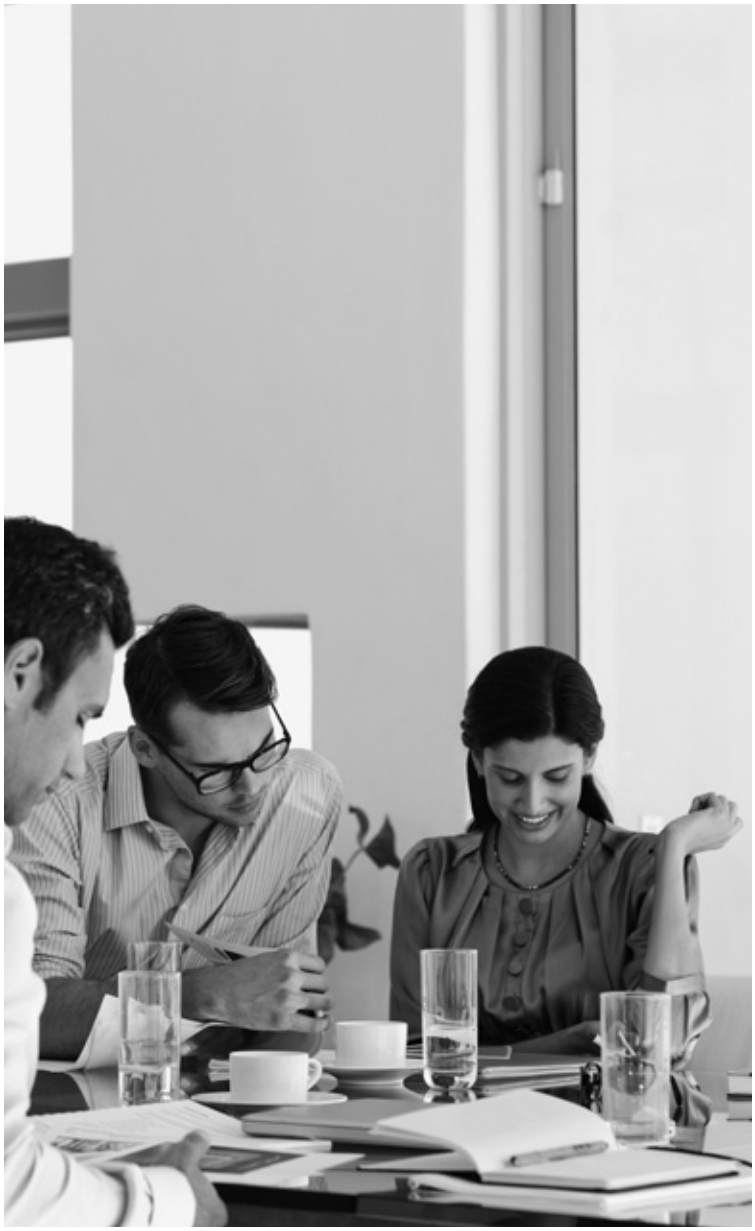
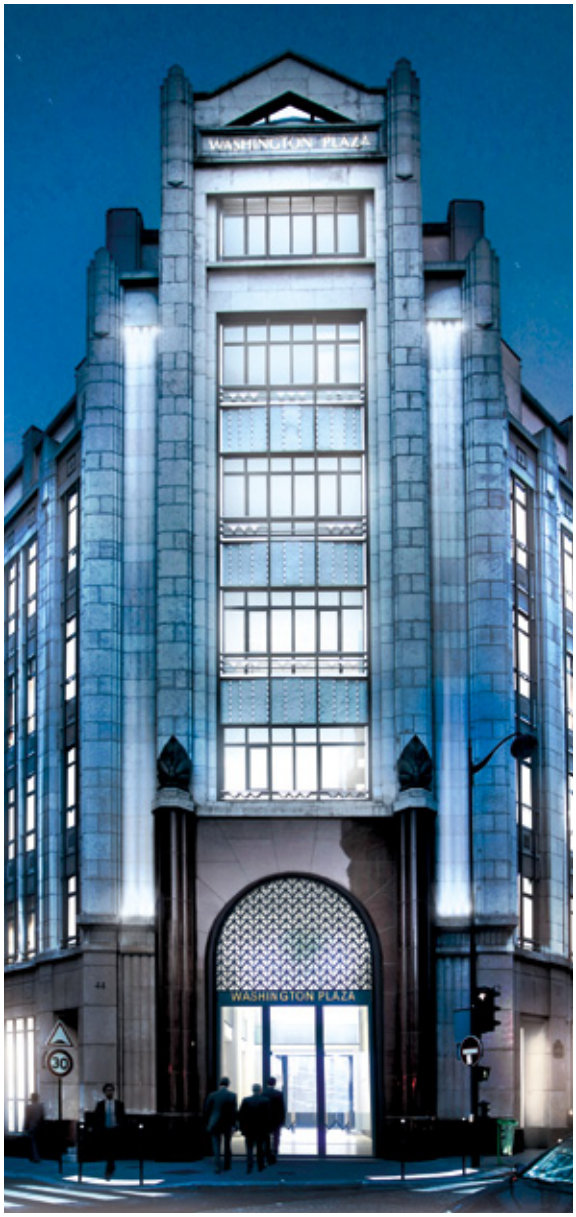
CAHIER JURIDIQUE ET FINANCIER 2013



