

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

40, rue Washington
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

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
40, rue Washington
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés 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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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:

- Les notes 2.3 et 2.19 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.
- Les notes 2.17, 2.19 et 6.30 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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

III. Vérification spécifique

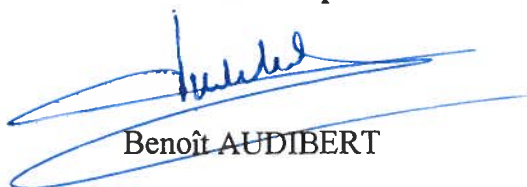
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 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 14 février 2013.

A – Etat consolidé de la situation financière

	Notes	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
ACTIF	Partie E			
(En milliers d'euros)				
Immobilisations incorporelles	6-1	813	423	311
Immobilisations corporelles	6-2	23 338	23 774	15 929
Immeubles de placement	6-3	3 528 807	3 181 626	3 059 344
Participations dans les entreprises associées	6-4	286 560	266 106	252 096
Actifs financiers	6-5	770	6 442	675
Autres actifs	6-6	5 352	1 803	4 437
Total Actifs non-courants		3 845 640	3 480 175	3 332 793
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	286 777	360	383
Stocks et en-cours		0	-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	59 435	51 608	42 137
Autres actifs	6-9	1 417	3 579	3 509
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	24 918	11 498	13 583
Total Actifs courants		372 547	67 045	59 613
Total Actif		4 218 187	3 547 220	3 392 406
PASSIF	Notes	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	Partie E			
(En milliers d'euros)				
Capital		93 058	93 058	93 058
Réserves		1 760 385	1 674 351	1 607 493
Résultat de l'exercice		283 189	180 891	164 627
Total Capitaux propres, part du groupe		2 136 632	1 948 300	1 865 179
Intérêts minoritaires		198 031	89 116	79 155
Total Intérêts minoritaires		198 031	89 116	79 155
Total des capitaux propres	6-11	2 334 663	2 037 416	1 944 334
Emprunts et dérivés passifs	6-12	1 507 746	921 978	1 205 143
Provisions non courantes	6-13	1 861	1 984	1 894
Impôts différés passifs	6-14	117 060	63 192	65 413
Dettes fiscales	6-15	1 717	2 500	2 183
Autres passifs	6-16	14 715	13 470	12 901
Total Passifs non courants		1 643 099	1 003 124	1 287 534
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	42 638	19 519	16 772
Emprunts et concours bancaires	6-12	154 972	449 143	107 185
Provisions courantes	6-13	316	111	150
Autres passifs	6-18	42 499	37 908	36 430
Total Passifs courants		240 425	506 679	160 538
Total Passif		4 218 187	3 547 220	3 392 406

B - Etat consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs		150 202	151 599	174 897
Charges immobilières nettes de récupération		-12 391	-10 583	-13 082
Loyers nets	6-19	137 811	141 016	161 815
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	437	416	346
Autres produits d'exploitation	6-21	3 581	2 982	4 804
Dotations aux amortissements	6-22	-850	-757	-964
Variation nette des provisions	6-23	-60	489	-117
Frais de personnel	6-24	-11 187	-11 517	-12 111
Autres frais généraux	6-25	-7 252	-7 262	-7 145
Résultat de cession des autres actifs		0	1	-
Résultat de cessions des immeubles de placement	6-26	-4	7 668	-33 860
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	236 260	98 094	107 030
Résultat opérationnel		358 736	231 132	219 797
Résultat dans les entreprises associées	6-28	20 967	18 703	13 327
Charges financières	6-29	-70 825	-62 965	-58 803
Produits financiers	6-29	14 816	13 852	16 064
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-30	-16 028	-4 751	-4 141
Actualisation des dettes et créances		-163	129	-238
Variation nette des provisions financières	6-31	0	-	-784
Résultat net avant impôts		307 503	196 100	185 222
Impôts	6-32	-8 050	-2 964	-10 182
Résultat net		299 453	193 136	175 041
Part du groupe		283 189	180 891	164 627
Part des minoritaires		16 264	12 244	10 413
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		-13 076	-10 156	12 529
Impact des impôts différés sur instruments financiers		-138	-528	-496
Réévaluation sur immeuble d'exploitation			1 179	
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-13 215	-9 505	12 033
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		286 238	183 631	187 074
Part du Groupe		269 974	171 386	176 660
Part des minoritaires		16 264	12 244	10 413
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net par action	6-33	6,14 €	3,89 €	3,54 €

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
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 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 participations ne donnant pas le contrôle									-2 284
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2011 après affectation	93 058	1 116 330	21 440	-19 025	456 043	-31 774	164 627	1 800 700	76 872
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							180 891	180 891	12 244
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			1 179			-10 684		-9 505	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	1 179	0	0	-10 684	180 891	171 386	12 244
Affectation du résultat		-5			164 632		-164 627	0	
Imputation des actions propres				-890				-890	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-39				-39	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					115			115	
Requalification des instruments de couvertures					3 769	5 456		9 225	
Impact des entreprises associées					17			17	
Distribution de la prime d'émission		-32 216						-32 216	
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2011	93 058	1 084 110	22 621	-19 953	624 577	-37 001	180 891	1 948 300	89 116
Dividendes versés par SFL					-64 475			-64 475	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									-1 411
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2012 après affectation	93 058	1 084 110	22 621	-19 953	560 102	-37 001	180 891	1 883 825	87 705
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							283 189	283 189	16 264
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						-13 215		-13 215	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	-13 215	283 189	269 974	16 264
Affectation du résultat		-21 219			202 110		-180 891	0	
Imputation des actions propres				1 852				1 852	
Impact des plus-values et moins values sur actions propres				-187				-187	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					329			329	
Requalification des instruments de couvertures						9 645		9 645	
Impact des entreprises associées					2 549			2 549	
Distribution de la prime d'émission		-32 262						-32 262	
Variation de périmètre						905		905	94 062
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2012	93 058	1 030 630	22 621	-18 289	765 090	-39 666	283 189	2 136 630	198 031

