



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1er janvier 2012 – 30 juin 2012

Sommaire

1 .	Rapport semestriel d'activité	Page 2
2 .	Etats financiers consolidés 1 ^{er} janvier 2012 – 30 juin 2012	Page 8
3 .	Rapport des Commissaires aux comptes	Page 46
4 .	Attestation de la personne assumant la responsabilité du Rapport financier semestriel	Page 48

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Au 30 juin 2012, 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 24 juillet 2012, a arrêté les comptes au 30 juin 2012.

Ces comptes présentent une hausse des loyers à périmètre constant de 6,9 %, une nouvelle progression des valeurs d'expertise du patrimoine de 5,9 % et une augmentation significative du résultat net.

Données consolidées (M€)

	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs	74,6	71,6
Résultat opérationnel hors cessions et var. valeur des immeubles	60,6	58,8
Résultat net part du Groupe:	154,8	90,1
Résultat net récurrent part du Groupe (EPRA earnings)	34,6	38,6

	30/06/2012	31/12/2011
Capitaux propres part du Groupe	2 035	1 948
Valeur patrimoine part du Groupe hors droits	3 269	3 086
Valeur patrimoine part du Groupe droits inclus	3 432	3 241
ANNNR EPRA	2 043	1 993
ANNNR EPRA par action	43,9 €	42,8 €

Résultats

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

-Les revenus locatifs s'élèvent à 74,6 M€ au 30 juin 2012 contre 71,6 M€ au 30 juin 2011, en progression de 3,0 M€ (+4,1 %). A périmètre constant, les loyers augmentent de 4,1 M€ (+ 6,9 %) du fait des locations intervenues au cours de l'année 2011 et de l'indexation des baux. Les loyers des immeubles en développement sur la période considérée sont restés globalement stables, l'augmentation des revenus provenant notamment du Mandarin Oriental Paris compensant l'absence de loyer sur les nouvelles surfaces en restructuration (en particulier sur les immeubles Edouard VII et Louvre). Enfin, l'immeuble « Old England » vendu en décembre 2011 induit une baisse de loyers de 1,2 M€ sur le premier semestre 2012.

-Les charges immobilières nettes de récupération s'élèvent à 6,7 M€ au 30 juin 2012 contre 6,0 M€ au 30 juin 2011, en augmentation de 0,7 M€.

-Les autres revenus et produits atteignent 2,2 M€ au 30 juin 2012 contre 2,3 M€ au 30 juin 2011.

-Les frais de personnel et autres frais généraux restent stables à 9,1 M€ au 30 juin 2012 comme au 30 juin 2011.

- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 60,6 M€ au 30 juin 2012 contre 58,8 M€ au 30 juin 2011, en hausse de 1,8 M€, conséquence directe de la hausse des revenus locatifs constatée au premier semestre 2012.

- L'évaluation au 30 juin 2012 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 5,9 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2011. La variation de valeur des immeubles de placement génère ainsi un produit de 136,6 M€ au 30 juin 2012 contre 44,4 M€ au 30 juin 2011.

-Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 9,3 M€ au 30 juin 2012 contre 11,1 M€ au 30 juin 2011 et la contribution au résultat net récurrent (EPRA earnings) est de 6,9 M€ contre 5,8 M€ respectivement pour les mêmes périodes.

-Les charges financières nettes s'élèvent à 35,4 M€ au 30 juin 2012 contre 19,2 M€ au 30 juin 2011. L'ajustement de valeur des instruments financiers génère une charge de 7,1 M€ au 30 juin 2012 contre un produit de 3,6 M€ au 30 juin 2011 soit une variation globale de – 10,8 M€ sur le premier semestre 2012. En dehors de ces effets, l'augmentation du coût du financement est liée à l'accroissement du volume de la dette et la hausse de son taux moyen à 4,5 %.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2012 s'élève à 154,8 M€ contre 90,1 M€ au 30 juin 2011.

-Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA earnings), établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 34,6 M€ au 30 juin 2012 contre 38,6 M€ au 30 juin 2011, soit respectivement 0,74 € et 0,83 € par action.

Activité du 1^{er} semestre 2012

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 30 juin 2012 progresse légèrement à 95,3 % contre 94,0 % au 31 décembre 2011, l'augmentation du taux d'occupation provenant des nouveaux baux (notamment Simon Kucher sur 1 100 m² dans Edouard VII et GE sur 2 900 m² dans le 103 Grenelle). Au total, environ 20 000 m² de surfaces ont été commercialisées ou recommercialisées au premier semestre 2012 à un loyer facial moyen de 716 € / m² pour les bureaux (695 € / m² économique) dans un marché locatif particulièrement attentiste mais dans lequel les produits « prime » restent rares et recherchés.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2012 s'élèvent à 49,9 M€ et concernent principalement les développements de l'immeuble In/Out à Boulogne dont les gros travaux de démolition et de construction ont démarré en janvier 2012 et de l'immeuble Ozone (92 Champs-Élysées) qui est désormais entièrement loué et dont la livraison interviendra en novembre prochain.

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession au cours du premier semestre 2012.

Projet de développement à venir

Le bail de l'immeuble rue de Richelieu prendra fin comme prévu le 31 juillet 2012 avec le déménagement de LCL à Villejuif et sortira du périmètre d'exploitation. L'opération de développement (projet « Cardinal by SFL »), pour laquelle un permis de construire est en cours, permettra de réaliser un ensemble immobilier unique de 38 000 m² au centre de Paris pour accueillir des entreprises leader.

Financement

L'endettement net de la Société atteint 1 344 M€ au 30 juin 2012 contre 1 243 M€ au 31 décembre 2011 et représente 36,3 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 250 M€ de lignes de crédit non utilisées, d'un montant supérieur aux échéances de dettes à venir sur 2012 et 2013. Au 30 juin 2012, le coût moyen de la dette après couverture est de 4,5 % et la maturité moyenne de 3,1 années.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine de SFL (part du Groupe) est évalué à 3 269 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2012, en hausse de 5,9 % par rapport au 31 décembre 2011 (3 086 M€) et à 3 432 M€ en valeur de remplacement droits inclus.

Le patrimoine est composé de 19 immeubles de grande qualité, principalement de bureaux, implantés dans le cœur de Paris (93 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (7%).

Le rendement locatif moyen du patrimoine est de 5,3 % au 30 juin 2012 contre 5,5 % au 31 décembre 2011.

La participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 275 M€ au 30 juin 2012 contre 266 M€ au 31 décembre 2011.

L'Actif triple Net Réévalué de SFL (EPRA NNAV) s'élève au 30 juin 2012 à 2 043 M€, soit 43,9 € par action contre 42,8 € par action au 31 décembre 2011, en progression de 2,5 %.