SFL
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
we care for your talents

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 10 avril 2014, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



Rapport de gestion SFL 2013

Assemblée générale mixte du 24 avril 2014
Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que les résolutions extraordinaires qui vous sont présentées dans le présent rapport.
Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Activité et faits marquants

1.1. Évolution de la valeur du patrimoine

En hausse de 7,9 % sur un an, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 3,874 milliards d'euros hors droits (4,071 milliards d'euros droits inclus) au 31 décembre 2013. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 82 % (soit 3,178 milliards d'euros hors droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (79 %) et de commerces (20 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante.

La valeur moyenne au m² s'établit à 10 490 euros hors droits et le taux de rendement spot[1] atteint 5,1 %.

1. (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

Activité de commercialisation locative

En dépit d'un marché locatif en forte baisse en volume (- 25 %) et très sélectif, SFL a commercialisé avec succès près de 40 000 m² de surfaces en 2013, dont notamment :

- « Édouard VII » (7 000 m²) avec le bail Klépierre ;
- « Louvre/Saint-Honoré » avec l'installation du Siège parisien d'Hugo Boss (2 500 m²) et le bail Ariba (1 600 m²) ;
- « 6 Hanovre » entièrement loué à Pretty Simple après rénovation ;
- « Rives de Seine » (22 700 m²) avec la signature d'un nouveau bail Natixis ;

Le loyer facial moyen de bureau des nouvelles commercialisations 2013 ressort à 613 euros/m² et l'économique à 523 euros/m².

Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation au 31 décembre 2013 baisse significativement à 82,0 %, contre 95,3 % au 31 décembre 2012. Cette hausse de la vacance provient essentiellement de la livraison fin 2013, après restructuration complète, de l'immeuble « In/Out » à Boulogne.
Corrigé de l'impact d'« In/Out », le taux d'occupation serait de 93,5 % et de 96,6 % en y ajoutant les baux signés au 31 décembre 2013 qui ne prendront effet qu'en 2014.

Activité de développement

Au cours de l'année 2013, les immeubles en développement ont représenté environ 90 000 m² de surfaces soit près de 25 % du patrimoine de SFL. Gage de création de valeur pour le futur, 122 millions d'euros de travaux ont été investis en 2013. En particulier, l'immeuble « In/Out » à Boulogne qui a été livré en octobre 2013, les travaux de gros œuvres du projet « #Cloud », rue de Richelieu, qui sera livré au second semestre 2015 et la refonte complète des espaces communs d'accueil du « Washington Plaza » représentent les principaux postes d'investissement de l'exercice.

Suite à la livraison de « In/Out », le pipeline de développement a diminué au 31 décembre 2013 et représente environ 50 000 m² (dont 33 000 m² sur le projet « #Cloud »). Ces restructurations, récemment livrées ou en cours de travaux, constituent un important potentiel de revenus locatifs complémentaires pour SFL de l'ordre de 50 millions d'euros.

1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

Hormis l'acquisition d'un lot de copropriété de 60 m² situé dans l'immeuble du « 90 Champs-Élysées » détenu par Parchamps, filiale indirecte de SFL, SFL n'a pas fait d'acquisition d'immeuble au cours de l'année 2013, mais elle dispose des capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter sur le marché.