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Flux de trésorerie liés à l'activité :			
Résultat de l'exercice	283 189	180 891	164 627
Variation de valeur des immeubles de placement	-236 260	-98 094	-107 030
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	850	137	2 387
Dotations nettes aux provisions du passif	81	51	-919
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	4	-7 670	33 860
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	16 191	4 622	4 379
Etalement des franchises de loyers	-1 250	-10 574	4 655
Avantage consenti aux personnels	329	115	641
Résultat des entreprises associées	-20 967	-18 703	-13 327
Part des intérêts minoritaires	16 264	12 244	10 413
Autres variations	0	-671	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt	58 432	62 348	99 687
Coût de l'endettement financier	56 009	49 113	41 681
Charge d'impôt	8 050	2 964	10 182
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt	122 492	114 425	151 550
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>	<i>-12 450</i>	<i>6 360</i>	<i>-9 400</i>
Dividendes reçus des entreprises associées	3 065	4 723	-
Intérêts versés	-66 937	-49 001	-55 944
Intérêts reçus	2 940	5 096	1 175
Impôt versé	-4 794	-3 717	-2 591
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44 315	77 886	84 791
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :			
			0
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	-103 075	-56 354	-83 269
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-4 689	-7 893	-3 122
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-36 8 931	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-36 -4	49 795	58 247
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	0	-	-
Autres encaissements et décaissements	-2	-99	-22
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-98 839	-14 550	-28 166
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :			
			0
Variations de capital et primes d'émission	-	-	643
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	1 664	-929	-14
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	-96 737	-96 693	-128 907
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-1 411	-2 284	-6 277
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	1 140 313	867 991	494 821
Remboursements d'emprunts	-925 173	-855 071	-416 140
Autres variations financières	-47 489	1 438	-4 348
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	71 167	-85 548	-60 224
			0
Variation de trésorerie	16 644	-22 212	-3 599

0

Trésorerie nette à l'ouverture	6-36	-18 053	4 159	7 758
Trésorerie nette à la clôture	6-36	-1 410	-18 053	4 159
Variation de trésorerie		-16 644	-22 212	-3 599

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).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2012, sont les suivants :

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

Du fait du changement dans le contrôle du Groupe des sociétés Parholding consécutif à la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires (cf. § 4-3), l'application des nouvelles dispositions des normes IFRS 10 et 11 n'auront pas d'impact significatif dans les comptes de SFL.

La lecture de l'amendement de la norme IFRS 13 classe les immeubles de placement du Groupe SFL en catégorie 3 (juste valeur déterminée à partir de données non observables sur un marché). Des informations complémentaires seront fournies lorsque l'application de la norme deviendra obligatoire.

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 de fait (matérialisé dans un pacte d'actionnaires), ou par détention de la majorité des droits de vote.

1-4) Participation dans les co-entreprises

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

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

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.

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 31 décembre 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 : 28%
- JLL : 34%
- BNP Paribas Real Estate : 38%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts, et des contre-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)

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 spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

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

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

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

Ventes d'actifs

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

Intérêts

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

Dividendes

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

2-19) 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 :

	Paris QCA	Croissant Ouest - La Défense	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	126 589	5 106	18 507	0	150 202
Charges immobilières nettes de récupération	-10 817	-185	-1 388	0	-12 391
Loyers nets	115 771	4 921	17 119	0	137 811
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	0	0	0	437	437
Autres produits d'exploitation	2 478	135	23	946	3 581
Dotations aux amortissements	-434	0	0	-417	-850
Variation nette des provisions	55	0	-89	-26	-60
Frais de personnel	0	0	0	-11 187	-11 187
Autres frais généraux	0	0	0	-7 252	-7 252
Résultat de cessions des immeubles de placement	-4	0	0	0	-4
Variation de valeur des immeubles de placement	225 830	1 790	8 640	0	236 260
Résultat opérationnel	343 696	6 846	25 693	-17 499	358 736
Résultat dans les entreprises associées	0	0	20 967	0	20 967
Charges financières	0	0	0	-70 825	-70 825
Produits financiers	0	0	0	14 816	14 816
Ajustement de valeur des instruments financiers	0	0	0	-16 028	-16 028
Actualisation des dettes et créances	0	0	0	-163	-163
Variation nette des provisions financières	0	0	0	0	0
Résultat net avant impôts	343 696	6 846	46 660	-89 699	307 503
Impôts	-2 745	0	-1 105	-4 201	-8 050
Résultat net	340 951	6 846	45 555	-93 899	299 453
				0	
Part du Groupe	324 687	6 846	45 555	-93 899	283 189
Part des minoritaires	16 264	0	0	0	16 264

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :

Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-13 076	-13 076
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-138	-138
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-13 215	-13 215
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	340 951	6 846	45 555	-107 114	286 238
Part du Groupe	324 687	6 846	45 555	-107 114	269 974
Part des minoritaires	16 264	-	-	-	16 264

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

	Paris QCA	Croissant Ouest - La Défense	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 213 362	257 651	659 067	1 385	4 131 464
Actifs non affectés	-	-	-	86 722	86 722
Total des actifs	3 213 362	257 651	659 067	88 107	4 218 186

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

-
- Paris Quartier Central d’Affaires : marché comprenant le triangle d’Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1^{er}, 2^{ème}, 9^{ème}, 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, le boulevard Malesherbes, et la rue de Châteaudun, à l’est par la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud par la rue de Rivoli et par les quais de la Seine jusqu’au Trocadéro.
 - Croissant ouest : marché situé à l’ouest de Paris de l’autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Levallois.
 - Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

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

IV - Faits caractéristiques

4-1) Opérations

Projets en développement :

- Les 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 et se sont poursuivis dans le respect du calendrier.
- L'opération Ozone, à l'angle de l'avenue des Champs Elysées et de la rue de Berri, a été entièrement livrée fin 2012, l'ensemble de l'immeuble étant totalement loué suite à la commercialisation des surfaces de bureaux au 2^{ème} semestre 2012.
- L'immeuble du 81-83 rue de Richelieu est entré en 2012 en restructuration lourde. Le permis de construire de cette importante opération de restructuration a été obtenu le 12 juillet 2012 et n'a fait l'objet d'aucun recours ; l'immeuble est actuellement en travaux.