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 2011** (déposé le 6 avril 2012) en **pages 23 à 30 du Cahier juridique et financier**.

Sauf lorsque ces facteurs connaissent une évolution justifiant des développements, ils seront inclus par référence au Rapport annuel 2011.

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 2012) en page 37 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 2012) en page 37 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

3 – Risque de change

Ce risque a été développé dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2012) en page 37 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

4 - Risque de taux d'intérêt

Ce risque a été développé dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2012) en page 37 à 41 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers)**.

a - Objectifs et stratégie :

Les objectifs et stratégie sont développés dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2012) 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 2012) en page 38 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 2011 (page 25 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 2011 (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 2011 (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 2011 (page 26 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 2011 (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 2011 (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 2011 (page 27 du Cahier Juridique et Financier)**.

12 - Risques administratifs

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

17 – Transactions avec les parties liées

Ces opérations sont développées dans **l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2012) en page 45 du présent document, paragraphe 6-37 (Informations sur les parties liées)**.

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

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

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 24 Juillet 2012.

A – Etat consolidé de la situation financière

	Notes	30/06/2012	31/12/2011
ACTIF	Partie E		
(En milliers d'euros)			
Immobilisations incorporelles	6-1	383	423
Immobilisations corporelles	6-2	23 681	23 774
Immeubles de placement	6-3	3 372 947	3 181 626
Participations dans les entreprises associées	6-4	274 516	266 106
Actifs financiers	6-5	7 969	6 442
Autres actifs	6-6	10 917	1 803
Total Actifs non-courants		3 690 414	3 480 175
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	353	360
Stocks et en-cours		-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	57 923	51 608
Autres actifs	6-9	5 172	3 579
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	14 384	11 498
Total Actifs courants		77 833	67 045
Total Actif		3 768 247	3 547 220
PASSIF	Partie E		
(En milliers d'euros)			
Capital		93 058	93 058
Réserves		1 787 545	1 674 351
Résultat de l'exercice		154 772	180 891
Total Capitaux propres, part du groupe		2 035 375	1 948 300
Intérêts minoritaires		96 970	89 116
Total Intérêts minoritaires		96 970	89 116
Total des capitaux propres	6-11	2 132 345	2 037 416
Emprunts et dérivés passifs	6-12	1 289 316	921 978
Provisions non courantes	6-13	1 900	1 984
Impôts différés passifs	6-14	68 324	63 192
Dettes fiscales	6-15	1 659	2 500
Autres passifs	6-16	13 850	13 470
Total Passifs non courants		1 375 050	1 003 124
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	37 010	19 519
Emprunts et concours bancaires	6-12	190 901	449 143
Provisions courantes	6-13	111	111
Autres passifs	6-18	32 830	37 908
Total Passifs courants		260 851	506 679
Total Passif		3 768 247	3 547 220

B - Etat consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs		74 571	71 609
Charges immobilières nettes de récupération		-6 708	-6 040
Loyers nets	6-19	67 863	65 569
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	219	207
Autres produits d'exploitation	6-21	1 948	2 121
Dotations aux amortissements	6-22	-421	-331
Variation nette des provisions	6-23	110	381
Frais de personnel	6-24	-5 069	-5 740
Autres frais généraux	6-25	-4 006	-3 362
Résultat de cession des immeubles de placement	6-26	-4	-91
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	136 613	44 416
Résultat opérationnel		197 253	103 171
Résultat dans les entreprises associées	6-28	9 310	11 137
Charges financières	6-29	-33 978	-29 026
Produits financiers	6-29	5 733	6 289
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-30	-7 115	3 645
Actualisation des dettes et créances		-79	-86
Variation nette des provisions financières	6-31	-	-
Résultat net avant impôts		171 124	95 130
Impôts	6-32	-7 087	-1 299
Résultat net		164 037	93 832
Part du groupe		154 772	90 066
Part des minoritaires		9 265	3 765
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :			
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		-9 217	7 094
Impact des impôts différés sur instruments financiers		-81	-691
Réévaluation sur immeuble d'exploitation			1 179
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-9 298	7 583
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		154 738	101 414
Part du Groupe		145 474	97 649
Part des minoritaires		9 265	3 765
		30/06/2012	30/06/2011
Résultat net pondéré par action	6-33	3,36 €	1,96 €
Résultat dilué pondéré par action	6-33	3,33 €	1,94 €

C – État de variation des capitaux propres consolidés

	Capital Nominal	Prime d'émission	Ecart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat consolidé	Part du Groupe	Part des participations ne donnant pas le contrôle
(En milliers d'euros)									
Capitaux propres à la clôture au 31 décembre 2010	93 058	1 116 330	21 440	-19 025	520 522	-31 774	164 627	1 865 179	79 155
Dividendes versés par SFL					-64 478			-64 478	
Part remontée aux minoritaires									-2 284
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2010 après affectation	93 058	1 116 330	21 440	-19 025	456 044	-31 774	164 627	1 800 701	76 871
Variations en cours d'exercice									
Résultat de l'exercice							90 066	90	3 765
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			1 179			6 403		7-249	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								97 066	3 765
Affectation du résultat		-5			164 632		-164 627	583	
Imputation des actions propres				-249				649	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				4				4	
Requalification des instruments de couvertures					4 979			4 979	
Impact des entreprises associées					2 041			2 041	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					115			115	
Capitaux propres à la clôture au 30 juin 2011	93 058	1 116 325	22 620	-19 269	627 811	-25 370	90 066	1 905 241	80 637
Variations en cours d'exercice									
Résultat de l'exercice							90 825	90	8 479
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						-17 087		-17	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								73	8 479
Imputation des actions propres				-641					
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-43				825	
Requalification des instruments de couvertures					-1 210	5 456		4 087	
Impact des entreprises associées					-2 024			-2 737	
Impact de l'avantage consenti aux personnels								43	
Distribution de la prime d'émission		-32 216						-32	
Capitaux propres à la clôture au 31 décembre 2011	93 058	1 084 109	22 620	-19 954	624 577	-37 001	180 891	1 948 300	89 116
Dividendes versés par SFL					-64 474			-64 474	
Part remontée aux minoritaires									-1 411
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2012 après affectation	93 058	1 084 109	22 620	-19 954	560 103	-37 001	180 891	1 883 826	87 705
Variations en cours d'exercice									
Résultat de l'exercice							154 772	154 772	9 265
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						-9 298		-9 298	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								145 474	9 265
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 couvertures					4 701			4 701	
Impact des entreprises associées					375			375	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					141			141	
Capitaux propres à la clôture au 30 juin 2012	93 058	1 084 109	22 620	-19 095	746 211	-46 299	154 772	2 035 375	96 970

