

# **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

42, rue Washington  
75008 Paris

---

## **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

PricewaterhouseCoopers Audit  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme  
42, rue Washington  
75008 Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans le paragraphe « b) Immobilisations corporelles » de la note « I – Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

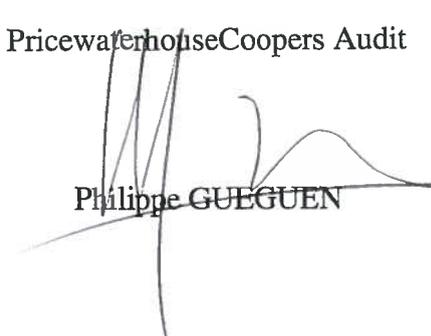
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Neuilly-Sur-Seine, le 20 mars 2015

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés

  
Philippe GUEGUEN

  
Christophe POSTEL-VINAY



# SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2014

ÉTATS FINANCIERS

**Sommaire**

**Bilan**

**Compte de résultat**

**I. Principes, règles et méthodes comptables**

**II. Faits caractéristiques**

**II. Notes sur les états financiers**

## Bilan

ACTIF				31/12/2014	31/12/2013
(en euros)	Montant brut	Amortissements et Dépréciations	Montant net	Montant net	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Concessions et droits similaires	4 766 120	4 040 963	725 157	819 229
	Fonds commercial <sup>(1)</sup>	52 217 467		52 217 467	50 258 560
	Autres				
	Immobilisations incorporelles en cours	1 479 371		1 479 371	1 019 027
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains	587 636 763	8 220 912	579 415 851	582 544 472
	Constructions	776 730 869	149 122 883	627 607 986	633 759 153
	Autres	3 898 559	1 488 752	2 409 807	2 586 955
	Immobilisations corporelles en cours	223 287 468		223 287 468	164 232 947
	Avances et acomptes	6 531 134		6 531 134	6 669 320
	<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>				
	Participations	393 871 912	2 286 948	391 584 964	627 556 996
	Créances rattachées à des participations	22 496 806		22 496 806	22 844 416
	Autres titres immobilisés				
	Prêts	3 189 744		3 189 744	5 347 815
Autres	720 717		720 717	679 396	
<b>TOTAL I</b>	<b>2 076 826 930</b>	<b>165 160 458</b>	<b>1 911 666 472</b>	<b>2 098 318 286</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>Stocks et en-cours</b>				
	<b>Créances <sup>(3)</sup></b>				
	Avances et acomptes versés sur commande	36 459		36 459	29 857
	Créances locataires et comptes rattachés	7 298 648	3 018 297	4 280 351	5 142 132
	Autres	535 213 998		535 213 998	315 899 451
	<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
	Actions propres	22 570 637	7 171 233	15 399 404	16 456 474
	Autres titres	973 098		973 098	1 393 488
	<b>Instruments de trésorerie</b>				
Disponibilités	411 814		411 814	68 193 092	
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	736 211		736 211	185 681	
<b>TOTAL II</b>	<b>567 240 865</b>	<b>10 189 530</b>	<b>557 051 335</b>	<b>407 300 175</b>	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>8 552 573</b>		<b>8 552 573</b>	<b>8 597 730</b>	
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>	<b>2 016 129</b>		<b>2 016 129</b>	<b>2 757 167</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV )</b>	<b>2 654 636 497</b>	<b>175 349 988</b>	<b>2 479 286 509</b>	<b>2 516 973 358</b>	
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an (brut)			24 694 422	25 022 259	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			530 348 035	303 291 171	