En novembre 2012, la Société Foncière Lyonnaise a signé une promesse de vente au profit de Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) portant sur l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1er) qui accueille l'hôtel Mandarin Oriental Paris et deux boutiques de prestige, Ports 1961 et Dsquared2. La vente de cet ensemble immobilier est soumise à l'approbation des actionnaires du bénéficiaire et à la purge du droit de préemption urbain de la Ville de Paris. Le montant de la transaction s'élève à 290 millions d'euros nets vendeur.

4-2) Financements

Le 25 septembre 2012, le Groupe Parholding a refinancé sa dette hypothécaire par le biais d'un emprunt sécurisé de 205 800 milliers d'euros sur 5 ans réalisé avec NATIXIS, DEKA BANK et DEUTSCHE HYPO.

SFL a procédé en novembre 2012 à sa seconde émission obligataire de 500 M€ à cinq ans au taux reoffer de 3.602% assortie d'un coupon de 3,50%.

4-3) Intégration globale des sociétés du groupement Parholding au 31 décembre 2012

SFL et Predica, associés à 50% chacun dans la société Parholding, ont signé un nouveau pacte d'actionnaires le 26 décembre 2012, lequel a modifié la gouvernance de Parholding en attribuant à son président (nommé par la seule SFL) le pouvoir de prendre les principales décisions structurantes pour cette société et ses filiales dans le cadre de son objet social et des décisions déjà prises par son comité d'associés.

En conséquence, la participation dans Parholding, intégrée proportionnellement, a été décomptabilisée au 31 décembre 2012 et la prise de contrôle de Parholding par SFL a été considérée comme une acquisition d'entreprise et a entraîné la reconnaissance d'intérêts minoritaires. Ces opérations successives n'ont eu d'impact ni sur le résultat (hormis un recyclage en résultat pour -0,9 M€ de réserves liées à des variations de juste valeurs de dérivés) ni sur les capitaux propres consolidés (part du groupe).

4-4) Notes sur les contrôles fiscaux

Contentieux fiscaux

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations et les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.

En 2012, le Conseil d'Etat a déclaré non admis deux pourvois formés par SFL relatifs aux provisions pour grosses réparations. Une charge d'impôt d'un montant de 1 257 milliers d'euros a donc été comptabilisée, et une reprise de provision d'un montant de 565 milliers d'euros a été effectuée pour ces dossiers.

Une provision complémentaire relative à un autre dossier de même nature a été portée à 100 %, soit 396 milliers d'euros (intérêts inclus) comptabilisés dans les comptes.

La provision à 100% pour ratio Terrain-Construction à hauteur de 137 milliers d'euros (intérêts inclus) demeure inchangée.

Contrôle en cours

Un avis de vérification de comptabilités de la SC Pargal, filiale de la SAS PARHOLDING portant sur les exercices 2010 et 2011 a été reçu en novembre 2012.

4-5) Evénements post-clôture

Le contrat de vente de l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1er) à Mandarin Oriental Hotel Groupe (Paris) a été signé le 8 février 2013.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

* anciennement SAS SB1

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2012.

Par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 14 décembre 2012, la SC Parchar a été absorbée par la SC Parchamps, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012 : cette fusion est sans impact sur les comptes consolidés.

Les SAS Parholding, SC Parchamps, SC Pargal, SC Parhaus, antérieurement consolidées en intégration proportionnelle sont consolidées en intégration globale avec effet au 31 décembre 2012 (cf. § 4-3).

La fusion-absorption en 2012 par SIIC de Paris de sa filiale SIIC de Paris 8ème a entraîné la dilution de la participation du groupe dans cette société de 0,36 % entre 2011 et 2012.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2011
Valeur brute						
Applications informatiques	3 562	71	-	157	-	3 790
Autres incorporelles	-	51	-	-20	-	31
Amortissements						
Applications informatiques	-3 251	-148	-	-	-	-3 399
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
Valeur nette	311	-26	-	138	-	423

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2012
Valeur brute						
Applications informatiques	3 790	28	-	41	-	3 859
Autres incorporelles	31	533	-23	-41	-	500
Amortissements						
Applications informatiques	-3 399	-148	-	-	-	-3 547
Autres incorporelles	-	0	-	-	-	-
Valeur nette	423	413	-23	-	-	813

6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2011
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	16 232	-	-	5 006	-	21 238
Autres corporelles	4 624	2 857	-61	-3 894	-	3 527
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-2 786	-346	-	2 893	-	-239
Autres corporelles	-2 142	-263	57	1 596	-	-752
Valeur nette	15 929	2 249	-4	5 600	-	23 774

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2012
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	-	21 238
Autres corporelles	3 527	259	-	-	7	3 793
Amortissements	0					
Immeubles d'exploitation	-239	-434	-	-	-	-673
Autres corporelles	-752	-268	-	-	-	-1 020
Valeur nette	23 774	-443	-	-	7	23 338

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 29 188 milliers d'euros contre 23 194 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

6-3) Immeubles de placement

	31/12/2010	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2011
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 059 344	72 107	106 113	-42 204	-7 995	-5 738		3 181 626
Total	3 059 344	72 107	106 113	-42 204	-7 995	-5 738	-	3 181 626

	31/12/2011	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2012
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 181 626	138 734	200 473	-4	-6 055	-244 575	258 608	3 528 807
Total	3 181 626	138 734	200 473	-4	-6 055	-244 575	258 608	3 528 807

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 559 681	3 211 782	3 078 927
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-30 874	-30 155	-19 583
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	3 528 807	3 181 626	3 059 344

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 en 2012, mais la vente prochaine d'un immeuble a conduit à sa classification en immeuble de placement destiné à la vente (cf. §4-1).