2. Résultat des activités

2.1. Résultats consolidés de SFL

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable au cours de l'exercice ayant eu un impact sur les capitaux propres et le résultat.

Résultats consolidés

En 2013, le résultat net consolidé (part du groupe) de SFL est de 147 millions d'euros, en forte baisse par rapport à 2012 où il atteignait 283 millions d'euros, en raison notamment de la variation de valeur des immeubles de placement.
Les revenus locatifs s'élèvent à 149,3 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 150,2 millions d'euros au 31 décembre 2012.

À périmètre constant, les loyers augmentent de 4,6 millions d'euros (+ 3,9 %) du fait des locations intervenues en 2012 et 2013 et de l'indexation des baux.

Les loyers des immeubles en développement sur la période considérée baissent de 8,5 millions d'euros, du fait, principalement, de la restructuration de l'immeuble « #Cloud » (îlot Richelieu), partiellement compensée par la livraison de « Ozone » en fin d'année 2012.

Les variations de périmètre dégagent une hausse des loyers de 3 millions d'euros provenant, d'une part, de l'intégration globale de Parholding (filiale commune avec Predica de Crédit Agricole Assurances) au 31 décembre 2012 (+ 13 millions d'euros) et, d'autre part, de la vente du « Mandarin Oriental » en février 2013 (-10 millions d'euros).

Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 119,8 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 122,5 millions au 31 décembre 2012.

L'évaluation au 31 décembre 2013 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 7,9 % à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 145,3 millions d'euros en 2013 (contre 236,3 millions d'euros en 2012).

Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris s'élève à 21 millions d'euros au 31 décembre 2013, dont 11,5 millions d'euros contribuant au résultat net récurrent EPRA, contre respectivement 21 millions d'euros et 13,2 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Les charges financières nettes s'élèvent à 70,6 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 72,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur 2013 génèrent une charge de 18,2 millions d'euros en 2013 (contre 16,0 millions d'euros en 2012). Les charges financières récurrentes diminuent de 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2013, sous l'effet, principalement, de la baisse du taux moyen d'endettement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 147,3 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 283,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA), établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 69,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Analyse de la structure financière

SFL a mis en place en juillet 2013 un crédit revolving syndiqué de 400 millions d'euros d'une durée de cinq ans *in fine* en remplacement d'un crédit de 300 millions d'euros échéance octobre 2014, augmentant ainsi sa liquidité disponible tout en allongeant la maturité moyenne de sa dette et en réduisant sa marge de financement.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1 457 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 1 547 millions d'euros au 31 décembre 2012, ce qui représente 33,3 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. À cette même date, SFL bénéficie de 700 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2013, le coût moyen de la dette après couverture a baissé à 3,3 % (contre 3,6 % un an plus tôt) et la maturité moyenne est de 3,4 années.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 3 874 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2013, quasiment stable par rapport au 31 décembre 2012 (3 882 millions d'euros) la baisse due à la vente du « Mandarin Oriental » ayant été compensée par la hausse de valeur du patrimoine. À périmètre constant, la valeur du patrimoine a augmenté de 7,9 % en 2013, les taux de rendement de marché sur les actifs prime s'étant légèrement resserrés sur cette période.

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

Le rendement locatif moyen du patrimoine s'élève à 5,1 % au 31 décembre 2013, contre 5,3 % au 31 décembre 2012.

L'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2013 à 2 172 millions d'euros, soit 46,7 euros par action, contre 45,3 euros par action au 31 décembre 2012, en progression de 3,1 %.

2.2. Résultats sociaux de SFL

Analyse des résultats sociaux de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 79,6 millions d'euros, contre 94,6 millions d'euros au titre de 2012, soit une variation de - 15 millions d'euros (- 16 %) ; cette diminution provient notamment de la cession de l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré » (« Mandarin Oriental ») en février 2013, et dans une moindre mesure de la cession fin 2012 à la SAS MAUD, du fonds de commerce de l'activité hôtelière « Édouard VII ». Le total des produits d'exploitation s'élève ainsi à 105,3 millions d'euros, contre 116,9 millions d'euros en 2012, soit une variation de - 11,6 millions d'euros (- 10 %), en lien avec la baisse du chiffre d'affaires.

Avec des charges d'exploitation en légère augmentation de 3,5 %, le résultat d'exploitation ressort à 1,1 million d'euros, contre 16,3 millions d'euros en 2012.

