires /Louvre des Entreprises, mais ce projet n'est pas encore suffisamment certain pour être pris en compte dans l'estimation de la juste valeur

#### **2-5) Valeur recouvrable des actifs non courants**

L'IAS 36 définit la valeur recouvrable d'un actif comme étant la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif.

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

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

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

Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles des immeubles et des titres des sociétés immobilières dans le calcul de leur ANR.

#### **2-6) Coût des emprunts**

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

#### **2-7) Immeubles de placement destinés à la vente**

Une entité doit classer un actif non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

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

## **2-8) Instruments financiers (hors instruments dérivés)**

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

Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur.

Tous les achats et ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, qui est la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter l'actif.

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

## **2-9) Créances locataires clients**

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

## **2-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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

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

## **2-11) 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.

## **2-12) 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.

## **2-13) 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.

## **2-14) Avantages au personnel**

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

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

Les amendements à la norme IAS 19 – « Avantages du personnel » sont d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, avec effet rétrospectif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les principaux impacts pour SFL sont les suivants :

- la suppression de la méthode de comptabilisation des écarts actuariels en résultat : ainsi, les pertes et gains actuariels ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les écarts actuariels au 1<sup>er</sup> janvier 2012 étant peu significatifs, aucun montant n'a été comptabilisé rétrospectivement.
- En outre, les pertes et gains actuariels générés postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont immédiatement reconnus en autres éléments du résultat global et ne seront jamais recyclés en résultat.

## **2-15) 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.

## **2-16) Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)**

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

## **2-17) Contrat de location-financement**

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

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

## **2-18) 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 méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13.

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

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

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

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte n'est plus hautement probable, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice, sur la durée de l'élément couvert.

## **2-19) Produits des activités ordinaires**

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

### **Revenus locatifs**

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

### **Conditions spécifiques des baux**

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

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

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

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

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

### **Ventes d'actifs**

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

### **Intérêts**

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

### **Dividendes**

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

## **2-20) Estimations et jugements comptables déterminants**

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

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-18).

### III - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	61 197	2 886	10 550	-	74 634
Charges immobilières nettes de récupération	-5 835	-113	-425	-	-6 373
<b>Loyers nets</b>	<b>55 362</b>	<b>2 773</b>	<b>10 126</b>	<b>-</b>	<b>68 261</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-0	-	-	28	28
Autres produits d'exploitation	361	3	1	329	694
Dotations aux amortissements	-215	-	-	-226	-441
Variation nette des provisions	-336	-	679	1 003	1 346
Frais de personnel	-	-	-	-5 832	-5 832
Autres frais généraux	-	-	-	-4 214	-4 214
Résultat de cession des immeubles de placement	-232	-	37	-	-195
Variation de valeur des immeubles de placement	77 357	-2 780	5 080	-	79 657
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>132 297</b>	<b>-3</b>	<b>15 922</b>	<b>-8 912</b>	<b>139 304</b>
Résultat dans les entreprises associées	-	-	11 583	-0	11 583
Charges financières	-	-	-	-31 892	-31 892
Produits financiers	-	-	-	5 673	5 673
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-8 724	-8 724
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-43	-43
Variation nette des provisions financières	0	-	-	-	0
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>132 297</b>	<b>-3</b>	<b>27 506</b>	<b>-43 899</b>	<b>115 901</b>
Impôts	-10 362	-	-1 680	-4 687	-16 729
<b>Résultat net</b>	<b>121 935</b>	<b>-3</b>	<b>25 825</b>	<b>-48 586</b>	<b>99 172</b>
					-
<b>Part du Groupe</b>	<b>101 867</b>	<b>-3</b>	<b>25 825</b>	<b>-45 532</b>	<b>82 158</b>
<b>Part des intérêts ne donnant pas le contrôle</b>	<b>20 067</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 054</b>	<b>17 014</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	92	92
Impact des impôts différés	-	-	-	-	-
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables au compte de résultat	-	-	-	-	-
<b>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>92</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	14 894	14 894
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-914	-914
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	-	-	-	1 731	1 731
<b>Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 711</b>	<b>15 711</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 803</b>	<b>15 803</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>121 935</b>	<b>-3</b>	<b>25 825</b>	<b>-32 783</b>	<b>114 975</b>
					-
<b>Part du Groupe</b>	<b>101 867</b>	<b>-3</b>	<b>25 825</b>	<b>-30 599</b>	<b>97 090</b>
<b>Part des intérêts ne donnant pas le contrôle</b>	<b>20 067</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 183</b>	<b>17 885</b>

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 046 743	290 433	668 249	1 700	4 007 125
Actifs non affectés	-	-	-	104 826	104 826
<b>Total des actifs</b>	<b>3 046 743</b>	<b>290 433</b>	<b>668 249</b>	<b>106 526</b>	<b>4 111 951</b>

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs qui proviennent pour l'essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

- ~ Paris Quartier Central d'Affaires : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers, le boulevard Malesherbes, et la rue de Châteaudun, à l'est par la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud par la rue de Rivoli et par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- ~ Croissant ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Levallois.
- ~ Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

Ces secteurs ont été définis par les principaux acteurs du marché immobilier. Ce sont des secteurs géographiques du marché immobilier parisien qui présentent chacun des caractéristiques économiques similaires.