Par ailleurs, l'intégration globale du groupe Parholding à effet au 31/12/2012 a entraîné la comptabilisation de la quote-part minoritaire des actifs détenus par cette filiale pour 258 608 millier d'euros (Cf. note 4-3)

6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2010	31/12/2011	Distribution	Résultat	Autres variations	31/12/2012
SIIC de Paris	29,63	252 096	266 106	-3 065	22 634	884	286 560
Total		252 096	266 106	-3 065	22 634	884	286 560

La participation de la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,63% (diluée par rapport à 2011, cf. §V) est valorisée à 286 560 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 266 106 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

La valorisation de cette participation au cours de clôture du 31 décembre 2012 (13,47€) est de 172 006 milliers d'euros.

6-5) Actifs financiers

	31/12/2010	31/12/2011	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	Intégration globale Parholding	31/12/2012
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-1 071	-	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	675	635	2	-	-	-	133	770
Instruments dérivés de couverture	-	5 806	2 294	-	-8 100	-	-	-
Total	675	6 442	2 296	-	-8 100	-	133	770

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

6-6) Autres actifs non courants

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Impôts différés actif	12	478	1 866
Autres créances - non courantes	163	40	463
Paiements d'avance - non courants	5 178	1 286	2 108
Total	5 352	1 803	4 437

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

6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2010	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2011
Juste valeur								
Immeubles de placement destinés à la vente	383	-	11	-	-35	-	-	360
Total	383	-	11	-	-35	-	-	360

	31/12/2011	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2012
Juste valeur								
Immeubles de placement destinés à la vente	360	-	41 907	-	-65	244 575	-	286 777
Total	360	-	41 907	-	-65	244 575	-	286 777

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	290 305	360	383
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-3 528		
Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers	286 777	360	383

SFL a signé le 29 novembre 2012 une promesse de vente de l'immeuble du 251 rue Saint Honoré, expliquant la classification de cet immeuble en immeuble destiné à la vente (cf. § 4-1).

6-8) Clients et autres débiteurs

	31/12/2012			31/12/2011	31/12/2010
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	43 785	13 540	30 245	35 739	27 947
Provisions clients et comptes rattachés	-2 327	0	-2 327	-2 456	-3 075
Clients	41 458	13 540	27 918	33 284	24 871
Fournisseurs : avances & acomptes versés	40	40	-	228	273
Personnel et comptes rattachés	44	44	-	43	32
Créances fiscales - hors IS - part courante	16 302	16 302	-	12 076	11 321
Autres créances d'exploitation	1 305	1 305	-	5 726	5 383
Autres créances	285	285	-	251	256
Autres débiteurs	17 977	17 977	-	18 324	17 266
Total	59 435	31 517	27 918	51 608	42 137

Les créances proviennent pour 36 919 milliers d'euros, dont 26 722 milliers d'euros à plus d'un an, de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux.

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux provisions	-103	-14	-902
Reprises de l'exercice	231	553	156
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-120	-14	-68
Total	8	526	-814
Loyers	150 202	151 599	174 897
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-0,01%	-0,35%	0,47%

6-9) Autres actifs courants

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Intérêts courus sur dérivés	0	138	-
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	967	2 609	2 796
Paiements d'avance	450	831	713
Total	1 417	3 579	3 509

6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Fonds bancaires et caisses	5 625	3 231	3 662
Valeurs mobilières de placement	19 293	8 266	9 921
Total	24 918	11 498	13 583

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Sicav monétaire Rothschild	1 077	500	1 418
Sicav monétaire Société Générale	0	-	-
Sicav monétaire HSBC	0	4 907	5 505
Sicav monétaire Crédit Agricole	2 967	2 859	2 998
Valeurs mobilières de placement Natixis	15 249		
Total	19 293	8 266	9 921

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.

	31/12/2010	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Nombre de titres	473 611	498 482	87 202	144 434	441 250
Prix moyen en euros	55,49 €	54,51 €	33,95 €	33,32 €	57,38 €
Total en milliers d'euros	26 283	27 173	2 960	-4 812	25 321