## Bilan (suite)

PASSIF		31/12/2014	31/12/2013
(en euros)			
CAPITAUX PROPRES	Capital	93 057 948	93 057 948
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	839 667 295	924 182 054
	Ecart de réévaluation	21 438 656	21 438 656
	<b>Réserves:</b>		
	Réserve légale	9 305 795	9 305 795
	Réserve statutaire		
	Réserves réglementées		
	Autres		
	Report à nouveau	915 525	620 424
	Acompte sur dividendes		-32 253 864
	Résultat de l'exercice	31 476 110	44 843 906
	<b>Situation nette</b>	<b>995 861 329</b>	<b>1 061 194 919</b>
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	15 099 233	13 202 799
	<b>TOTAL I</b>	<b>1 010 960 562</b>	<b>1 074 397 718</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
<b>TOTAL I bis</b>			
Provisions pour risques	1 628 049	1 544 402	
<b>TOTAL II</b>	<b>1 628 049</b>	<b>1 544 402</b>	
DETTES (1)(2)	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 210 629 795	1 015 631 849
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	156 589 480	316 908 915
	Emprunts et dettes financières divers	48 712 864	47 731 100
	Avances et acomptes reçus sur location	5 288 699	4 123 659
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 917 642	5 774 786
	Dettes fiscales et sociales	14 276 885	18 619 091
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 098 140	26 490 562
	Autres dettes	2 352 570	2 150 673
	Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance	2 831 823	3 600 603	
<b>TOTAL III</b>	<b>1 466 697 898</b>	<b>1 441 031 238</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + I bis + II + III )</b>	<b>2 479 286 509</b>	<b>2 516 973 358</b>	
(1) Dont à plus d'un an	1 352 629 513	1 108 051 726	
(2) Dont à moins d'un an	114 068 385	332 979 513	
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	26 353 101	98 746 188	

## Compte de résultat

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	69 341 372	77 664 921
Prestations de services	1 536 669	1 930 760
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>70 878 041</b>	<b>79 595 681</b>
Production immobilisée	227 476	247 162
Reprises sur provisions et amortissements	3 069 927	3 775 395
Autres produits	697 456	2 314 835
Transferts de charges	18 984 669	19 341 429
<b>TOTAL I</b>	<b>93 857 569</b>	<b>105 274 502</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	35 990 337	50 476 928
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	548 849	786 077
Autres	9 387 911	9 339 809
Charges de personnel		
Salaires et traitements	7 665 940	7 728 387
Charges sociales	3 239 556	3 213 249
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	36 857 730	29 972 448
Sur immobilisations : dotations aux provisions	3 135 508	2 003 494
Sur actif circulant : dotations aux provisions	73 112	268 036
Pour risques et charges : dotations aux provisions	117 570	15 296
Autres charges	787 721	355 815
<b>TOTAL II</b>	<b>97 804 234</b>	<b>104 159 539</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>-3 946 665</b>	<b>1 114 963</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
De participations	31 449 625	32 246 255
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	102 431	150 135
Autres intérêts et produits assimilés	2 735 397	2 687 048
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	7 472 718	11 905 851
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	56 055	9 509
<b>TOTAL III</b>	<b>41 816 226</b>	<b>46 998 798</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 709 932	856 000
Intérêts et charges assimilés	72 996 035	64 362 435
<b>TOTAL IV</b>	<b>74 705 967</b>	<b>65 218 435</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>-32 889 741</b>	<b>-18 219 637</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)</b>	<b>-36 836 406</b>	<b>-17 104 674</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion	437 610	315 230
Sur opérations en capital	304 958 567	290 371 100
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	2 077 391	4 545 115
<b>TOTAL V</b>	<b>307 473 568</b>	<b>295 231 445</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion	1 197 180	69 882
Sur opérations en capital	236 004 252	216 880 013
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 918 214	2 156 574
<b>TOTAL VI</b>	<b>239 119 646</b>	<b>219 106 469</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>68 353 922</b>	<b>76 124 976</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	97 136	65 441
Impôts sur les bénéfices (X)	-55 730	14 110 955
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>443 147 363</b>	<b>447 504 745</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>411 671 253</b>	<b>402 660 839</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>31 476 110</b>	<b>44 843 906</b>

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général

## I – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées des éléments suivants :

- o Les logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).
- o Le poste « fonds commercial » correspondant aux malis de fusion technique.  
Ces malis affectés aux immeubles font l'objet de tests de dépréciation et d'un suivi extra comptable régulier avec l'immeuble auquel ils se rattachent, conformément à l'article 322 -5 du règlement n° 99- 03 du CRC (modifié par le règlement n°2002-10).