Le résultat financier s'établit à - 18,2 millions d'euros, contre - 56,2 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une amélioration de 38 millions d'euros liée notamment à l'impact des débouclements de couvertures qui ont généré le versement de soultes pour un montant de 54,9 millions d'euros en 2012, contre 12,9 millions d'euros en 2013.

Compte-tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à - 17,1 millions d'euros, en amélioration de 22,8 millions d'euros sur 2012.

Le résultat exceptionnel est en forte augmentation, à 76,1 millions d'euros, en raison de la plus-value enregistrée sur la cession de l'immeuble du « 251 rue Saint-Honoré », alors qu'aucun immeuble n'avait été cédé en 2012.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, en hausse significative suite à la comptabilisation de l'*exit tax* due suite à la levée de l'option d'achat du crédit-bail immobilier sur l'immeuble « Rives de Seine » (11,8 millions d'euros), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 44,8 millions d'euros, contre une perte de 42,0 millions d'euros en 2012.

Au 31 décembre 2013, le total du bilan de la Société s'élevait à 2,517 millions d'euros, contre 2,549 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une variation de - 1,3 %.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

INFORMATIONS SUR LA DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS

(C. Com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

Au 31/12/2013	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	21 559	98 885	128 408	5 525 934	5 774 786
Fournisseurs d'immobilisations	137 808	3 222 955	755 136	22 019 838	26 135 737
Fournisseurs retenue de garanties	–	–	–	354 825	354 825
Total	**159 367**	**3 321 840**	**883 544**	**27 900 597**	**32 265 348**

Au 31/12/2012	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	21 141	5 387	361 235	132 863	520 627
Fournisseurs d'immobilisations	56 041	566 698	9 616 062	729 338	10 968 140
Fournisseurs retenue de garanties	–	–	–	388 282	388 282
Total	**77 183**	**572 084**	**9 977 298**	**1 250 483**	**11 877 048**

Les factures de plus de 60 jours concernent celles qui font l'objet de contestations de la Société vis-à-vis des fournisseurs, relatives à la réception des marchandises ou d'exécution de la prestation de services.

Les retenues de garantie couvrent la reprise des réserves signalées lors de la réception des travaux et figurent dans le procès-verbal de réception. Elles deviennent exigibles à la levée des réserves, ou libérées de plein droit à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception des travaux, faite avec ou sans réserve, sauf opposition motivée du maître d'ouvrage ou de l'entreprise principale.

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2013, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 44 843 905,81 euros

Le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013	44 843 905,81 euros
Report à nouveau antérieur	620 424,00 euros
Soit le bénéfice distribuable	45 464 329,81 euros

Nous vous proposons :

1. le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 97 710 845,40 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, étant précisé qu'un acompte de 0,70 euro par action a été distribué le 23 octobre 2013, le solde à distribuer étant de 1,40 euro par action.
2. en conséquence, de prélever la somme de 52 246 515,59 euros sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui serait ainsi ramené de 924 182 054,02 euros à 871 935 538,43 euros.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 2 mai 2014 et les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, le montant correspondant serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Compte tenu d'un dividende de 2,10 euros par action, la partie du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code Général des Impôts est égale à 0,97 euro (sur la base de 46 528 974 actions) dont 0,7 euro ont été distribué le 23 octobre 2013 sous la forme d'un acompte (soit 0,27 euro de revenu de capitaux mobiliers au titre du solde de 1,4 euro distribué) et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, est égale à 1,13 euro.

La quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est payée à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotée. Elle ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code Général des Impôts.

Il est également précisé que, conformément à l'article 119 bis du Code général des impôts, pour la quote-part constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers, les dividendes distribués à des actionnaires non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % s'ils sont domiciliés dans un état de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables ou au taux de 30 % s'ils sont domiciliés dans un autre État. Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention. Le taux de la retenue à la source est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger, dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal. Les documents comptables requis par l'article L. 2323-8 du Code du travail relatifs à l'année 2013 ont été communiqués au Comité d'Entreprise.