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

6-12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts obligataires :								
Emission 500 M€ 2011	4,825%	25-mai-16	500 000	500 000	0	14 002	14 198	0
Emission 500 M€ 2012	3,50%	28-nov-17	500 000	0	0	1 830	0	0
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS 2005	Euribor 3M+0,40% (fin de tirage)	26-janv-12	0	0	180 000	0	200 026	18
Syndiqué NATIXIS 2010	Euribor 3M+2,15% (fin de tirage)	17-déc-15	45 000	40 000	200 000	64	209	265
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+2,70% (fin de tirage)	8-oct-14	0	0	265 000	0	0	1 844
HSBC-CA-CIB-CFF	Euribor 3M+2,50% (le 29 du trimestre)	29-déc-12	0	0	78 105	0	78 130	3 461
BANCOSABADELL	Euribor 3M+0,80% (fin de trimestre)	28-fév-12	0	0	50 000	0	50 005	2
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 1M+0,55% (fin de tirage)	4-mai-14	150 000	150 000	150 000	3	15	25
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+0,58% (fin de trimestre)	31-oct-13	0	40 800	40 800	40 801	4	2
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M+0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	0	0	50 000	0	50 011	23
CADIF	Euribor 1M+0,80% (fin de tirage)	31-déc-13	0	0	0	15 002	15 008	15 010
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M+1,85% (fin de trimestre)	25-sept-17	204 257	0	0	2 010	0	0
Engagements sur contrats de location financement :								
131, Wagram	Euribor 3M+2% (fin de trimestre)	14-juin-16	32 851	35 641	38 431	2 790	2 790	2 790
Quai le Gallo	Euribor 3M+0,75% (fin de trimestre)	12-juil-11	0	0	54 521	0	0	3 937
Rives de Seine	Euribor 6M+0,75% (29/04 et 29/10)	29-oct-13	0	53 668	65 021	53 668	11 353	10 884
Valeurs de marché négatives des swaps de taux :								
Swap CA-CIB	2,2180%	29-déc-12	0	0	1 311	0	863	7
Swap BNP-PARIBAS	2,3750%	31-mars-12	0	0	779	0	123	2
Swap JP-MORGAN	E12M + 1,4150% +CAP 5,0850%	11-oct-12	0	21 456	29 234	0	1 865	2 495
Swap CA-CIB	3,7850%	23-mai-11	0	0	0	0	0	1 379
Swaps RBOS	3,8900%	31-oct-13	0	2 158	2 573	1 279	6	7
Swap BNP-PARIBAS	2,2300%	30-nov-12	0	1 792	1 320	0	3	2
Swap HSBC	2,1720%	31-mars-16	2 982	1 793	1 320	3	3	2
Swap CADIF	1,8550%	31-mars-11	0	0	0	0	0	80
Swap HSBC	2,3050%	30-juin-16	6 775	4 120	2 810	6	7	5
Swap BNP-PARIBAS	1,8600%	30-nov-12	0	1 103	940	0	3	2
Swap CA-CIB	2,5300%	30-nov-12	0	3 806	0	0	0	0
Swap CADIF	2,1750%	30-nov-12	0	4 135	0	0	0	0
Swap CA-CIB	2,5000%	30-nov-12	0	5 576	0	0	0	0
Swap HSBC	1,9500%	30-nov-12	0	4 323	0	0	0	0
Swap CM-CIC	1,8460%	2-janv-17	5 607	1 653	0	411	0	0
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825%	25-sept-17	2 759	0	0	219	0	0
Découverts bancaires :								
	DIVERS		0	0	0	26 327	29 464	9 424
Comptes courants passifs :								
	DIVERS		68 886	57 557	0	1 398	322	57 544
Impact étalement des commissions sur emprunts :								
			-11 373	-7 603	-5 022	-4 641	-3 263	-2 025
Total			1 507 746	921 978	1 205 143	154 972	449 143	107 185

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

	31/12/2012	A un an au plus	> à 1 an et <= à 5 ans	> à 5 ans	31/12/2011
Emprunts syndiqués	45 064	64	45 000	-	240 235
Emprunts obligataires	1 015 632	15 632	1 000 000	-	514 196
Emprunt HSBC-CACIB-CFF	-	-	-	-	76 130
Emprunt BancoSabadell	-	-	-	-	50 005
Emprunt revolving BECM	150 003	3	150 000	-	150 015
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 801	40 801	-	-	40 804
Emprunt Deutsche Hypo	-	-	-	-	50 011
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	206 267	2 010	204 257	-	0
Crédit-Bail	89 309	56 458	32 851	-	103 452
CADIF	15 002	15 002	-	-	15 008
Comptes courants passifs	70 286	1 398	68 888	-	57 879
Étalement frais emprunts	-16 014	-4 641	-11 373	-	-10 866
Swap CA-CIB 2,218%	-	-	-	-	863
Swap BNP-PARIBAS 2,375%	-	-	-	-	123
Swap JP-MORGAN	-	-	-	-	23 321
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	2 978	219	2 759	-	0
Swaps RBOS 3,89%	1 279	1 279	-	-	2 164
Swap BNP-PARIBAS 2,23%	-	-	-	-	1 795
Swap HSBC 2,172%	2 985	3	2 982	-	1 796
Swap HSBC 2,305%	6 781	6	6 775	-	4 127
Swap BNP-PARIBAS 1,86%	-	-	-	-	1 106
Swap CA-CIB 2,53%	-	-	-	-	3 806
Swap CADIF 2,175%	-	-	-	-	4 135
Swap CA-CIB 2,50%	-	-	-	-	5 576
Swap HSBC 1,95%	-	-	-	-	4 323
Swap CM-CIC 1,846%	6 018	411	5 607	-	1 653
Découverts bancaires	26 327	26 327	-	-	29 464
Total	1 662 718	154 972	1 507 746	0	1 371 121

Compte	en K€	31/12/2012	31/12/2011
16410400	EMP BANCO SABADELL	-	(50 000)
16410500	EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2005	-	(200 000)
16410600	EMPR BANQUE DE L'ECONOMIE	(150 000)	(150 000)
16410700	EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	-	(50 000)
16410800	EMPRUNT CREDIT AGRICOLE	(15 000)	(15 000)
16410900	EMPRUNT BNP PARIBAS	-	-
16411100	EMPRUNT NATIXIS 2010	(45 000)	(40 000)
16415000	EMPRUNT RBS	(40 800)	(40 800)
16884000	INT. COURUS / EMPRUNT BANCAIRE	(70)	(280)
Sous-total emprunts bancaires		(250 870)	(546 080)
51231000	SOCIETE GENERALE	(1 077)	(785)
51231100	SOCIETE GENERALE IENA DEPENSES	(25 841)	(23 990)
51250000	CA CIB (EX CALYON)	(2 653)	(3 117)
51251000	HSBC (ex CCF)	(4 913)	(9 499)
51860000	INTERETS COURUS A PAYER	(50)	(87)
Sous-total découverts bancaires		(34 534)	(37 478)
51231300	SOCIETE GENERALE PIVOT	(17 631)	(15 974)
Sous-total cash-pooling		(17 631)	(15 974)
Total dettes auprès des établissements de crédit		(303 035)	(599 532)

Au 31 décembre 2012, SFL disposait d'une réserve de 605 000 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 et dans la SAS Parholding.