## **IV - Faits caractéristiques**

### **4-1) Opérations**

Projets en développement :

- Les travaux du projet In/Out à Boulogne, qui ont démarré en janvier 2012, se sont poursuivis conformément au calendrier, la livraison de l'immeuble étant prévue pour le troisième trimestre 2013.
- Après son entrée en restructuration lourde au cours du deuxième semestre 2012, et la signature du marché de travaux avec l'entreprise générale en janvier 2013, les gros travaux de démolition et reconstruction de l'immeuble du 81-83 rue de Richelieu se sont poursuivis dans le respect du calendrier.

Le 8 février 2013, la Société Foncière Lyonnaise a vendu à Mandarin Oriental Hotel Group l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1er) qui accueille l'hôtel Mandarin Oriental Paris et deux boutiques de prestige. La transaction a été réalisée au prix net vendeur de 290 M€, conformément aux termes de la promesse qui avait été signée en novembre 2012.

### **4-2) Contentieux fiscaux**

Au cours du 1er semestre 2013, la Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu 2 arrêts rejetant les requêtes formulées en 2010 par la Société Foncière Lyonnaise, concernant la remise en cause par l'administration fiscale de la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations et les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.

Une charge d'impôt a donc été comptabilisée au 30 juin 2013 pour 968 milliers d'euros. Ces litiges ayant été totalement provisionnés dans les comptes à fin 2012, et une reprise de provision pour risques et charges du même montant ayant été effectuée sur le semestre, il n'y a pas d'impact sur le résultat au 30 juin 2013.

Il n'y a actuellement pas d'autres litiges en cours avec l'administration fiscale.

### **4-3) Evénements post-clôture**

SFL a signé le 4 juillet 2013 un crédit revolving syndiqué de 400 M€ d'une durée de cinq ans in fine et assorti d'une marge de 200 bp sur Euribor 3 mois.

Ce nouvel emprunt vient remplacer le crédit revolving syndiqué de 300 M€ signé en octobre 2009 et permet à SFL d'augmenter sa liquidité, de réduire sa marge de financement et d'allonger la maturité de sa dette.



## V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b><i>Société mère :</i></b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b><i>Sociétés en intégration globale :</i></b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCISB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
<b><i>Sociétés mises en équivalence :</i></b>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 30 juin 2013.

## VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

### 6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2013
<b>Valeur brute</b>					
Applications informatiques	3 859	-	-	30	3 890
Autres incorporelles	500	3	-	-30	995
<b>Amortissements</b>					
Applications informatiques	-3 547	7	-	-	-3 623
Autres incorporelles	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>813</b>	<b>4</b>	-	-	<b>1 262</b>

### 6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2013
<b>Valeur brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres corporelles	3 793	44	3	-	3 680
<b>Amortissements</b>					
Immeubles d'exploitation	-673	-215	-	-	-888
Autres corporelles	-1 020	-149	3	-	-1 012
<b>Valeur nette</b>	<b>23 338</b>	<b>-320</b>	-	-	<b>23 018</b>

Au 30 juin 2013, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 27 230 milliers d'euros.

### 6-3) Immeubles de placement

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

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

Classe d'actifs	Valeur HD 30/06/2013 (M€, 100%)	Paramètres	Fourchette
Paris QCA	3 045 VLM <sup>(1)</sup>		530 - 730 €
		Taux de fin de cash-flow	4,50 - 5,60 %
		Taux d'actualisation	5,20 - 7,25 %
Paris hors QCA	382 VLM <sup>(1)</sup>		480 - 590 €
		Taux de fin de cash-flow	5,25%
		Taux d'actualisation	5,75 % - 6,40 %
Croissant Ouest	291 VLM <sup>(1)</sup>		260 - 450 €
		Taux de fin de cash-flow	5,75 - 6,50 %
		Taux d'actualisation	6,75 - 7,25 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 718</b>		

<sup>(1)</sup> Valeur locative de marché pour les bureaux.

#### 6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2012	Distribution	Résultat	Autres variations	30/06/2013
SIIC de Paris	29,63%	286 560	-9 066	11 583	1 731	290 807
<b>Total</b>		<b>286 560</b>	<b>-9 066</b>	<b>11 583</b>	<b>1 731</b>	<b>290 807</b>

La participation de la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,63% est valorisée à 290 807 milliers d'euros au 30 juin 2013 contre 286 560 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

La valorisation de cette participation au cours de clôture du 30 juin 2013 (16,84 €) est de 215 039 milliers d'euros.