### b) Immobilisations corporelles

#### 1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

#### 2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. A partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2014 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

### **c) Immobilisations financières**

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

### **d) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites**

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, font l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Conformément à l'Avis n°2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans la catégorie "valeurs mobilières de placement", et affectées à des plans d'attribution gratuite d'actions, SFL retient la valeur nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution gratuite d'actions, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'attribution.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3.1).

### **e) Créances locataires clients**

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- o les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- o les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

### **f) Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

### **g) Transferts de charges**

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la contribution des revenus locatifs, la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler d'autre part.

### **h) Eléments financiers**

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

## **i) Charges et produits exceptionnels**

Les charges et produits exceptionnels comprennent les opérations non répétitives quant à leur nature (frais d'acquisition des immeubles, cessions d'immobilisations, etc.).

## **II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

### **A – PRINCIPAUX EVENEMENTS**

#### **Projets de développement**

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

#### **Opérations d'arbitrage**

SFL a signé le 5 juin 2014 avec Eurosic un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris au prix de 23,88 € par action (après versement du dividende), soit un montant global de 304,9 M€. Cette cession a été effectivement finalisée le 23 juillet 2014 et dégage une plus-value dans le résultat social de 68,96 M€ (hors frais de cession).

SFL est devenue l'associé gérant de la société Condorcet Holding qui, à compter du 4 décembre 2014, détient l'intégralité du capital social de la SNC Condorcet Propco laquelle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à 4-8 rue Condorcet à Paris.

#### **Distribution exceptionnelle de prime d'émission**

La société a mis en paiement le 21 novembre 2014 une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 0,70 € par action, soit un montant total distribué de 32.268.243 euros, au titre de remboursement d'apport.

#### **Financements**

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

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

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

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

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

### **B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX**

A l'issue de la vérification de comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'un redressement d'assiette de 2 M€, réduisant d'autant les déficits fiscaux. SFL conteste ce redressement, qui porte sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux.

### **C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

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

### III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

#### A - NOTES SUR LE BILAN

##### A-1) Actif immobilisé

##### A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2014
Concessions et droits similaires	4 644 454		30 000	151 666	4 766 120
Fonds commercial	52 217 467				52 217 467
Avances et acomptes versés	1 019 027	615 765		-155 421	1 479 371
<b>Total</b>	<b>57 880 948</b>	<b>615 765</b>	<b>30 000</b>	<b>-3 755</b>	<b>58 462 958</b>

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Le poste « Fonds commercial » correspond aux malis de fusion technique dégagés :

- lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006 (immeuble Ozone) ;
- lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008 (immeuble Iéna).

Amortissements des immobilisations incorporelles	31/12/2013	Dotations	Reprises	31/12/2014
Concessions et droits similaires	3 825 225	245 738	30 000	4 040 963
<b>Total</b>	<b>3 825 225</b>	<b>245 738</b>	<b>30 000</b>	<b>4 040 963</b>

Dépréciations des immobilisations incorporelles	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Fonds Commercial	1 958 907		1 958 907	0
<b>Total</b>	<b>1 958 907</b>	<b>0</b>	<b>1 958 907</b>	<b>0</b>

La dépréciation du 31/12/2013, qui concerne le fonds commercial Iéna, a été reprise pour tenir compte de l'évolution de la valeur hors droits de l'immeuble retenue par les experts au 31/12/2014.