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 31 décembre 2012.

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

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au	Valeur au	Clauses d'exigibilités (1)
		31/12/2012	31/12/2011	
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2010	Ratio LTV \leq 50%	38,0%	36,6%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers \geq 2	2,2	2,6	
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine \leq 20%	8,2%	6,6%	
	Valeur du patrimoine libre \geq 2 Md€	3,1 Md€	2,8 Md€	
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV \leq 50%	38,0%	36,6%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Perte du statut SIC Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers \geq 2	2,2	2,6	
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine \leq 20%	8,2%	6,6%	
	Valeur du patrimoine libre \geq 2 Md€	3,1 Md€	2,8 Md€	
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio LTV \leq 50%	42,2%	42,0%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure Collective Non respect des covenants financiers Perte du statut SIC Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers \geq 2	2,2	2,6	
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine $<$ 20%	8,6%	6,8%	
	Valeur du Patrimoine $>$ 2 Md€	3,9 Md€	3,2 Md€	
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux $<$ 30%	26,3%	17,1%	
EMPRUNT RBOS	Ratio LTV \leq 50%	42,2%	42,0%	Défaut de paiement Défaut croisés Cessation d'activité Procédure collective Non respect des covenants financiers Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers \geq 2,5	2,2%	2,6%	
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine \leq 20%	8,6%	6,8%	
	Valeur du patrimoine libre \geq 1 Md€	3,6 Md€	3 Md€	

(1) liste non exhaustive

Le Groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2012.

6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2010	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2012
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	0	0			0
Provisions pour impôts et taxes	780	1 137	396	-565	-565		968
Provisions relatives aux personnels	1 114	847	91	-46			893
Autres provisions pour risques et charges	-	-	0	0			0
Provisions pour garanties	-	-	0	0			0
Provisions non courantes	1 894	1 984	487	-611	-565	0	1 861
Provisions sur immeubles et locataires	150	111	55	0			166
Provisions pour impôts et taxes	-	-	0	0			0
Provisions relatives aux personnels	-	-	150	0			150
Autres provisions pour risques et charges	-	-	0	0			0
Provisions pour garanties	-	-	0	0			0
Provisions courantes	150	111	205	0	0	0	316
Total	2 044	2 095	692	-611	-565	0	2 176

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 3,15% et d'un taux de revalorisation de 2,00%. Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

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

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

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

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 31 décembre 2012 à 27 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 », généré par la levée par anticipation en 2011, de l'option d'achat du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du quai Le Gallo à Boulogne, et qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit-tax » d'un montant de 3,7 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2012 à 2015 et faisant l'objet d'une actualisation.

Date d'échéance	2014	2015	Total
Montant à payer	874	843	1 717

6-16) Autres passifs non courants

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

6-17) Fournisseurs et autres créditeurs

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	5 297	7 066	5 639
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	37 341	12 453	11 133
Total	42 638	19 519	16 772

Au 31 décembre 2012, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, et notamment les immeubles situés au 92 et 82/88 avenue des Champs Elysées et au 46 quai Le Gallo à Boulogne.

6-18) Autres passifs courants

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dépôts et cautionnements reçus	1 515	1 484	1 484
Clients – avances et acomptes reçus	15 978	19 134	16 583
Dettes sociales	5 611	5 253	5 012
Dettes fiscales	7 172	6 549	4 210
Autres dettes	3 600	2 672	5 630
Comptes de régularisations-passif	8 623	2 816	3 510
Total	42 499	37 908	36 430

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

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

6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,4% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 1 250 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

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

En K € au 31/12/2012	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	691 339	152 004	393 136	146 200

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs	150 202	151 599	174 897
Charges d'exploitation immobilières	-39 720	-37 915	-41 949
Charges immobilières récupérées	27 329	27 332	28 868
Charges immobilières nettes de récupération	-12 391	-10 583	-13 082
Loyers nets	137 811	141 016	161 815

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent de prestations de services et d'honoraires divers, pour un total de 437 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 416 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

6-21) Autres produits d'exploitation

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Production immobilisée	908	452	351
Autres produits	2 673	2 530	4 453
Total	3 581	2 982	4 804

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

6-22) Dotations aux amortissements

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-148	-148	-171
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-702	-609	-794
Total	-850	-757	-964

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

6-23) Variation nette des provisions et dépréciations

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-55	-111	-85
Dotations aux provisions sur les engagements de retraite	-91		
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-103	-14	-902
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-546	-1 000	-100
Total dotations	-796	-1 124	-1 086
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	0	417	286
Reprise de provisions sur les engagements de retraite	46		
Reprises de provisions sur actif circulant	125	553	156
Reprises de provisions pour autres risques et charges	565	643	527
Total reprises	736	1 613	969
Total	-60	489	-117

6-24) Frais de personnel

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Rémunérations du personnel	-6 601	-7 465	-7 185
Charges de sécurité sociale	-2 848	-2 963	-2 792
Charges de prévoyance	-72	-69	-64
Autres charges sociales	-649	-657	-724
Avantages accordés aux personnels	-329	-115	-641
Participation et intéressement	-688	-248	-705
Total	-11 187	-11 517	-12 111

L'effectif pour le personnel administratif est de 78 personnes contre 81 personnes au 31 décembre 2011. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes au 31 décembre 2012, sans changement par rapport au 31 décembre 2011.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature, droits épargne salariale) s'élève à 2 695 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 3 173 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 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 €	60,11 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 063	35 469	233 748
Options attribuées dans l'exercice	0	0	4 670
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	3063	35 469	0
Options annulées dans l'exercice	0	0	4 083
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	0	0	234 335