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2012	30/06/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité :			
Résultat de l'exercice		154 772	90 066
Variation de valeur des immeubles de placement		-136 613	-44 416
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés		306	-64
Dotations nettes aux provisions du passif		-84	-21
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		4	-
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		7 194	-3 559
Etalement des franchises de loyers et droits d'entrée		-4 462	-6 447
Avantage consenti aux personnels		141	115
Résultat des entreprises associées		-9 310	-11 137
Part des intérêts minoritaires		9 265	3 765
Autres variations		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		21 213	28 288
Intérêts sur créances		-560	-597
Coût de l'endettement financier		28 805	20 510
Charge d'impôt		7 087	1 299
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt		56 546	49 500
Variation du besoin en fonds de roulement		-537	-12 648
Dividendes reçus des entreprises associées		1 276	4 723
Intérêts versés		-40 883	-28 151
Intérêts reçus		1 456	1 079
Impôt versé		-3 467	2 131
Flux net de trésorerie généré par l'activité		14 390	16 634
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		-50 424	-26 139
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-9 549	-8 100
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-36	-4	-
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales		-	-
Autres encaissements et décaissements		-87	-157
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-60 064	-34 397
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		858	-245
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise		-64 474	-64 477
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-1 411	-2 284
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		374 990	813 015
Remboursements d'emprunts		-274 366	-690 446
Autres variations financières		10 341	948
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		45 938	56 511
Variation de trésorerie		264	38 748
Trésorerie nette à l'ouverture	6-36	-18 053	4 159
Trésorerie nette à la clôture	6-36	-17 788	42 907
Variation de trésorerie		264	38 748

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

E – Notes annexes

I - Méthodes comptables

1-1) Référentiel Comptable

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

- Normes et interprétations applicables

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 30 juin 2012 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2012, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- Amendement IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents »
- IFRS 11 « Co-entreprises »
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés »
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »
- IFRS 13 « Mesure de la juste valeur »
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel »
- Amendement IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels »
- Amendement IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »
- Amendement IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global »
- Amendement IFRS 7 « Information à fournir -Compensation des actifs et passifs financiers »
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers »

L'incidence de l'application de la norme IFRS 11, se traduirait par une comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence du groupe Parholding à la place de la méthode de l'intégration proportionnelle. Les principaux impacts seraient une diminution du poste immeubles de placement pour un montant de 261 455 milliers d'euros et des emprunts et dérivés passifs pour un montant de 74 597 milliers d'euros.

1-2) Principes de préparation des états financiers

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

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

1-3) Principes et modalités de consolidation

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

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

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

1-4) Participation dans les co-entreprises

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

1-5) Participation dans les entreprises associées

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

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

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

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

1-6) Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

1-7) Conversion en monnaie étrangère

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

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

1-8) Impôts

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

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

II - Méthodes d'évaluation

2-1) Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

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 2012 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

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

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « 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 : 29%
- JLL : 32%
- BNP Paribas Real Estate : 39%

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

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

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

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement prévues à l'exception des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses (pour conformité avec le paragraphe 51 de la norme IAS 40).

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

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

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

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

2-4) Valeur recouvrable des actifs non courants

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

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

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

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

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

2-5) Coût des emprunts

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

2-6) Immeubles de placement destinés à la vente

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

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

2-7) Instruments financiers (hors instruments dérivés)

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

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

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

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

2-8) Créances locataires clients

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

2-9) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2-10) Prêts et emprunts portant intérêts

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

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

2-11) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.

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

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

2-12) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

2-13) Avantages au personnel

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

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

2-14) Actions propres

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

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

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

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

2-16) Contrat de location-financement

Les contrats de location-financement, et notamment les contrats de crédit-bail immobilier, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur de l'actif ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur

actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

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

2-17) Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'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.

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.

2-18) Produits des activités ordinaires

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

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

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

Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont **19**

rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

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

Ventes d'actifs

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

Intérêts

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

Dividendes

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

2-19) Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

III - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant ouest	Autres	Structures	Total
Revenus locatifs	30 188	33 617	2 535	8 232	0	
Charges immobilières nettes de récupération	-2 206	-5 277	-72	847	0	
Loyers nets	27 981	28 340	2 463	9 080	0	
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	0	0	0	0	219	
Autres produits d'exploitation	121	1 311	117	23	376	74 571
Dotations aux amortissements	-215	0	0	0	-206	-6 708 67
Variation nette des provisions	-9	34	0	1	84	863 219 1
Frais de personnel	0	0	0	0	-5 069	948 -421
Autres frais généraux	0	0	0	0	-4 006	110 -5
Résultat de cessions des immeubles de placement	0	-4	0	0	0	069 -4
Variation de valeur des immeubles de placement	89 141	34 424	4 464	8 583	0	006 -4
Résultat opérationnel	117 020	64 105	7 043	17 687	-8 602	136 613
						197 253
Résultat dans les entreprises associées	0	0	0	9 310	0	
Charges financières	0	0	0	0	-33 978	9 310
Produits financiers	0	0	0	0	5 733	-33 978
Ajustement de valeur des instruments financiers	0	0	0	0	-7 115	5 733
Actualisation des dettes et créances	0	0	0	0	-79	-7 115 -
Variation nette des provisions financières	0	0	0	0	0	79 0 171
Résultat net avant impôts	117 020	64 105	7 043	26 997	-44 041	124 -7
Impôts	-4 013	0	0	-1 119	-1 955	087 164
Résultat net	113 007	64 105	7 043	25 877	-45 996	037
Part du Groupe	103 742	64 105	7 043	25 877	-45 996	154 772
Part des minoritaires	9 265	0	0	0	0	9 265
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :						
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-9 217	-9 217
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-	-81	-81
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-9 298	-9 298
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	113 007	64 105	7 043	25 877	-55 294	154 738
Part du Groupe	103 742	64 105	7 043	25 877	-55 294	145 474
Part des minoritaires	9 265	-	-	-	-	9 265

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

	Triangle d'or	Cité financière	Croissant ouest	Autres Structures	Total
Actifs sectoriels	1 503 045	1 303 813	228 420	646 403 972	3 682 653
Actifs non affectés	-	-	-	- 85 594	85 594
Total des actifs	1 503 045	1 303 813	228 420	646 403 86 565	3 768 247

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

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

IV - Faits caractéristiques

4-1) Opérations

Les projets en développement se sont poursuivis au cours du premier semestre 2012, dans le respect des calendriers. En particulier, les gros travaux de démolition et de construction du projet In/Out à Boulogne, dont le permis de construire a été purgé de tout recours en novembre 2011, ont démarré en janvier 2012 avec l'entreprise Bouygues.

4-2) Notes sur les contrôles fiscaux

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

Provisions pour grosses réparations

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations. Un rappel d'impôts de 2 010 milliers d'euros (intérêts de retard inclus) a été notifié et payé.