#### 6-5) Actifs financiers

Les titres de participations non consolidés et totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010 concernent le Groupe Vendôme-Rome, qui présente une situation nette négative.

## 6-6) Autres actifs non courants

	30/06/2013	31/12/2012
Impôts différés actif	12	12
Autres créances - non courantes	159	163
Paiements d'avance - non courants	10 057	5 178
<b>Total</b>	<b>10 227</b>	<b>5 352</b>

L'analyse des impôts différés actif est présentée à la note 6-32.

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

## 6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2012	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur Reclassement juste valeur	30/06/2013	
<b>Juste valeur</b>							
Immeubles de placement destinés à la vente	286 777	1 982	-	-286 772	-1 987	-	-
<b>Total</b>	<b>286 777</b>	<b>1 982</b>	<b>-</b>	<b>-286 772</b>	<b>-1 987</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
				<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>		
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente				-	290 305		
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques				-	-3 528		
<b>Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers</b>				<b>-</b>	<b>286 777</b>		

Aucun immeuble n'est classé en immeuble de placement destiné à la vente au 30 juin 2013. Tous les immeubles de placement destinés à la vente ont été cédés au cours du semestre.

## 6-8) Clients et autres débiteurs

	30/06/2013			31/12/2012
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés	47 030	15 133	31 898	43 785
Provisions clients et comptes rattachés	-1 923	-	-1 923	-2 327
<b>Clients</b>	<b>45 107</b>	<b>15 133</b>	<b>29 975</b>	<b>41 458</b>
Fournisseurs : avances & acomptes versés	502	502	-	40
Personnel et comptes rattachés	51	51	-	44
Créances fiscales - hors IS - part courante	17 870	17 870	-	16 302
Autres créances d'exploitation	1 597	1 597	-	1 305
Autres créances	9 324	9 324	-	285
<b>Autres débiteurs</b>	<b>29 344</b>	<b>29 344</b>	<b>-</b>	<b>17 977</b>
<b>Total</b>	<b>74 451</b>	<b>44 477</b>	<b>29 975</b>	<b>59 435</b>

Les créances clients proviennent pour 35 638 milliers d'euros, dont 28 320 milliers d'euros à plus d'un an, de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux.

Au 30 juin 2013, les autres créances comprennent pour 9 066 milliers d'euros le dividende à recevoir de SIIC de Paris.

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	30/06/2013	30/06/2012
Dotations aux provisions	-356	-45
Reprises de l'exercice	760	71
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-6	-13
<b>Total</b>	<b>398</b>	<b>13</b>
Loyers	74 634	74 571
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>-0,53%</b>	<b>-0,02%</b>

#### 6-9) Autres actifs courants

	30/06/2013	31/12/2012
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	110	967
Paiements d'avance	4 128	450
<b>Total</b>	<b>4 238</b>	<b>1 417</b>

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

#### 6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/06/2013	31/12/2012
Fonds bancaires et caisses	1 970	5 625
Valeurs mobilières de placement	23 140	19 293
<b>Total</b>	<b>25 110</b>	<b>24 918</b>

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

	30/06/2013	31/12/2012
Sicav monétaire Rothschild	443	1 077
Sicav monétaire Crédit Agricole	7 183	2 967
Valeurs mobilières de placement Natixis	15 515	15 249
<b>Total</b>	<b>23 140</b>	<b>19 293</b>

#### 6-11) Capitaux propres

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

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

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	30/06/2013
Nombre de titres	441 250	51 721	33 511	459 460
Prix moyen en euros	57,38 €	38,48 €	36,98 €	56,75 €
<b>Total en milliers d'euros</b>	<b>25 321</b>	<b>1 990</b>	<b>-1 239</b>	<b>26 072</b>