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 31 décembre 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 31 décembre 2012, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 329 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

6-25) Autres frais généraux

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Achats	-128	-133	-109
Sous-traitance	-285	-239	-338
Locations	-1 147	-1 258	-1 065
Entretien/Maintenance	-176	-188	-205
Honoraires	-1 748	-1 775	-1 903
Publications/Relations publiques	-883	-892	-620
Services bancaires	-270	-285	-270
Impôts et taxes	-1 225	-1 376	-1 205
Frais de déplacement et réceptions	-353	-355	-306
Charges non récurrentes	-198	87	-250
Autres	-839	-847	-874
Total	-7 252	-7 262	-7 145

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 20 967 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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Intérêts des emprunts bancaires	-43 544	-39 015	-19 201
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-2 489	-3 952	-3 961
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-1 434	-2 020	-1 598
Instruments de couvertures	-19 765	-15 285	-31 927
Autres charges financières	-3 594	-2 693	-2 117
Charges financières	-70 825	-62 965	-58 803
Produits d'intérêts	9	5	0
Produits nets sur cessions de VMP	77	142	100
Transferts de charges financières	12 014	8 755	14 788

Instruments de couvertures	1 813	782	-
Autres produits financiers	904	4 168	1 175
Produits financiers	14 816	13 852	16 064
Coût de l'endettement net	-56 009	-49 113	-42 739

Le coût de l'endettement net a été recalculé au 31/12/2011 et au 31/12/2010 pour tenir compte des intérêts sur créances qui sont désormais présentés dans les autres produits financiers.

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 4,61% correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 92 avenue des Champs-Élysées (OZONE), au 46 quai le Gallo (IN/OUT), et au 81- 83 rue de Richelieu.

6-30) Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Le 28 novembre 2012, SFL a émis 500M€ d'obligation 5 ans à échéance du 28 novembre 2017 avec un coupon de 3.50% pour, d'une part, couvrir ses refinancements courants et, d'autre part, faire face à son développement. Grâce à cette émission, SFL conserve, au 31 décembre 2012, 605 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées. SFL couvre ainsi aisément tous ses refinancements à venir jusqu'à fin 2014 et retrouve une maturité moyenne de la dette proche des 4 années. Au 31 décembre 2012, le spread moyen de refinancement de la dette de SFL (hors émissions obligataires) est de 127 points de base. Le niveau de ratio d'endettement et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant.

2/ Le risque de contrepartie

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

3/ Le risque de marché

SFL n'a pas de risque de change au 31/12/2012.

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.

a/ Objectifs et stratégie

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

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

Au 31 décembre 2012, le taux de couverture de la dette est de 96%

b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3.60% au 31 décembre 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 3.63% soit un impact négatif de 500 milliers d'euros sur l'année représentant 0.7% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 3.57% soit un impact positif de 443 milliers d'euros sur l'année représentant 0.6% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2012, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 8 605 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 8 833 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 NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825%	-	-	-	-	185 220	-	185 220
Swap RBOS à 3,89%	40 800	-	-	-	-	-	40 800
Swap HSBC à 2,172%	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Swap HSBC à 2,3050%	-	-	-	100 000	-	-	100 000
Swap CM-CIC à 1,8460%	-	-	-	-	100 000	-	100 000
Total	40 800	-	-	150 000	285 220	-	476 020

Dettes à taux variable	≤ 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	-	-	45 000	-	-	-	45 000
Emprunt revolving BECM	-	150 000	-	-	-	-	150 000
Emprunt RBOS	40 800	-	-	-	-	-	40 800
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825%	1 286	2 058	2 315	3 087	196 797	-	205 543
Engagements sur contrats de location financement	56 458	2 790	2 790	27 271	-	-	89 309
Comptes courants	-	68 888	-	-	-	-	68 888
CADIF	15 000	-	-	-	-	-	15 000
Total	113 544	223 736	50 105	30 358	196 797	-	614 540

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

Position nette non couverte :

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2012 au 31 décembre 2016.

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Emprunts syndiqués	45 000	45 000	45 000	-	-
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	-	-	-
Emprunt RBOS	40 800	-	-	-	-
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	205 543	204 257	202 199	199 884	196 797
Engagements sur contrats de location financement	89 309	32 851	30 061	27 271	-
Comptes courants	68 888	68 888	-	-	-
CADIF	15 000	-	-	-	-
Total dette taux variable	614 540	500 996	277 260	227 155	196 797
Swap NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO à 0,8825%	185 220	185 220	185 220	185 220	185 220
Swap RBOS à 3,89%	40 800	-	-	-	-
Swap HSBC à 2,172%	50 000	50 000	50 000	50 000	-
Swap HSBC à 2,3050%	100 000	100 000	100 000	100 000	-
Swap CM-CIC à 1,8460%	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Total couvertures	476 020	435 220	435 220	435 220	285 220

TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	138 520	65 776	-157 960	-208 065	-88 423
----------------------------	---------	--------	----------	----------	---------

Traitement des instruments de couverture

Suite à notre émission obligataire réalisée le 28 novembre 2012 au taux de 3.50%, SFL a soldé plusieurs swaps de taux pour ne pas se retrouver en état de sur couverture.

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 est de 27 692 milliers d'euros en faveur de SFL.

Cette variation provient :

- du déboucement des couvertures mentionné ci-dessus, avec versement de soultes pour un montant net de 47 469 milliers d'euros,
- de la variation de périmètre liée à l'intégration globale de Parholding au 31 décembre 2012, pour -2 759 milliers d'euros, avec un impact de 1 380 milliers d'euros en charges.
- le solde de cette variation étant comptabilisé pour 13 076 milliers d'euros en diminution des capitaux propres et 3.942 milliers d'euros en charges, auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers décrit ci-après.