En 2012, le Conseil d'Etat a déclaré non admis le pourvoi formé pour 55 Montaigne. Une charge d'impôt d'un montant de 1 140 milliers d'euros a donc été comptabilisée, et une reprise de provision d'un montant de 565 milliers d'euros a été effectuée.

Pour les dossiers restant en cours, le Groupe conteste la position de l'administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Une provision complémentaire a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 435 milliers d'euros (intérêts inclus) pour porter le taux de provisionnement à 100%.

Répartition entre la valeur du terrain et de la construction

L'administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.

Le redressement d'impôts pour un montant de 797 milliers d'euros a fait l'objet d'un dégrèvement partiel le 21 avril 2011 pour un montant de 637 milliers d'euros.

Le Groupe conteste en partie la position de l'administration. Une provision a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 137 milliers d'euros (intérêts inclus), soit un taux de provisionnement de 100%

4-3) Evénements post-clôture

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

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	€	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<i>Société mère :</i>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<i>Sociétés en intégration globale :</i>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
<i>Sociétés en intégration proportionnelle :</i>			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50
<i>Sociétés mises en équivalence :</i>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 30 juin 2012.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-

dessous. 6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2012
Valeur brute						
Applications informatiques	3 790	30	-	27	-	3 848
Autres incorporelles	31	26	-23	-27	-	7
Amortissements						
Applications informatiques	-3 399	-73	-	-	-	-3 472
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	423	-17	-23	-	-	383

6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2012
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	21 238		-	-	-	21 238
Autres corporelles	3 527	255	-	-	-	3 782
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-239	-215	-	-	-	-454
Autres corporelles	-752	-133	-	-	-	-884
Valeur nette	23 774	-93	-	-	-	23 681

Au 30 juin 2012, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 25 219 milliers d'euros contre 23 194 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

6-3) Immeubles de placement

	31/12/2011	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2012
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 181 626	54 705	144 611	-4	-7 992	-	-	3 372 947
Total	3 181 626	54 705	144 611	-4	-7 992	-	-	3 372 947

	30/06/2012	31/12/2011
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 401 058	3 211 782
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-28 111	-30 155
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	3 372 947	3 181 626

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts immobiliers indépendants. Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession d'immeuble sur le semestre.

6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2011	Acquisition de filiales	Distribution	Résultat	Autres variations	30/06/2012
SIIC de Paris	29,63	266 106	-	-1 276	10 977	-1 292	274 516
Total		266 106	-	-1 276	10 977	-1 292	274 516

La participation de la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,63% est valorisée à 274 516 milliers d'euros au 30 juin 2012 contre 266 106 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

La valorisation de cette participation au cours de clôture du 29 juin 2012 (11,80 €) est de 150 681 milliers d'euros.

6-5) Actifs financiers

	31/12/2011	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Reclassement	30/06/2012
Participations non consolidées	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	635	2	-	-	-	-	637
Instruments dérivés de couverture	5 806	1 526	-	-	-	-	7 332
Total	6 442	1 527	-	-	-	-	7 969

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.

Au 30 juin 2012, la valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 7 332 milliers d'euros et se décompose de la manière suivante :

Valeurs de marché positives des opérations de couvertures	TIE %	Échéance	Part non courante	
			30/06/2012	31/12/2011
Swap HSBC	2,743%	23-mai-16	7 332	5 806
Total			7 332	5 806

6-6) Autres actifs non courants

	30/06/2012	31/12/2011
Impôts différés actif	226	478
Autres créances - non courantes	145	40
Paiements d'avance - non courants	10 547	1 286
Total	10 917	1 803

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

6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2011	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	30/06/2012
Juste valeur								
Immeubles de placement destinés à la vente	360	-	8	5	-	-	-	353
Total	360	-	8	-	-15	-	-	353

	30/06/2012	31/12/2011
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	353	360
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-	-
Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers	353	360

Au 30 juin 2012, aucune activité n'a été abandonnée par le groupe

SFL. 6-8) Clients et autres débiteurs

	30/06/2012			31/12/2011
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés	44 185	13 005	31 179	35 739
Provisions clients et comptes rattachés	-2 341	-13	-2 328	-2 456
Clients	41 844	12 992	28 852	33 284
Fournisseurs : avances & acomptes versés	248	248	-	228
Personnel et comptes rattachés	77	77	-	43
Créances fiscales - hors IS - part courante	13 720	13 720	-	12 076
Autres créances d'exploitation	1 661	1 661	-	5 726
Autres créances	373	373	-	251
Autres débiteurs	16 079	16 079	-	18 324
Total	57 923	29 072	28 852	51 608

Les créances à plus d'un an proviennent pour 27 390 milliers d'euros de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux.

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	30/06/2012	30/06/2011
Dotations aux provisions	-45	-11
Reprises de l'exercice	71	370
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-13	-15
Total	13	344
Loyers	74 571	71 609
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-0,02%	-0,48%

6-9) Autres actifs courants

	30/06/2012	31/12/2011
Intérêts courus sur dérivés	223	138
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 006	2 609
Paiements d'avance	3 943	831
Total	5 172	3 579

6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/06/2012	31/12/2011
Fonds bancaires et caisses	4 349	3 231
Valeurs mobilières de placement	10 036	8 266
Total	14 384	11 498

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

	30/06/2012	31/12/2011
Sicav monétaire Rothschild	818	500
Sicav monétaire Société Générale	-	-
Sicav monétaire HSBC	7 433	4 907
Sicav monétaire Crédit Agricole	1 785	2 859
Total	10 036	8 266

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.

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	30/06/2012
Nombre de titres	498 482	40 166	65 198	473 450
Prix moyen en euros	54,51 €	33,68 €	-46,29 €	53,87 €
Total en milliers d'euros	27 173	1 353	-3 018	25 507