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

## 6-12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante		Part courante	
			30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
<b>Emprunts obligataires :</b>						
Emission 500 M€ 2011	4,625%	25-mai-16	500 000	500 000	2 344	14 002
Emission 500 M€ 2012	3,50%	28-nov-17	500 000	500 000	10 309	1 680
<b>Emprunts bancaires :</b>						
Syndiqué NATIXIS	Euribor 3M+2,15% (fin de tirage)	17-déc-15	0	45 000	0	64
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+2,70% (fin de tirage)	8-oct-14	0	0	0	0
Revolving BECM	Euribor 1M+0,55% (fin de tirage)	5-mai-14	0	150 000	75 009	3
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+0,56% (fin de trimestre)	31-oct-13	0	0	40 803	40 801
CADIF	Euribor 1M+0,80% (fin de tirage)	31-déc-13	0	0	16 002	15 002
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M+1,85% (fin de trimestre)	25-sept-17	208 227	204 257	2 528	2 010
<b>Engagements sur contrats de location financement :</b>						
131, Wagram	Euribor 3M+2% (fin de trimestre)	14-juin-16	31 456	32 851	2 751	2 790
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	0	0	47 809	53 668
<b>Valeurs de marché négatives des swaps de taux :</b>						
(Y compris risque crédit)						
Swaps RBS	3,8900%	31-oct-13	0	0	516	1 279
Swap HSBC	2,1720%	15-févr-13	-	2 982	-	3
Swap HSBC	2,3050%	15-févr-13	-	6 775	-	6
Swap CM-CIC	1,8460%	18-févr-13	-	5 607	-	411
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825%	25-sept-17	0	2 759	216	219
<b>Découverts bancaires :</b>						
	DIVERS		0	0	6 942	26 327
<b>Comptes courants passifs :</b>						
	DIVERS		71 994	68 888	318	1 398
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts :</b>						
			-9 106	-11 373	-4 575	-4 641
<b>Total</b>			<b>1 297 571</b>	<b>1 507 746</b>	<b>200 972</b>	<b>154 972</b>

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

	30/06/2013	A un an au plus	> à 1 an et <= à 5 ans	> à 5 ans	31/12/2012
Emprunts syndiqués	0	-	-	-	45 064
Emprunts obligataires	1 012 653	12 653	1 000 000	-	1 015 632
Emprunt revolving BECM	75 009	75 009	-	-	150 003
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 803	40 803	-	-	40 801
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	205 755	2 528	203 227	-	206 267
Crédit-Bail	82 016	50 560	31 456	-	89 309
CADIF	16 002	16 002	-	-	15 002
Comptes courants passifs	72 312	318	71 994	-	70 286
Etalement frais emprunts	-13 681	-4 575	-9 106	-	-16 014
Swaps NATIXIS - DEKA -NORD LB	216	216	-	-	2 978
Swaps RBS 3,89%	516	516	-	-	1 279
Swap HSBC 2,172%	-	-	-	-	2 985
Swap HSBC 2,305%	-	-	-	-	6 781
Swap CM-CIC 1,846%	-	-	-	-	6 018
Découverts bancaires	6 942	6 942	-	-	26 327
<b>Total</b>	<b>1 498 543</b>	<b>200 972</b>	<b>1 297 571</b>	<b>0</b>	<b>1 662 718</b>

Au 30 juin 2013, SFL disposait d'une réserve de 725 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 605 000 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding.

Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couvertures correspond à la juste valeur de ces instruments financiers (y compris risque de crédit) à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 30 juin 2013.

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

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au 30/06/2013	Valeur au 31/12/2012	Clauses d'exigibilités (1)
<b>EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS</b>	Ratio LTV <= 50%	<b>35,6%</b>	<b>38,0%</b>	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	<b>8,3%</b>	<b>8,2%</b>	Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	<b>3,0 Md€</b>	<b>3,1 Md€</b>	Changement de contrôle
<b>EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS</b>	Ratio LTV <= 50%	<b>35,6%</b>	<b>38,0%</b>	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	<b>8,3%</b>	<b>8,2%</b>	Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	<b>3,0 Md€</b>	<b>3,1 Md€</b>	Changement de contrôle
<b>EMPRUNT REVOLVING BECM</b>	Ratio LTV <= 50%	<b>39,3%</b>	<b>42,2%</b>	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine < 20%	<b>8,8%</b>	<b>8,6%</b>	Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	<b>3,7 Md€</b>	<b>3,9 Md€</b>	Changement de contrôle
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	<b>26,6%</b>	<b>26,3%</b>	
<b>EMPRUNT RBS</b>	Ratio LTV <= 50%	<b>39,3%</b>	<b>42,2%</b>	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	<b>8,7%</b>	<b>8,6%</b>	Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	<b>3,4 Md€</b>	<b>3,5 Md€</b>	Changement de contrôle

(1) liste non exhaustive

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2013.

### 6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Ecarts actuariels	30/06/2013
Provisions pour impôts et taxes	968	-	-968	-968	-	-
Provisions relatives aux personnels	893	60	-248	-248	-92	612
<b>Provisions non courantes</b>	<b>1 861</b>	<b>60</b>	<b>-1 216</b>	<b>-1 216</b>	<b>-92</b>	<b>612</b>
Provisions sur immeubles et locataires	166	55	-	-	-	221
Provisions relatives aux personnels	150	153	-	-	-	303
<b>Provisions courantes</b>	<b>316</b>	<b>208</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>524</b>
<b>Total</b>	<b>2 176</b>	<b>268</b>	<b>-1 216</b>	<b>-1 216</b>	<b>-92</b>	<b>1 136</b>

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 612 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,02% et d'un taux de revalorisation de 2,00%. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

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

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 30 juin 2013 à 21 milliers d'euros, contre 27 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

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

### 6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-32.

### 6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de « l'exit tax », généré par la levée par anticipation en 2011, de l'option d'achat du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du quai Le Gallo à Boulogne, et qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit-tax » d'un montant de 3,7 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2012 à 2015 et faisant l'objet d'une actualisation.