##### A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2014
Terrains	587 636 763				587 636 763
Constructions	396 623 356		362 167	3 791 333	400 052 522
Agencements, aménagements des constructions	364 179 162		9 348 350	21 847 535	376 678 347
Mobiliers, matériels	3 761 730		77 686	214 515	3 898 559
Immobilisations corporelles en cours	164 232 947	84 904 149		-25 849 628	223 287 468
Avances et acomptes versés	6 669 321	3 045 397	3 183 584		6 531 134
<b>Total</b>	<b>1 523 103 279</b>	<b>87 949 546</b>	<b>12 971 787</b>	<b>3 755</b>	<b>1 598 084 793</b>

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2013	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2014
Terrains					
Constructions	24 309 928	6 340 040	362 167		30 287 801
Agencements, aménagements des constructions	99 554 353	25 505 661	9 348 350	-55 666	115 655 998
Mobilier, matériel	1 174 774	313 978	55 666	55 666	1 488 752
<b>Total</b>	<b>125 039 055</b>	<b>32 159 679</b>	<b>9 766 183</b>	<b>0</b>	<b>147 432 551</b>

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Terrains	5 092 291	3 135 508	6 887	8 220 912
Constructions	3 179 084			3 179 084
Agencements, aménagements des constructions	0			0
<b>Total</b>	<b>8 271 375</b>	<b>3 135 508</b>	<b>6 887</b>	<b>11 399 996</b>

Suite à l'expertise du patrimoine au 31/12/2014, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

Détail des dépréciations par Immeuble	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Le Vaisseau	8 243 050	3 135 508		11 378 558
Saint Denis	28 325		6 887	21 438
<b>Total</b>	<b>8 271 375</b>	<b>3 135 508</b>	<b>6 887</b>	<b>11 399 996</b>

#### A-1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Participations	629 843 944	10 200	235 982 232	393 871 912
Créances rattachées à des participations	22 844 417	22 496 797	22 844 408	22 496 806
Prêts	5 347 814	19 773	2 177 843	3 189 744
Dépôts et cautionnements versés	679 396	41 321		720 717
<b>Total</b>	<b>658 715 571</b>	<b>22 568 091</b>	<b>261 004 483</b>	<b>420 279 179</b>

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations).

Dépréciations des immobilisations financières	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Participations	2 286 948			2 286 948
<b>Total</b>	<b>2 286 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 286 948</b>

La dépréciation correspond pour l'essentiel à 100 % de la participation de SFL dans la société Vendôme-Rome.

Echéancier au 31 décembre 2014	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	22 496 806	22 496 806	22 496 806		
Prêts	3 189 744	19 773	2 197 616	992 128	
Dépôts et cautionnements	720 717				720 717

#### Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						

#### A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société :

##### 1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	113 557 873	100,00%	291 846 722	291 846 722	-	-	15 837 331	10 649 435	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	7 522 732	100,00%	1 169 740	1 169 740	170 017 485	-	9 643 695	4 261 535	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	15 607 815	66,00%	79 788 878	79 788 878	111 838 306	-	21 508 089	11 500 162	-	-

##### 2. Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)

SAS PARHOLDING	15 000 000	3 126 362	50,00%	18 400 300	18 400 300	12 550 536	-	-	267 586	901 458	-
----------------	------------	-----------	--------	------------	------------	------------	---	---	---------	---------	---

#### B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A :

1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				380 493	380 493	-	-	-	-76 223	772 733	-
2. Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)				2 286 735		-	-	-	-	-	-

## A-2) Créances

Echéancier au 31 décembre 2014	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	36 459		36 459		
Créances clients et comptes rattachés	7 298 648	763 236	2 735 122	4 563 526	
<b>Autres</b>					
. Personnel et comptes rattachés	30 356		30 356		
. Etat, impôts et taxes	8 757 976		8 757 976		
. Groupe et associés	526 034 558	250 049	250 049	525 784 509	
. Débiteurs divers	391 108		391 108		
Charges constatées d'avance	736 211		736 211		

Dépréciations des créances :	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Créances locataires	3 076 495	73 112	131 310	3 018 297
Autres créances	449 837		449 837	0
<b>Total</b>	<b>3 526 332</b>	<b>73 112</b>	<b>581 147</b>	<b>3 018 297</b>

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

## A-3) Valeurs mobilières de placement

### A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2014 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 22 571 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 15 515 milliers d'euros, le cours de clôture des actions SFL étant de 36,36 € contre 38,09 € en décembre 2013 :