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	
					30/06/2012	31/12/2012
Engagements sur contrats de location financement et contrats de location avec option d'achat :						
131, Wagram	Euribor 3M+2% (fin de trimestre civil)	14-juin-16	34 246	35 641	2 726	2 790
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	47 809	53 668	11 595	11 353
Emprunts Obligataire 2011 :	4,625%	25-mai-16	500 000	500 000	2 344	14 196
Impact étalement des commissions sur emprunts et prime d'émission sur emprunt obligataire :			-6 237	-7 603	-3 152	-3 263
Emprunts bancaires :						
Syndiqué NATIXIS 2005	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	26-janv-12	0	0	0	200 026
Syndiqué NATIXIS 2010	Euribor 3M+2,15% (fin de tirage)	17-déc-15	335 000	40 000	1 620	209
Syndiqué BNP-PARIBAS HSBC-CA-CIB-CFF	Euribor 3M+2,70% (fin de tirage)	8-oct-14	65 000	0	284	0
BANCOSABADELL	Euribor 3M+2,50% (le 29 de chaque trimestre)	29-déc-12	0	0	73 969	76 130
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	28-févr-12	0	0	0	50 005
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 1M+0,55% (fin de tirage)	2-mai-14	150 000	150 000	8	15
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€) CADIF	Euribor 3M+0,56% (fin de trimestre civil)	31-oct-13	40 800	40 800	3	4
	Euribor 3M+0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	0	0	50 004	50 011
	Euribor 1M+0,65% (fin de tirage)	31-déc-12	0	0	15 003	15 008
Comptes courants passifs :	Euribor 3M+0,60% (fin de trimestre civil)	31-déc-13	57 268	57 557	210	322
Valeurs de marché négatives des opérations de couvertures :						
Swap CA-CIB	2,2180%	29-déc-12	0	0	628	863
Swap BNP-PARIBAS	2,3750%	31-mars-12	0	0	0	123
Swap JP-MORGAN	E12M (CAP 5,0850%) +1.4150%	3-janv-14	17 816	21 456	2 609	1 865
Swap RBOS	3,8900%	31-oct-13	1 844	2 158	7	6
Swap BNP-PARIBAS	2,2300%	31-mars-16	2 636	1 792	4	3
Swap HSBC	2,1720%	31-mars-16	2 528	1 793	4	3
Swap HSBC	2,3050%	30-juin-16	5 731	4 120	9	7
Swap BNP-PARIBAS	1,8600%	30-sept-15	1 832	1 103	3	3
Swap CA-CIB	2,5300%	2-juil-15	5 515	3 806	0	0
Swap CADIF	2,1750%	2-juil-15	6 675	4 135	0	0
Swap CA-CIB	2,5000%	2-juil-15	8 138	5 576	0	0
Swap HSBC	1,9500%	2-janv-17	8 786	4 323	584	0
Swap CM-CIC	1,8460%	2-janv-17	3 929	1 653	266	0
Découverts bancaires :	DIVERS		0	0	32 173	29 464
Total			1 289 316	921 978	190 901	449 143

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

	30/06/2012	A un an au plus	> à 1 an et <= à 5 ans	> à 5 ans	30/12/2011
Emprunts syndiqués	401 904	1 904	400000	-	240 235
Emprunt obligataire	502 344	2 344	500000	-	514 196
Emprunt HSBC-CACIB-CFF	73 969	73 969	-	-	76 130
Emprunt BancoSabadell	-	-	-	-	50 005
Emprunt revolving BECM	150 008	8	150000	-	150 015
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 803	3	40800	-	40 804
Emprunt Deutsche Hypo	50 004	50 004	-	-	50 011
Crédit-Bail	96 376	14 321	82055	-	103 452
CADIF	15 003	15 003	-	-	15 008
Comptes courants passifs	57 478	210	57268	-	57 879
Etalement frais emprunts	-9 389	-3 152	-6237	-	-10 866
Swap CA-CIB 2,218%	628	628	-	-	8 63
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	-	-	-	-	123
Swap JP-MORGAN	20 425	2 609	17816	-	23 321
Swap RBOS 3,89%	1 851	7	1844	-	2 164
Swap BNP-PARIBAS 2,23%	2 640	4	2636	-	1 795
Swap HSBC 2,1720%	2 532	4	2528	-	1 796
Swap HSBC 2,3050%	5 740	9	5731	-	4 127
Swap BNP-PARIBAS 1,8600%	1 835	3	1832	-	1 106
Swap CA-CIB 2,53%	5 515	-	5515	-	3 806
Swap CADIF 2,1750%	6 675	-	6675	-	4 135
Swap CA-CIB 2,50%	8 138	-	8138	-	5 576
Swap HSBC 1,95%	9 370	584	8786	-	4 323
Swap CM-CIC 1,846%	4 195	266	3929	-	1 653
Découverts bancaires	32 173	32 173	-	-	29 464
Total	1 480 217	190 901	1 289316	-	1 371 121

Au 30 juin 2012, SFL disposait d'une réserve de 250 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 610 000 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

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

Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couverture correspond à la juste valeur de ces instruments financiers à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 30 juin 2012.

Covenants et clauses d'exigibilité anticipée liée à nos opérations de crédit :

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au 30/06/2012	Valeur au 31/12/2011	Clauses d'exigibilités (1)
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS	Ratio LTV <= 50%	37,3%	36,6%	Défaut de paiement Défaut croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	5,9%	6,5%	Non respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	2,9 Md€	2,8 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50%	37,3%	36,6%	Défaut de paiement Défaut croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	5,9%	6,5%	Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	2,9 Md€	2,8 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio LTV <= 50%	42,8%	42,0%	Défaut de paiement Défaut croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,6	Cessation d'activité Procédure Collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine < 20%	6,2%	6,8%	Non respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,4 Md€	3,2 Md€	Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	18,5%	17,1%	
EMPRUNT RBS	Ratio LTV <= 50%	42,8%	42,0%	Défaut de paiement Défaut croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2%	2,6%	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	6,2%	6,8%	Non respect des covenants financiers Changement de contrôle
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	3,2 Md€	3 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	Ratio LTV <= 50%	42,8%	42,0%	Défaut de paiement Déclarations inexactes
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	2,2	2,6	Défaut croisé Cessation d'activité Procédure collective
				Changement de contrôle Effet défavorable significatif
EMPRUNT PARHOLDING CA-CIB-HSBC-CFF	Ratio LTV <= 55%	29,6%	31,4%	Non respect des covenants financiers Suppression des sûretés Procédures collectives
	Ratio DSCR > 1,1 (Revenus nets locatifs / Intérêts des emprunts, couvertures de taux, commissions et amortissements de la dette)	1,3	2,0	Résiliation des mandats Refus de certification des comptes Inscriptions - Saisies Non paiement d'une échéance Effet défavorable significatif

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2012.

6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	<i>Dont provisions consommées</i>	Reclassement	30/06/2012
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts et taxes	1 137	435	-565	-565	-	1 007
Provisions relatives aux personnels	847	46	-	-	-	893
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	1 984	481	-565	-565	-	1 900
Provisions sur immeubles et locataires	111	-	-	-	-	111
Provisions pour impôts et taxes	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives aux personnels	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	111	-	-	-	-	111
Total	2 095	481	-565	-565	-	2 011

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 893 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,36% et d'un taux de revalorisation de 2,00%, les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

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

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

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

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

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 30 juin 2012 à 22 milliers d'euros contre 18 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

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

6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-32.

6-15) Dettes fiscales

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

Date d'échéance	2014	2015	Total
Montant à payer	846 128	809 227	1 655 354

6-16) Autres passifs non courants

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

6-17) Fournisseurs et autres créiteurs

	30/06/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs	11 709	7 066
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	25 300	12 453
Total	37 010	19 519

Au 30 juin 2012, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement la restructuration des immeubles situés au 92 et 82-88 avenue des Champs-Élysées, au Quai Le Gallo ainsi que les travaux de l'immeuble du Louvre des Entreprises.