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

En 2012, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 10 706 milliers d'euros.

L'impact total en résultat de ces éléments représente donc une charge de 16 028 milliers d'euros en 2012.

Détail du portefeuille de couvertures

i. Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

Contrepartie : RBS. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de 7 ans à 3,89% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 1 274 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009, restructuré en valeur du 1er janvier 2012, pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2016 à 2,1720% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 2 982 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : HSBC. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009, restructuré en valeur du 1er janvier 2012, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,3050% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 6 775 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Contrepartie : CIC-CM. 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 janvier 2017 à 1,846% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 5 607 milliers d'euros en défaveur de SFL.

ii. Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding

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

Au 31 décembre 2012, la valeur de marché de cette opération est de 2 759 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 31 décembre 2012, la juste valeur des instruments dérivés est de 19 399 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2012, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 053 450 milliers d'euros, détaillée comme suit :

En milliers d'Euros	Nominal	Maturité	Valorisation
Emission mai 2011	500 000	mai-16	535 750
Emission nov 2012	500 000	nov-17	517 700
			1 053 450

6-31) Variation nette des provisions financières

Il n'y a pas eu de dotation, ni de reprise de provision sur actifs financiers au 31 décembre 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 :

	Bilan 31/12/2010	Bilan 31/12/2011	Variation de périmètre	Reclass	Capitaux propres	Résultat 31/12/2012	Bilan 31/12/2012
Impôts différés							
Variation de valeur des immeubles de placement	-59 994	-57 311	- 44 876	-	-	3 784	-105 971
Instruments de couverture	824	295	475	-	295	475	950
Retraitement des amortissements	-2 628	-3 462	- 4 384	-	-	924	-8 770
Retraitement des loyers	-2 427	-2 055	- 867	-	-	383	-2 539
Activations des frais financiers et d'acquisition	-231	-231	- 233	-	-	-	-464
Activations des déficits reportables	1 030	170	-	-	-	170	0
Autres	-120	-120	- 133	-	-	-	-253
Total net	-63 547	-62 713	- 50 018	-	295	4 020	-117 046
Dont impôts différés - Actif	1 866	478	475	-	295	305	13
Dont impôts différés - Passif	65 413	63 192	50 493	-	-	4 325	117 060

Au 31 décembre 2012, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 030 milliers d'euros, dont 968 milliers d'euros au titre de la taxe de 3% due sur la distribution de novembre 2012.

La variation de périmètre correspond à l'impact de l'intégration globale de Parholding au 31 décembre 2012 (cf. § 4-3).

6-33) Résultat par action

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net pour le résultat de base par action	283 189	180 891	164 627

Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-441 250	-498 482	-473 611
Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture	46 087 724	46 030 492	46 055 363
Résultat net par action	6,14	3,89	3,54

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-441 250	-498 482	-473 611
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus	46 087 724	46 030 492	46 055 363
Résultat net pondéré par action	6,14 €	3,89 €	3,54 €

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

	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	65 141	1,40 €	97 711	2,10 €	97 662	2,10 €
Acompte payé N-1	0	0,00 €	32 239	0,70 €	-	-
Dividendes N-1 payés en N	64 475	1,40 €	64 478	1,40 €	96 668	2,10 €
Total	64 475	1,40 €	96 717	2,10 €	96 668	2,10 €

Le 4 novembre 2011, l'assemblée générale a procédé à la distribution exceptionnelle de primes d'émission pour un montant de 32 216 milliers d'euros, soit 0,70 € par action.

Le 15 novembre 2012, l'assemblée générale a procédé à la distribution exceptionnelle de primes d'émission pour un montant de 32 262 milliers d'euros, soit 0,70 € par action.

6-35) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2012 sont détaillés ci-après :

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

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

Au profit de Deutsche Hypo	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2189,46	705,04	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402

Au profit de NATIXIS	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2189,46	705,04	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402

Au profit de DEKA	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2189,46	705,04	1 908	4 802
	Total	33 467	10 777	29 158	73 402

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

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

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND			
			Principal	Accessoires	Total 30/06/2012	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
<u>Engagements donnés :</u>				
. Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	140	0	140	0
. Cautions immobilières	293	293	0	0
<u>Engagements reçus :</u>				
. Cautions locataires	37 883	5 230	9 604	23 049
. Cautions fournisseurs	5 261	3 319	1 937	5
. Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2010	305 000	0	305 000	0
. Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	300 000	0	300 000	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 31 décembre 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 31 décembre 2012 est de 52 400 milliers d'euros, dont 44 219 milliers d'euros pour l'immeuble du quai Le Gallo à Boulogne.

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales :			
Prix d'acquisition des titres	-	-	-
Trésorerie acquise des filiales (variation de périmètre Parholding)	8 931	-	-
Remboursement des comptes courants groupe	-	-	-
Acquisitions de filiales détail des actifs et passifs acquis :			
Actif immobilisé acquis	258 748	-	-
Actifs circulants	13 029	-	-
Capitaux propres	94 062	-	-
Passif d'impôts différés sur immeubles de placement	39 269	-	-
Passifs financiers	103 813	-	-
Passifs circulants	34 633	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	-	50 005	58 303
Frais décaissés sur cessions	- 4	- 209	- 56
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	19 293	8 266	9 921
Disponibilités	5 624	3 231	3 662
Trésorerie passive	- 26 327	- 29 551	- 9 424

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

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

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Avantages court terme hors charges patronales (1)	3 036	3 515	3 750
Avantages court terme : charges patronales	1213	1 300	1 363
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	-	-	-
Autres avantages à long terme (3)	-	-	-
Rémunération en actions (4)	265	45	342
Total	4 249	4 860	5 455

(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