Variation des actions propres	31/12/2013	Augmentations (*)	Diminutions (*)	31/12/2014
Nombre d'actions propres	439 531	149 910	162 746	426 695
Prix moyen en euros	54,33 €	37,95 €	42,99 €	52,90 €
<b>Total</b>	<b>23 877 556</b>	<b>5 689 327</b>	<b>6 996 246</b>	<b>22 570 637</b>

\* dont 24 069 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 7 171 milliers d'euros au 31 décembre 2014, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
Actions propres affectées à un plan de stock option en 2007	201 710	12 572 086	5 237 910	7 334 176	7 334 176	-5 237 910
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2012	20 989	740 912	Na (*)	740 912	763 160	22 248
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2013	17 430	656 762	Na (*)	656 762	633 755	-23 007
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2014	13 641	511 538	Na (*)	511 538	495 987	-15 551
Actions propres en vue d'acquisitions futures	136 631	6 901 226	1 933 323	4 967 903	4 967 903	-1 933 323
Actions propres : contrats de liquidité	36 294	1 188 114	0	1 188 114	1 319 650	131 536
<b>Total</b>	<b>426 695</b>	<b>22 570 638</b>	<b>7 171 233</b>	<b>15 399 405</b>	<b>15 514 631</b>	<b>-7 056 007</b>

(\*) les actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite sont maintenues à leur valeur brute

Dépréciations valeurs mobilières de placement	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2014
Actions propres	7 421 082	616 278	262 384	-603 743	7 171 233
<b>Total</b>	<b>7 421 082</b>	<b>616 278</b>	<b>262 384</b>	<b>-603 743</b>	<b>7 171 233</b>

La variation de la dépréciation comprend une dotation de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 616 milliers d'euros, et un reclassement de 604 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres à un plan d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert. La livraison du plan 2 de l'année 2012 a conduit à une reprise de provision de 262 milliers d'euros.

Détail des plans d'options d'actions	31/12/2014
Date d'Assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ de l'exercice des options	13/03/2011
Date d'expiration	13/03/2015
Prix d'exercice	58,97 €
Options à l'ouverture de l'exercice	208 297
Options attribuées dans l'exercice	3 910
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	
Options annulées dans l'exercice	10 497
<b>Nombres d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>201 710</b>

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31/12/2014 :	Plan n° 1	Plan n° 1	Plan n° 1
Date d'Assemblée	09/05/2011	09/05/2011	09/05/2011
Date du Conseil d'Administration	04/03/2014	05/03/2013	16/02/2012
Exercice à partir de	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
% d'espérance	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre cible	32 609	33 725	32 988
Nombre espéré	23 083	23 887	22 352
Valeur unitaire de l'action attribuée (*)	37,50 €	37,68 €	35,30 €
<b>Nombre espéré à l'ouverture</b>	<b>23 083</b>	<b>23 046</b>	<b>21 412</b>
Refus d'attribution/ départ	10 391	6 553	1 396
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>12 692</b>	<b>16 493</b>	<b>20 016</b>

(\*) cours à la date d'attribution

#### A-3.2) Autres valeurs mobilières de placement

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
AVIVA INVESTORS MONETAIRE C	430,9	2 258	973 098	973 814	716
<b>Total</b>	<b>430,9</b>	<b>2 258</b>	<b>973 098</b>	<b>973 814</b>	<b>716</b>

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

#### A-4) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt syndiqué Natixis 2010	5 ans	3 283 837	1 997 997	1 285 840	3 283 837	0
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717	1 486 304	901 371	2 387 675	489 042
Renégociation Emprunt Natixis	4 ans	876 231	464 939	411 292	876 231	0
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 893 365	627 173	916 171	1 543 344	1 350 021
Emprunt syndiqué BNP Paribas 2013	5 ans	3 604 437	360 444	720 887	1 081 331	2 523 106
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000		157 500	157 500	892 500
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000		30 000	30 000	870 000
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 457 156		29 252	29 252	2 427 904
<b>Total</b>		<b>17 941 743</b>	<b>4 936 857</b>	<b>4 452 313</b>	<b>9 389 170</b>	<b>8 552 573</b>

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt.