6-18) Autres passifs courants

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

	30/06/2012	31/12/2011
Dépôts et cautionnements reçus	1 484	1 484
Clients – avances et acomptes reçus	16 533	19 134
Dettes sociales	3 592	5 253
Dettes fiscales	4 673	6 549
Autres dettes	2 741	2 672
Comptes de régularisations-passif	3 806	2 816
Total	32 830	37 908

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance « d'exit tax » 2013 d'un montant de 885 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2011 l'échéance « d'exit tax » 2012 d'un montant de 3 189 milliers d'euros.

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

6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,4% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 4 125 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers, ainsi que 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 :

Au 30/06/2012	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	610 167	140 862	347 956	121 349

	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs	74 571 -	71 609 -
Charges d'exploitation immobilières	20 294	19 300
Charges immobilières récupérées	13 586 -	13 260 -
Charges immobilières nettes de récupération	6 708	6 040
Loyers nets	67 863	65 569

Les charges immobilières nettes sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 29 milliers d'euros au 30 juin 2012 contre 301 milliers d'euros au 30 juin 2011.

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 219 milliers d'euros au 30 juin 2012 contre 207 milliers d'euros au 30 juin 2011.

6-21) Autres produits d'exploitation

	30/06/2012	30/06/2011
Production immobilisée	369	250
Autres produits	1 578	1 871
Total	1 948	2 121

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

6-22) Dotations aux amortissements

	30/06/2012	30/06/2011
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-73	-77
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-348	-254
Total	-421	-331

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

	30/06/2012	30/06/2011
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-45	-11
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-481	-1 000
Dotations pour dépréciations des immobilisations corporelles	-	-
Total dotations	-526	-1 011
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	150
Reprises de provisions sur actif circulant	71	370
Reprises de provisions pour autres risques et charges	565	871
Total reprises	636	1 391
Total	110	381

6-24) Frais de personnel

	30/06/2012	30/06/2011
Rémunérations du personnel	-3 063	-3 338
Charges de sécurité sociale	-1 340	-1 509
Charges de prévoyance	-38	-35
Autres charges sociales	-268	-339
Avantages accordés aux personnels	-141	-115

Participation et intéressement	-218	-404
Total	-5 069	-5 740

L'effectif pour le personnel administratif est de 78 personnes contre 82 personnes au 30 juin 2011. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes au 30 juin 2012 contre 3 personnes au 30 juin 2011.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature) s'élève à 1 772 milliers d'euros au 30 juin 2012 contre 3 173 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Détail des plans d'options d'actions au 30 juin 2012

Date d'assemblée	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL
Point de départ d'exercice des options	21/03/2002	25/04/2003	14/03/2011
Date d'expiration	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription			
Prix d'achat	27,22 €	25,88 €	61,33 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 063	35 469	233 748
Options attribuées dans l'exercice	-	-	-
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	3063	-	-
Options annulées dans l'exercice	-	-	-
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	-	35 469	233 748

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 2012

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2012, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 141 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

6-25) Autres frais généraux

	30/06/2012	30/06/2011
Achats	-73	-43
Sous-traitance	-210	-87
Locations	-574	-568
Entretien/Maintenance	-99	-94
Honoraires	-1 090	-914
Publications/Relations publiques	-492	-286
Services bancaires	-140	-154
Impôts et taxes	-630	-638
Frais de déplacement et réceptions	-197	-198
Charges non récurrentes	-86	53
Autres	-415	-431
Total	-4 006	-3 362

6-26) Résultat de cession des immeubles de placement

Au cours de l'exercice, il a été comptabilisé des frais de cessions complémentaires pour un montant de 4 milliers d'euros. Le groupe SFL n'a procédé à aucune cession d'immeuble.

6-27) Variation de valeur des immeubles de placement

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

6-28) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de 9 310 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris net des frais de dilution.

6-29) Charges et produits financiers

	30/06/2012	30/06/2011
Intérêts des emprunts bancaires	-21 899	-15 929
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-1 423	-2 761
Intérêts des comptes courants hors Groupe	469	167
Instruments de couvertures	-8 495	-9 064
Autres charges financières	-1 692	-1 105
Charges financières	-33 978	-29 026
Produits d'intérêts	6	2
Produits nets sur cessions de VMP	48	61
Transferts de charges financières	4 277	5 148
Instruments de couvertures	840	142
Autres produits financiers	562	935
Produits financiers	5 733	6 289
Coût de l'endettement net	-28 245	-22 737

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 4,51% correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 92 avenue des Champs-Élysées (OZONE) et au 46 Quai le Gallo (IN/OUT).

6-30) Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte financier très instable et en restructuration, SFL gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité :

Le risque de liquidité reste déterminant dans l'environnement actuel. Grâce à ses lignes de crédits confirmées non utilisées de 250 000 milliers d'euros, SFL couvre aisément tous ses refinancements à venir à l'horizon de un an. Cette visibilité permet à SFL de travailler sereinement ses prochains refinancements dans le double objectif de diversifier ses sources de financements et de réduire ses marges de refinancements. Au 30 juin 2012, la marge moyenne de refinancement de la dette de SFL (hors émission obligataire) est de 159 points de base et la maturité moyenne de la dette est de 3.1 années.

Le niveau de ratio d'endettement de 36,3% et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant tout comme la participation de SFL dans SIIC de Paris qui représente un actif financier liquide.

2/ Le risque de contrepartie :

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit des contrats de couvertures de taux soit des 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 change :

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2012.

4/ Le risque de taux d'intérêts :

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 couvertures. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers (taux, temps, volatilité, ...)

a/ Objectifs et stratégie

L'objectif est d'utiliser des instruments de couverture de taux classiques (swap vanille, CAP, COLLAR voire swaption) dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de notre dette à la hausse des taux tout en réduisant au maximum la charge financière liée à ces mêmes instruments financiers. La pentification de la courbe des taux, la volatilité du marché et le niveau intrinsèque des taux doivent nous orienter dans nos choix. Nous couvrons au minimum 70% de notre dette tout en essayant d'allonger la maturité moyenne de nos couvertures en période de taux bas avec un coût de portage raisonnable. Dans un environnement de crise budgétaire des états membres de la zone euro, la courbe des taux se détend du fait de la dégradation des données macroéconomiques de la zone euro ce qui devrait faciliter la stabilité des prix à court terme. Néanmoins, les tensions sur les rendements des obligations d'états des membres de la zone euros les plus endettés restent préoccupantes.