Date d'échéance	2014	2015	Total
Montant à payer	892	861	1 753

### 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

	30/06/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs	12 459	5 297
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	35 264	37 341
<b>Total</b>	<b>47 722</b>	<b>42 638</b>

Au 30 juin 2013, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, et notamment les immeubles situés au 46 quai Le Gallo à Boulogne (In Out) et au 81/83 rue de Richelieu (Cardinal).

## 6-18) Autres passifs courants

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

	30/06/2013	31/12/2012
Dépôts et cautionnements reçus	1 316	1 515
Clients – avances et acomptes reçus	15 112	15 978
Dettes sociales	3 883	5 611
Dettes fiscales	3 888	7 172
Autres dettes	2 625	3 600
Comptes de régularisations-passif	8 934	8 623
<b>Total</b>	<b>35 707</b>	<b>42 499</b>

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables. Les comptes de régularisations-passif correspondent aux encaissements d'avance.

## 6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,2% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 3 310 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

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

	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	610 967	141 528	369 780	99 659

	30/06/2013	30/06/2012
<b>Revenus locatifs</b>	<b>74 634</b>	<b>74 571</b>
Charges d'exploitation immobilières	-20 672	-20 294
Charges immobilières récupérées	14 299	13 586
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>-6 373</b>	<b>-6 708</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>68 261</b>	<b>67 863</b>

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent de prestations de services et d'honoraires divers, pour un total de 28 milliers d'euros au 30 juin 2013 contre 219 milliers d'euros au 30 juin 2012.

### 6-21) Autres produits d'exploitation

	30/06/2013	30/06/2012
Production immobilisée	215	369
Autres produits	479	1 578
<b>Total</b>	<b>694</b>	<b>1 948</b>

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

### 6-22) Dotations aux amortissements

	30/06/2013	30/06/2012
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	-77	-73
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	-364	-348
<b>Total</b>	<b>-441</b>	<b>-421</b>

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

### 6-23) Variation nette des provisions et dépréciations

	30/06/2013	30/06/2012
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-356	-45
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-55	-
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-213	-481
<b>Total dotations</b>	<b>-624</b>	<b>-526</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	754	71
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	1 216	565
<b>Total reprises</b>	<b>1 970</b>	<b>636</b>
<b>Total</b>	<b>1 346</b>	<b>110</b>

### 6-24) Frais de personnel

	30/06/2013	30/06/2012
Rémunérations du personnel	-3 491	-3 063
Charges de sécurité sociale	-1 599	-1 340
Charges de prévoyance	-39	-38
Autres charges sociales	-333	-268
Avantages accordés aux personnels	-273	-141
Participation et intéressement	-98	-218
<b>Total</b>	<b>-5 832</b>	<b>-5 069</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 75 personnes contre 78 personnes au 30 juin 2012. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2012.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature, droits épargne salariale) s'élève à 2 123 milliers d'euros au 30 juin 2013 contre 1 772 milliers d'euros au 30 juin 2012.

## Détail des plans d'options d'actions au 30 juin 2013

<b>Date d'assemblée</b>	<b>21/04/2005</b>
<b>Date du Conseil d'Administration</b>	<b>13/03/2007</b>
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ d'exercice des options	14/03/2011
Date d'expiration	12/03/2015
Prix de souscription	
Prix d'achat	60,11 €
Options à l'ouverture de l'exercice	234 335
Options attribuées dans l'exercice	-
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-
Options annulées dans l'exercice	-
<b>Nombre d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>234 335</b>

Pour le calcul de l'avantage consenti au personnel, les options ont été valorisées au moment de leur attribution par la méthode Black and Scholes.

## Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 30 juin 2013

	<b>Plan n° 1</b>		<b>Plan n° 2</b>
<b>Date d'assemblée</b>	09/05/2011		09/05/2011
<b>Date du Conseil d'Administration</b>	16/02/2012	05/03/2013	16/02/2012
Exercice à partir de :	31/12/2014	05/03/2016	31/12/2013
% d'espérance	70,83%	70,80%	70,83%
Nombre cible	32 988	35 144	13 678
Nombre espéré	23 366	24 882	9 688
Juste valeur unitaire	29,08	31,65	30,97
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>23 366</b>	<b>24 882</b>	<b>9 688</b>

Pour chaque plan d'attribution gratuite d'actions, il est calculé l'avantage consenti total qui en résulte, selon le calcul suivant : produit du nombre d'actions espéré par la juste valeur unitaire de ces actions.

Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution. Ce taux s'établit à 70,83% et 70,80%.

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Equilibre des Actifs Financiers).

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

Au 30 juin 2013, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 273 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

## 6-25) Autres frais généraux

	30/06/2013	30/06/2012
Achats	-56	-73
Sous-traitance	-201	-210
Locations	-552	-574
Entretien/Maintenance	-89	-99
Honoraires	-920	-1 090
Publications/Relations publiques	-370	-492
Services bancaires	-136	-140
Impôts et taxes	-943	-630
Frais de déplacement et réceptions	-198	-197
Charges non récurrentes	-108	-86
Autres	-642	-415
<b>Total</b>	<b>-4 214</b>	<b>-4 006</b>

## 6-26) Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession concerne principalement la vente de l'immeuble Mandarin (Cf. 4.1).

## 6-27) Variation de valeur des immeubles de placement

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

## 6-28) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de 11 583 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris.

## 6-29) Charges et produits financiers

	30/06/2013	30/06/2012
Intérêts des emprunts bancaires et hypothécaires	-26 382	-21 423
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-762	-1 469
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-427	-899
Instruments de couvertures	-1 989	-8 495
Autres charges financières	-2 333	-1 692
<b>Charges financières</b>	<b>-31 892</b>	<b>-33 978</b>
Produits d'intérêts	6	6
Produits nets sur cessions de VMP	32	48
Instruments de couvertures	-	840
Transferts de charges financières	5 555	4 277
Autres produits financiers	80	562
<b>Produits financiers</b>	<b>5 673</b>	<b>5 733</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-26 219</b>	<b>-28 245</b>

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 3,63% correspond principalement en 2013 aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 46 quai le Gallo (IN/OUT), et au 81- 83 rue de Richelieu.

## 6-30) Instruments financiers

### Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte financier en recherche de stabilité, SFL gère ses risques financiers de manière prudente.

#### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2013, SFL dispose de 725 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 605 M€ au 31 décembre 2012. Ces 725 M€ ne tiennent pas compte de la renégociation du crédit revolving syndiqué signé le 4 juillet 2013 qui permet à SFL de disposer de 100 M€

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

## **2/ Le risque de contrepartie**

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit les contrats de couvertures de taux soit les placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

## **3/ Le risque de marché**

SFL n'a pas de risque de change au 30/06/2013.

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

### **a/ Objectifs et stratégie**

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

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

Au 30 juin 2013, le taux de couverture de la dette est de 87%.

### **b/ Mesure des risques**

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3.51% au 30 juin 2013 (contre 3.60% au 31 décembre 2012).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 3.58% soit un impact négatif de 535 milliers d'euros sur le semestre représentant 1.7% des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 3.43% soit un impact positif de 535 milliers d'euros sur le semestre représentant 1.7% des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couvertures au 30 juin 2013, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 3 698 milliers d'euros (contre 8 605 milliers d'euros au 31 décembre 2012). A l'opposé, une baisse des taux de 0.50% impacterait négativement la valorisation des couvertures de 3 796 milliers d'euros (contre 8 833 milliers d'euros au 31 décembre 2012).

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

	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017
<b>Emprunts syndiqués</b>	-	-	-	-	-
<b>Emprunt revolving BECM</b>	75 000	-	-	-	-
<b>Emprunt RBS</b>	40 800	-	-	-	-
<b>Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO</b>	205 028	203 227	201 169	198 339	195 252
<b>Engagements sur contrats de location financeme</b>	82 055	31 456	28 666	-	-
<b>Comptes courants</b>	71 994	71 994	-	-	-
<b>CADIF</b>	16 000	-	-	-	-
<b>Total dette taux variable</b>	490 877	306 677	229 835	198 339	195 252
<b>Swaps NATIXIS-DEKA-NORD LB</b>	185 220	185 220	185 220	185 220	185 220
<b>Swaps RBS</b>	40 800	-	-	-	-
<b>Total couvertures</b>	226 020	185 220	185 220	185 220	185 220
<b>TOTAL EXPOSITION NETTE SFL</b>	264 857	121 457	44 615	13 119	10 032

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.

### Traitement des instruments de couverture

La variation de la valorisation des instruments de couverture entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013 est de 19 052 milliers d'euros en faveur de SFL.

Cette variation provient :

- du déblocement de couvertures, avec versement de soultes pour un montant net de 12 881 milliers d'euros,
- le solde de cette variation étant comptabilisé pour 5 909 milliers d'euros en capitaux propres et pour 262 milliers d'euros en résultat (produit), auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers décrit ci-après.

Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres de cet instrument est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 8 986 milliers d'euros.