#### A-5) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	621 967	1 647 550	337 450
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	726 750	1 224 000	1 071 000
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	7 321	7 321	607 679
<b>Total</b>		<b>4 895 000</b>	<b>1 356 038</b>	<b>2 878 871</b>	<b>2 016 129</b>

Les primes sont étalées sur la durée de l'emprunt.

## A-6) Capitaux propres

### A-6.1) Variation des capitaux propres

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>1 074 397 718</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotation de la réserve légale	
<b>C. Distribution au cours de l'exercice</b>	
Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 24/04/2014	-64 541 457
Distribution exceptionnelle de prime décidée par l'AGOE du 14/11/2014	-32 268 243
<b>D. Variations en cours d'exercice :</b>	
Augmentation de capital	
Diminution de la prime d'émission	1 896 434
Variation des provisions réglementées	31 476 110
Résultat de l'exercice	1 010 960 562
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>1 010 960 562</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>-63 437 156</b>

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 102 279 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2014.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles, diminuées des éventuelles reprises relatives aux cessions des immeubles.

Provisions réglementées	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Amortissements dérogatoires	13 202 799	1 896 434		15 099 233
<b>Total</b>	<b>13 202 799</b>	<b>1 896 434</b>	<b>0</b>	<b>15 099 233</b>

### A-6.2) Détail des provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014
Provisions pour risques immeubles et locataires	181 000	117 570	181 000	117 570
Provisions relatives au personnel	1 363 402	489 064	341 986	1 510 479
Provisions pour risques fiscaux	0			0
<b>Total</b>	<b>1 544 402</b>	<b>606 634</b>	<b>522 986</b>	<b>1 628 049</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent principalement l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 1 186 milliers d'euros, dont la livraison du plan 2 2012 a conduit à la reprise de provision pour un montant de 342 milliers d'euros.

Provisions pour risques fiscaux : cf. note II-B sur les contentieux fiscaux.

## A-7) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2014	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 210 629 795	10 629 795	10 629 795	700 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 589 480	256 923	56 589 480	100 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	8 117 012		1 694 249	1 025 903	5 396 860
. Groupe et associés	40 595 852	292 327	292 327		40 303 525
Avances et acomptes reçus sur locations	5 288 699		5 288 699		
Dettes fournisseurs	6 917 642	5 844 142	6 917 642		
Dettes sociales	4 282 261	3 712 973	4 282 261		
Dettes fiscales	9 994 624	51 117	4 091 399	5 903 225	
Dettes sur immobilisations	19 098 140	12 085 649	19 098 140		
Autres dettes	2 352 570	1 017 900	2 352 570		
Produits constatés d'avance	2 831 823		2 831 823		
<b>Total</b>	<b>1 466 697 898</b>	<b>33 890 825</b>	<b>114 068 385</b>	<b>806 929 128</b>	<b>545 700 385</b>

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » d'un montant total de 9 793 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Emprunt obligataire 2011	308 401 027	514 001 712	-205 600 685
Emprunt obligataire 2012	401 304 110	501 630 137	-100 326 027
Emprunt obligataire 2014	500 924 658		500 924 658
Emprunt Revolving BECM 2009		150 013 115	-150 013 115
Emprunt BECM 2014	100 235 693		100 235 693
Emprunt CADIF	30 000 686	18 001 032	11 999 654
Emprunt BNP Paribas		50 148 581	-50 148 581
Découverts bancaires	26 353 101	98 746 189	-72 393 088
<b>Total</b>	<b>1 367 219 275</b>	<b>1 332 540 766</b>	<b>34 678 509</b>

## B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Loyers & indemnités locataires	65 593 238	73 486 611
Honoraires de gestion locative	1 084 443	1 179 982
Droits d'entrée	766 668	766 668
Redevances diverses	914 711	1 134 505
CA du Centre de Conférence Edouard VII	982 312	1 097 155
<b>Sous-total</b>	<b>69 341 372</b>	<b>77 664 921</b>
Honoraires de gestion administrative et comptable	140 000	139 000
Mise à disposition du personnel	1 396 669	1 791 760
<b>Sous-total</b>	<b>1 536 669</b>	<b>1 930 760</b>
<b>Total</b>	<b>70 878 041</b>	<b>79 595 681</b>

Les loyers et indemnités locataires diminuent notamment du fait des franchises de loyers.