Notre stratégie, dans ce contexte complexe, est :

- d'augmenter notre pourcentage de couverture de notre dette pour bénéficier d'un contexte de taux historiquement bas et de nous couvrir contre les conséquences éventuelles d'une crise de liquidité majeure ;
- d'utiliser toute détente sur les taux de swaps entre trois et cinq ans pour nous couvrir sur des besoins futurs ;
- d'utiliser une volatilité implicite des taux en notre faveur ;

b/ Mesure des risques :

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 4.53% au 30 juin 2012 (contre 4.18% au 31 décembre 2011).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4.49% soit un impact négatif de 241 milliers d'euros sur le semestre représentant 0.7% des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 4.57% soit un impact positif de 302 milliers d'euros sur le semestre représentant 0.9% des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 30 juin 2012, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 16 188 milliers d'euros (contre 15 514 milliers d'euros au 31 décembre 2011). A l'opposé, une baisse des taux de 0.50% impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 16 848 milliers d'euros (contre 16 554 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

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

Couvertures de taux	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap CA-CIB à 2,2180%	73 053	0	0	0	0	0	73 053
Collar JPMORGAN	0	400 000	0	0	0	0	400 000
Swap RBOS à 3,8900%	0	40 800	0	0	0	0	40 800
Swap BNP-PARIBAS à 2,2300%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,1720%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,3050%	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap BNP-PARIBAS à 1,8600%	0	0	0	50 000	0	0	50 000
Swap CA-CIB à 2,5300%	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap CADIF à 2,1750%	0	0	0	150 000	0	0	150 000
Swap CA-CIB à 2,5000%	0	0	0	150 000	0	0	150 000
Swap HSBC à 1,9500%	0	0	0	0	200 000	0	200 000
Swap CM-CIC à 1,8460%	0	0	0	0	100 000	0	100 000
CAP Société Générale à 2,75%	200 000	0	0	0	0	0	200 000
Swap HSBC E3M (contre 2,7430%)	0	0	0	-100 000	0	0	-100 000
Total	273 053	440 800	0	550 000	300 000	0	1 563 853

Dettes à taux variable	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	0	0	65 000	335 000	0	0	400 000
Emprunt revolving BECM	0	150 000	0	0	0	0	150 000
Emprunt RBOS	0	40 800	0	0	0	0	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	73 956	0	0	0	0	0	73 956
Engagements sur contrats de location financement	14 385	50 599	2 790	28 666	0	0	96 440
Comptes courants	0	57 268	0	0	0	0	57 268
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
Total	153 341	298 667	67 790	363 666	0	0	883 464

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

Position nette non couverte :

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 30 juin 2012 au 30 juin 2016.

	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016
Emprunts syndiqués	400 000	400 000	400 000	335 000	0
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	0	0	0
Emprunt RBOS	40 800	40 800	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	0	0	0	0
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	73 956	0	0	0	0
Engagements sur contrats de location financement	96 440	82 055	31 456	28 666	0
Comptes courants	57 268	57 268	0	0	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
Total dette taux variable	883 464	730 123	431 456	363 666	0
Swap CA-CIB à 2,2180%	73 053	0	0	0	0
Collar JPMORGAN	400 000	400 000	0	0	0
Swap RBOS à 3,8900%	40 800	40 800	0	0	0
Swap BNP-PARIBAS à 2,2300%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap HSBC à 2,1720%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap HSBC à 2,3050%	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Swap BNP-PARIBAS à 1,8600%	50 000	50 000	50 000	50 000	0
Swap CA-CIB à 2,5300%	0	100 000	100 000	100 000	0
Swap CADIF à 2,1750%	0	150 000	150 000	150 000	0
Swap CA-CIB à 2,5000%	0	150 000	150 000	150 000	0
Swap HSBC à 1,9500%	0	200 000	200 000	200 000	200 000
Swap CM-CIC à 1,8460%	0	100 000	100 000	100 000	100 000
CAP Société Générale à 2,7500%	200 000	0	0	0	0
Swap HSBC E3M (contre 2,7430%)	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Total couvertures	863 853	1 290 800	850 000	850 000	300 000
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	19 611	-560 677	-418 544	-486 334	-300 000

Au 30 juin 2012, le taux de couverture de la dette est de 96%

Couvertures

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 30 juin 2012 et le 31 décembre 2011 est de 11 631 milliers d'euros en défaveur de SFL, comptabilisée pour 9 217 milliers d'euros en diminution des capitaux propres et 2 414 milliers d'euros en résultat (charges) auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers décrit ci-après.

Déqualification des instruments de couverture

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 30 juin 2012, le montant des instruments de couverture faisant l'objet d'une déqualification s'élève à 30 044 milliers d'euros. L'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 4 701 milliers d'euros.

Notre portefeuille d'instruments dérivés comprend les éléments suivants :

Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

Contrepartie : JP Morgan. Nature : opération sans dette sous-jacente. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1.4150% avec un CAP à 5,0850% et un FLOOR à 2% sur l'Euribor 12 mois. Au 30 juin 2012, la valeur de marché de cette opération est de 17 816 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : RBS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de 7 ans à 3,89% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 1 845 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 mars 2009 et restructuré en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2016 à 2,23% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 2 636 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009 et restructuré en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2016 à 2,172% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 2 528 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009 et restructuré en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2016 à 2,3050% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 5 731 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : BNP-PARIBAS. Nature : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 5 octobre 2009 et restructuré en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 30 septembre 2015 à 1,86%. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 1 832 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : variabilisation d'une dette à taux fixe. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2011 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 23 mai 2016 à 2,743% (SFL paye Euribor 3 mois et reçoit le taux fixe). Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 7 332 milliers d'euros en faveur de SFL.

Contrepartie : CA-CIB. Nature : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 150 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,50%. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 8 137 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros à échéance le 2 janvier 2017 à 1,95%. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 8 786 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : SOCIETE GENERALE. Nature : opération sans dette sous-jacente. CAP acheté en valeur du 6 juillet 2011 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros à échéance le 6 juillet 2012 à 2,75%. Ce CAP a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 0 euros.

Contrepartie : CA-CIB. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,53% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 5 515 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : CADIF. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 150 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,175% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 6 675 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : CM-CIC. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2017 à 1,846% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 30 juin 2012, une valeur de marché de 3 928 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

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

Au 30 juin 2012, la valeur de marché de cette opération est de 622 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Mesure des instruments de couverture

Toutes nos couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 30 juin 2012, la juste valeur globale des instruments dérivés est de 58 721 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Valeur de marché de dette obligataire

Au 30 juin 2012, la valeur de marché de l'emprunt obligataire de 500 M€, maturité mai 2016, est de 512 600 milliers d'euros.

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 2012.