L'impact total comptabilisé en résultat de ces éléments représente donc une charge de 8 724 milliers d'euros au 30 juin 2013.

### Détail du portefeuille de couvertures

Le portefeuille de couverture comprend les deux éléments suivants :

- i. Couvertures de taux sur le financement de l'immeuble IENA

Contrepartie : Royal Bank of Scotland.

Nature : couverture de flux. Swaps réalisés en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de 7 ans à 3,89% adossés à une ligne de bilan identifiée. Ces opérations ont, au 30 juin 2013, une valeur de marché de 505 milliers d'euros hors risque de crédit et intérêts courus en défaveur de SFL.

- ii. Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

Contreparties : NATIXIS/DEKA/NORD LB. Nature : couverture de flux. Swaps réalisés en valeur du 25 novembre 2012 pour un nominal de 185 220 milliers d'euros à échéance du 25 septembre 2017 à 0,8825% adossés à une ligne de bilan identifiée.

Au 30 juin 2013, la valeur de marché de ces opérations est de 188 milliers d'euros hors risque de crédit et intérêts courus en faveur de SFL.

### **Evaluation des instruments de couverture**

Toutes les 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 30 juin 2013, la juste valeur des instruments dérivés est de 316 milliers d'euros hors risque de crédit et intérêts courus en défaveur de SFL.

Pour calculer le risque de crédit lié aux opérations de couvertures, SFL a retenu la méthode de calcul de probabilité de défaut par le marché secondaire. Au 30 juin 2013, la valorisation du risque de crédit est de 31 milliers d'euros en défaveur de SFL.

### **Valeur de marché de la dette obligataire**

Au 30 juin 2013, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 058 400 milliers d'euros, détaillée comme suit :

	<b>Nominal</b>	<b>Maturité</b>	<b>Valorisation</b>
Emission mai 2011	500 000	mai-16	536 100
Emission nov. 2012	500 000	nov.-17	522 300
			<b>1 058 400</b>

### **6-31) Variation nette des provisions financières**

Il n'y a pas eu de dotation, ni de reprise de provision sur actifs financiers au 30 juin 2013.

### **6-32) Impôts**

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter à ce régime et les biens pris en crédits-bails avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

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

<b>Impôts différés</b>	<b>Bilan 31/12/2012</b>	<b>Variation de périmètre</b>	<b>Reclass</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>Résultat 30/06/2013</b>	<b>Bilan 30/06/2013</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	-105971	-	-	-	-11 286	-117 257
Instruments de couverture	9	-	-	-915	-89	-54
Retraitement des amortissements	30	-	-	-	-912	-9 682
Retraitement des loyers	39	-	-	-	245	-2 294
Activations des frais financiers et d'acquisition	4	-	-	-	-	-464
Activations des déficits reportables	-	-	-	-	-	-
Autres	3	-	-	-	-	-253
<b>Total net</b>	<b>-117046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-915</b>	<b>-12 042</b>	<b>-130 004</b>
Dont impôts différés - Actif	3	-	-	-	-	13
Dont impôts différés - Passif	1170	-	-	915	12 042	130 017

Au 30 juin 2013, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 687 milliers d'euros, dont 851 milliers d'euros au titre de la taxe de 3% due sur la distribution d'avril 2013.

### 6-33) Part des intérêts minoritaires dans le résultat net

	<b>30/06/2013</b>	<b>30/06/2012</b>
<b>SCI Washington</b>	<b>5 906</b>	<b>9 265</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>3 131</i>	<i>3 069</i>
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	<i>3 118</i>	<i>6 879</i>
<b>Groupe Parholding</b>	<b>11 108</b>	<b>0</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>6 491</i>	<i>-</i>
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	<i>12 908</i>	<i>-</i>
<i>dont impôts différés</i>	<i>-4 862</i>	<i>-</i>
<i>dont impôt exigible</i>	<i>-1 119</i>	<i>-</i>
<b>Total</b>	<b>17 014</b>	<b>9 265</b>

Le Groupe Parholding, jusqu'au 30 décembre intégré proportionnellement dans les comptes, est consolidé en intégration globale à compter du 31 décembre 2012.



### 6-34) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture.

	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net pour le résultat de base par action	82 158	154 772
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-459 460	-473 450
<b>Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture</b>	<b>46 069 514</b>	<b>46 055 524</b>
Résultat net par action	1,78	3,36
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-459 460	-473 450
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus</b>	<b>46 069 514</b>	<b>46 055 524</b>
Résultat net pondéré par action	1,78 €	3,36 €

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.