### B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total au 31/12/2014	Total au 31/12/2013
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	7 590 095	75 845	7 665 940	7 728 387
<b>Sous-total</b>	<b>7 590 095</b>	<b>75 845</b>	<b>7 665 940</b>	<b>7 728 387</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 746 324	37 175	2 783 499	2 835 333
Autres charges de personnel	450 262	5 795	456 057	377 916
<b>Sous-total</b>	<b>3 196 586</b>	<b>42 970</b>	<b>3 239 556</b>	<b>3 213 249</b>
<b>Total</b>	<b>10 786 681</b>	<b>118 815</b>	<b>10 905 496</b>	<b>10 941 636</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 711 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 323 milliers d'euros en 2014.

### B-3) Effectif employé au 31 décembre 2014

(en nombre)	31/12/2014	31/12/2013
Concierges	2	2
Employés	7	7
Agents de maîtrise	8	8
Cadres	47	47
Mandataires	1	2
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>66</b>

### B-4) Détail des honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
	2014	2013	2014	2013
Audit légal	207 500	224 875	207 500	224 875
Autres diligences et prestations	15 300	3 100	39 131	22 600
<b>Total</b>	<b>222 800</b>	<b>227 975</b>	<b>246 631</b>	<b>247 475</b>

## B-5) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Dividendes de la SAS Parholding	901 458	0
Dividendes de la SA Segpim	772 733	335 493
Dividendes de la SA SIIC de Paris	7 278 637	9 066 372
Revenu de la SCI Paul Cézanne	10 649 416	9 905 847
Revenu de la SCI Washington	7 590 107	5 010 726
Revenus de la SCI 103 Grenelle	4 257 274	7 927 817
<b>Sous-total</b>	<b>31 449 625</b>	<b>32 246 255</b>
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	102 431	150 135
<b>Sous-total</b>	<b>102 431</b>	<b>150 135</b>
Produits d'intérêts des instruments dérivés		
Primes/Souites sur instruments dérivés		
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	2 731 791	2 663 246
Autres produits financiers	3 606	23 802
<b>Sous-total</b>	<b>2 735 397</b>	<b>2 687 048</b>
Charges financières activées (a)	7 472 718	10 937 388
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement		968 463
<b>Sous-total</b>	<b>7 472 718</b>	<b>11 905 851</b>
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	56 055	9 509
<b>Sous-total</b>	<b>56 055</b>	<b>9 509</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>41 816 226</b>	<b>46 998 798</b>
Provision prime de remboursement des obligations	1 356 038	856 000
Dépréciation des actions propres	353 894	
<b>Sous-total</b>	<b>1 709 932</b>	<b>856 000</b>
Intérêts des emprunts bancaires	43 342 191	41 787 691
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	620 963	600 946
Intérêts des comptes bancaires	140 906	81 039
Commissions bancaires liées aux emprunts	6 508 121	7 134 068
Intérêts des instruments dérivés	0	1 877 749
Autres charges financières (b)	22 383 854	12 880 942
<b>Sous-total</b>	<b>72 996 035</b>	<b>64 362 435</b>
<b>Charges financières</b>	<b>74 705 967</b>	<b>65 218 435</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-32 889 741</b>	<b>-18 219 637</b>

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble #Cloud.Paris, au taux d'intérêt moyen de 3.52% (moyenne du coût de la dette couvertures incluses en 2014).

(b) Les autres charges financières correspondent aux souites versées lors du remboursement anticipé partiel des emprunts obligataires.