6-32) Impôts

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

Impôts différés	Bilan 31/12/2011	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 30/06/2012	Bilan 30/06/2012
Variation de valeur des immeubles de placement	511	-	-	-4 897	-62 208
Instruments de couverture	9	-	-81	-	214
Retraitement des amortissements	4	-	-	-430	-3 892
Retraitement des loyers	5	-	-	195	-1 860
Activations des frais financiers et d'acquisition	3	-	-	-	-231
Activations des déficits reportables	0	-	-	-170	-
Autres	0	-	-	-	-120
Total net	63	-	-81	-5 303	-68 098
Dont impôts différés - Actif	3	-	-81	-170	226
Dont impôts différés - Passif	60	-	-	5 132	68 324

Au 30 juin 2012, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 784 milliers d'euros.

6-33) Résultat par action

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

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

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

	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net pour le résultat de base par action	154 772	90 066
Résultat net pour le résultat dilué par action	154 772	90 066
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-473 450	-479 857
Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture	46 055 524	46 049 117
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0
Nombre d'actions ordinaires dilué, à la clôture	46 528 974	46 528 974
Résultat net par action	3,36 €	1,96 €
Résultat dilué par action	3,33 €	1,94 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-473 450	-479 857
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus	46 055 524	46 049 117
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires, dilué	46 528 974	46 528 974
Résultat net pondéré par action	3,36 €	1,96 €
Résultat dilué pondéré par action	3,33 €	1,94 €

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

6-34) Dividendes payés et proposés

	30/06/2012		30/06/2011	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	65 141	1,40 €	97711	2,10 €
Acompte payé N-1	-	-	32239	0,70 €
Dividendes N-1 payés en N	64 474	1,40 €	64478	1,40 €
Total	64 474	1,40 €	96718	2,10 €

6-35) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 30 juin 2012 sont détaillés ci-après :

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

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

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

Inscriptions	Privilege de prêteur de deniers			Hypothèques conventionnelles				Total général 30/06/2012	Total général 31/12/2011	
	Sociétés	PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	PARGAL	PARCHAMPS	PARCHAR			PARHAUS
Echéance	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013		
Au profit de CA-CIB	Principal	11 460	2 483	7 663	5 982	2 737	1 320	19 922	51 567	51 567
	Accessoires	1 146	248	766	598	274	132	1 992	5 157	5 157
	Total	12 607	2 731	8 429	6 580	3 011	1 452	21 915	56 724	56 724
Au profit de HSBC PRIVATE BANK	Principal	11 269	2 442	7 535	5 882	2 691	1 298	19 590	50 708	50 708
	Accessoires	1 127	244	754	588	269	130	1 959	5 071	5 071
	Total	12 396	2 686	8 289	6 470	2 960	1 428	21 549	55 778	55 778
Au profit de CFE	Principal	7 640	1 655	5 108	3 988	1 825	880	13 282	34 378	34 378
	Accessoires	764	166	511	399	182	88	1 328	3 438	3 438
	Total	8 404	1 821	5 619	4 386	2 007	968	14 610	37 816	37 816
Au profit de HSBC France	Principal	7 831	1 697	5 236	4 087	1 870	902	13 614	35 237	35 237
	Accessoires	783	170	524	409	187	90	1 361	3 524	3 524
	Total	8 614	1 866	5 760	4 496	2 057	992	14 975	38 761	38 761
Total	42 022	9 105	28 097	21 932	10 085	4 840	73 048	189 079	189 079	
Total SFL	21 011	4 552	14 048	10 966	5 018	2 420	36 524	94 540	94 540	

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

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Echéance	30/06/2012		31/12/2011	
			Au profit des PRÊTEURS	Part SFL	Au profit des PRÊTEURS	Part SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/12/2013	9 120		9 120	
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/12/2013	0		0	
	s/total		9 120	4 560	9 120	4 560
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/12/2013	1 500		1 500	
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/12/2013	0		0	
	s/total		1 500	750	1 500	750
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/12/2013	21		21	
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/12/2013	0		0	
	s/total		21	10	21	10
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/12/2013	1 500		1 500	
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/12/2013	0		0	
	s/total		1 500	750	1 500	750

Total	12 141
-------	--------

6 070

12 141

6 070

Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND			
			Principal	Accessoires	Total 30/06/2012	Total 31/12/2011
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880	44 880
Total			40 800	4 080	44 880	44 880

Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<i>Engagements donnés :</i>				
. 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	0	140	0
. Cautions immobilières	1 000	1 000	0	0
<i>Engagements reçus :</i>				
. Cautions locataires	30 856	166	5 687	25 003
. Cautions fournisseurs	2 375	558	1 817	0
. Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2010	15 000	0	15 000	0
. Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	235 000	0	235 000	0

Engagements envers le personnel

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

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

Au 30 juin 2012, le montant global de ces protections s'établit à 2 712 milliers d'euros.

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

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

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 30 juin 2012 est de 86 005 milliers d'euros.

6-36) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	30/06/2012	30/06/2011
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :		
Prix de cession	-	-
Frais décaissés sur cessions	-4	-
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :		
Valeurs mobilières de placements	10 036	41 251
Disponibilités	4 349	5 586
Trésorerie passive	- 32 173	- 3 931

Renseignements divers

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

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

6-37) Informations sur les parties liées

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

	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
Bilan :		
Clients	223	-
Comptes courants actifs	44 944	73 428
Autres créances	-	1 488
Fournisseurs	-223	-
Comptes courants passifs	-44 944	-73 428
Autres dettes	-	-1 488
Compte de résultat :		
Prestations de service	369	-
Revenus des prêts et créances	813	1 393
Honoraires	-369	-
Intérêts des comptes courants	-813	-1 393

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

	30/06/2012	30/06/2011
Avantages court terme hors charges patronales (1)	1 943	1 737
Avantages court terme : charges patronales	757	736
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	-	-
Autres avantages à long terme (3)	-	-
Rémunération en actions (4)	108	45
Total	2 808	2 518

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

(2) Coûts de services rendus.

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

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

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

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme
40, rue Washington
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

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 t^{er} janvier au 30 juin 2012, 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 oeuvre 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

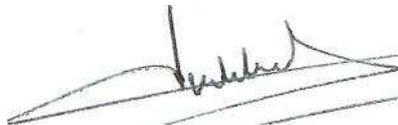
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés



Benôit Audibert

I%

IChristophe Postel-Vin y

**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 2 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 26 juillet 2012

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE,
Directeur Général



SFL • 40, rue Washington • CS 90003 • 75408 Paris Cedex 08 • T : +33 (0)1 42 97 27 00 • F : +33 (0)1 42 97 27 26

www.fonciere-lyonnaise.com

SA au capital de 93 057 948 euros • R.C.S. 552 040 982 PARIS – CODE APE 6820B • N° TVA INTRACOM. SFL FR 54/552/040/982