### 6-35) Dividendes payés et proposés

	30/06/2013		30/06/2012	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	65 141	1,40 €	65 141	1,40 €
Dividendes N-1 payés en N	64 520	1,40 €	64 474	1,40 €
<b>Total</b>	<b>64 520</b>	<b>1,40 €</b>	<b>64 474</b>	<b>1,40 €</b>

## 6-36) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 30 juin 2013 sont détaillés ci-après :

1/ Suretés hypothécaires sur les immeubles du groupe Parholding liées au contrat de Prêt du 25 septembre 2012

Inscriptions	Hypothèques conventionnelles			Total général
Sociétés	PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Échéance	25/09/2018	25/09/2018	25/09/2018	

Au profit de Deutsche Hypo	Principal	31 278	10 072	27 250	<b>68 600</b>
	Accessoires	2189	705	1 908	<b>4 802</b>
	Total	<b>33 467</b>	<b>10 777</b>	<b>29 158</b>	<b>73 402</b>

Au profit de NATIXIS	Principal	31 278	10 072	27 250	<b>68 600</b>
	Accessoires	2189	705	1 908	<b>4 802</b>
	Total	<b>33 467</b>	<b>10 777</b>	<b>29 158</b>	<b>73 402</b>

Au profit de DEKA	Principal	31 278	10 072	27 250	<b>68 600</b>
	Accessoires	2189	705	1 908	<b>4 802</b>
	Total	<b>33 467</b>	<b>10 777</b>	<b>29 158</b>	<b>73 402</b>

<b>Total</b>	<b>100 402</b>	<b>32 331</b>	<b>87 473</b>	<b>220 206</b>
--------------	----------------	---------------	---------------	----------------

2/ Suretés hypothécaires sur l'immeuble IENA liées au contrat de prêt du 10 juin 2008

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND		
			Principal	Accessoires	Total 30/06/2013
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880
<b>Total</b>			<b>40 800</b>	<b>4 080</b>	<b>44 880</b>

## Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b><u>Engagements donnés :</u></b>				
. Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	140	140	-	-
. Cautions immobilières	393	393	-	-
<b><u>Engagements reçus :</u></b>				
. Cautions locataires	21 760	3 598	5 791	12 371
. Cautions fournisseurs	25 957	7 574	18 383	-
. Ligne de crédit syndiqué Natixis	350 000	-	350 000	-
. Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	300 000	-	300 000	-
. Ligne de crédit revolving BECM	75 000	75 000	-	-

### Engagements envers le personnel au 30 juin 2013

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

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 30 juin 2013, le montant global de ces protections s'établit à 2 812 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées d'une part par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008 et d'autre part par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2010.

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

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Les engagements sur travaux au 30 juin 2013 s'élèvent à 117 030 milliers d'euros et concernent principalement les immeubles Richelieu pour 101 160 milliers d'euros et In / Out pour 8 465 milliers d'euros.

### 6-37) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	30/06/2013	30/06/2012
<b>Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles : Prix de</b>		
cession	-	-
Frais décaissés sur cessions	-	-4
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>		
Valeurs mobilières de placements	23 140	10 036
Disponibilités	1 970	4 349
Trésorerie passive	6 942	-32 173

### 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.

### 6-38) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL se détaille comme suit :

	30/06/2013	30/06/2012
Avantages court terme hors charges patronales (1)	2 294	1 943
Avantages court terme : charges patronales	928	757
Rémunération en actions (2)	217	108
<b>Total</b>	<b>3 439</b>	<b>2 808</b>

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

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

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63 rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

**Deloitte & Associés**  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la **Société Foncière Lyonnaise**, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

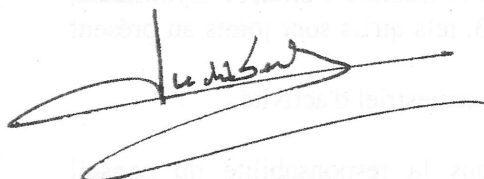
**2. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 juillet 2013

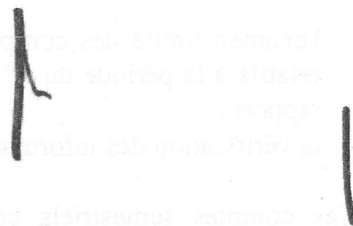
Les commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**



Benoît Audibert

**Deloitte & Associés**



Christophe Postel-Vinay



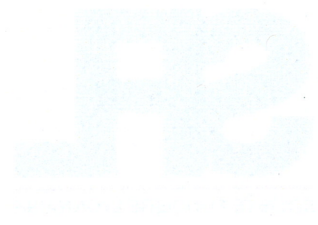
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

**ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT  
FINANCIER SEMESTRIEL**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 25 juillet 2013

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE,  
Directeur Général



ATTENTION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT  
FINANCIER SEMESTRIEL



L'atteste à ma connaissance, que les comptes ont été établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société Foncière Lyonnaise et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel résumé présenté en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 22 juillet 2013

Bertrand JULIEN LAFERRERE  
Directeur Général