## B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Moins-value totale sur cessions d'immeubles	-10 020	73 491 499
Plus-value sur cession de titres	68 964 335	-412
Résultat net des cessions d'actions propres	-986 156	9 344
Dégrèvement d'impôts et de taxes	143 641	33 570
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	82 945	202 435
Provisions réglementées	-1 896 434	1 573 061
Provisions risques sociaux et fiscaux	-21 780	815 480
Remboursement d'assurances	2 077 391	
<b>Total</b>	<b>68 353 922</b>	<b>76 124 976</b>

La plus-value de 68.964 milliers d'euros provient de la cession en juillet 2014, des titres SIIC de Paris. (cf. note II-A sur les opérations d'arbitrage).

## B-7) Détail de l'impôt sur les bénéfices

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
Exit tax due sur levée de l'option du crédit-bail immobilier Rives de Seine		11 806 449
Impôts sur les sociétés	-56 278	136 150
Rappel d'impôt		1 316 876
Contribution additionnelle de 3% sur les distributions de dividendes	548	851 480
<b>Total</b>	<b>-55 730</b>	<b>14 110 955</b>

## C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

(en euros)	31/12/2014	31/12/2013
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	391 584 964	627 556 996
Créances rattachées à des participations	22 516 646	22 844 416
Autres prêts	383 492	366 921
Créances clients rattachés	1 515 017	531 600
Autres créances	526 034 558	299 158 611
Emprunts et dettes financières divers	145 822	149 079
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 326 136	2 651 097
Autres dettes	40 595 851	39 659 502
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	1 936 417	3 130 760
Autres produits	652 428	745 650
Transferts de charges	275 225	356 101
Autres achats et charges externes	1 620 281	1 816 734
Impôts, taxes et versements assimilés	107 146	
Honoraires de gérance et de gestion locative	1 812 715	1 987 904
Produits financiers des créances rattachées à des participations	31 469 474	32 246 255
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	2 403 509	2 356 174
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	292 681	293 873

## D - IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT- BAIL

Engagements de crédit-bail	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	
131 Wagram	4 967 762	37 753 220	4 967 762	2 263 092		26 000 000
<b>Total</b>	<b>4 967 762</b>	<b>37 753 220</b>	<b>4 967 762</b>	<b>2 263 092</b>	<b>0</b>	<b>26 000 000</b>

Les valeurs indiquées concernent la part capital amortie dans les redevances payées et à échoir.

Immobilisations en crédit-bail	Coût d'entrée	Amortissements	Amortissements cumulés	Valeur nette 2014	Valeur nette 2013
Terrains	38 112 254			38 112 254	38 112 254
Constructions	38 112 254	1 249 850	21 229 865	16 882 389	18 132 240
<b>Total</b>	<b>76 224 508</b>	<b>1 249 850</b>	<b>21 229 865</b>	<b>54 994 643</b>	<b>56 244 494</b>

En application de la réforme du crédit-bail Immobilier, en vigueur depuis le 1er janvier 1996, la part capital afférente au terrain peut être amortie à la fin du contrat ou incluse dans la valeur résiduelle. Cette possibilité a été retenue pour SFL.

## E - ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés</b>	<i>Néant</i>			
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires	15 644 596	2 457 663	3 063 829	10 123 103
Cautions fournisseurs	28 712 821	281 917	28 430 905	
Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010	150 000 000		150 000 000	
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	400 000 000		400 000 000	
Ligne de crédit syndiqué BECM	50 000 000		50 000 000	

### Détail du portefeuille de couvertures

Au 31/12/2014, SFL n'a pas de couvertures de taux.

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2014 est de 70 647 milliers d'euros contre 90 077 milliers d'euros au 31 décembre 2013, dont l'immeuble #Cloud représente 80,76% des engagements à fin 2014.

### Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31/12/2014 s'élève à 983 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,49% et d'un taux de revalorisation de 2%.

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

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées 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, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

## F – CONSOLIDATION

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Colonial, société de droit espagnol cotée à la bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).