2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2013, les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon la méthode de la juste valeur. Le périmètre de consolidation du groupe Société Foncière Lyonnaise (défini dans le présent document comme le « **Groupe** ») comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	Contrôle
Société-mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	–	–
Sociétés en intégration globale :			
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	484 425 250	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
Sociétés mises en équivalence :			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2013.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pour-centage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réé-valua-tion des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
À - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	112 646 680	100,00 %	291 846 722	291 846 722	–	–	14 933 078	9 905 882	–	–
SCI 103 GRENELLE	150	10 826 014	100,00 %	1 169 740	1 169 740	169 792 136	–	7 968 001	7 927 816	–	–
SCI WASHINGTON	94 872 000	11 288 897	66,00 %	79 788 878	79 788 878	112 568 067	–	18 723 008	7 592 009	–	–
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	4 661 692	50,00 %	18 400 300	18 400 300	14 000 000	–	–	2 069 936	–	–
SA SIIC DE PARIS	68 955 181	590 934 777	29,63 %	235 981 062	235 981 062	–	–	101 416 314	24 607 796	9 066 372	–
B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				370 293	370 293	–	–	–	678 669	335 493	–
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :				2 286 735	–	–	–	–	–	–	–

Les transactions effectuées sur l'exercice avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et proportionnelle.

3. Gouvernement d'entreprise

3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 décembre 2013

Le Conseil d'administration était composé, au 31 décembre 2013, de quatorze membres dont trois administrateurs indépendants : Monsieur Jean Arvis, Monsieur Jacques Calvet et Monsieur Anthony Wyand.

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2013 :

Juan José BRUGERA CLAVERO :
Président du Conseil d'administration
Jean ARVIS : Administrateur indépendant
Jacques CALVET : Administrateur indépendant
Anne-Marie de CHALAMBERT : Administrateur
Jean-Jacques DUCHAMP : Administrateur
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA : Administrateur
Carmina GAÑET CIRERA : Administrateur
Aref LAHHAM : Administrateur
Bertrand LETAMENDIA : Administrateur
Carlos LOSADA MARRODAN : Administrateur
Luis MALUQUER TREPAT : Administrateur
Pere VIÑOLAS SERRA : Administrateur
Anthony WYAND : Administrateur indépendant
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL :
Administrateur (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

Les mouvements intervenus au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 sont indiqués dans le Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

Le fonctionnement du Conseil d'administration et des Comités est présenté de façon détaillée dans le Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2013 :

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE : Directeur général
Nicolas REYNAUD : Directeur général délégué
et Directeur financier
François SEBILLOTTE : Secrétaire général
et Secrétaire du Conseil
Dimitri BOULTE : Directeur général adjoint
et Directeur des opérations
Fabienne BOILEAU : Directeur contrôle de gestion
et comptabilités
Franck DATTEE : Directeur technique
François DERRIAN : Directeur des ressources humaines
Bénilde ESCOUBOUE : Directeur des investissements
et de l'Asset Management
Franck MORIN : Directeur du Property Management
Marc STRAVOPODIS : Directeur Commercial

Bertrand Julien-Laferrière (55 ans) a rejoint SFL en 2010 en tant que Directeur général. Titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA de l'INSEAD, il a rejoint la société Unibail-Rodamco en novembre 2007 en qualité de Président d'Unibail-Rodamco Développement. Auparavant, il était Président de CGW Gestion d'Actifs et P.-D.G. de Bail Investissement Foncière. Il a également tenu des postes de responsabilité chez Club Méditerranée, Accor Hôtels et Ricardo Bofill Architects. Depuis 2008, il occupait les fonctions de Directeur Exécutif Développement, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco.

Nicolas Reynaud (52 ans) est Directeur général délégué de SFL et Directeur financier. Il a commencé sa carrière à Sophia (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Puis il a rejoint SFL en tant que membre du Comité de direction, Directeur financier et Directeur général adjoint.

François Sebillotte (58 ans) est Secrétaire général de SFL depuis 2001 et Secrétaire du Conseil depuis 2011. Il a débuté sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du Comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA).

Dimitri Boulte (36 ans) a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé neuf ans chez Unibail-Rodamco où il a exercé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006) ; Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné.

Fabienne Boileau (46 ans) est Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités depuis septembre 2011. Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le groupe en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA.

Franck Dattée (46 ans) occupe le poste de Directeur Technique. Il a occupé divers postes de responsabilité au sein de la direction des grands projets du groupe Vinci de 1992 à 2001, puis été Directeur technique de la société Promogim en 2002 et 2003, jusqu'à son arrivée chez SFL en 2003. Il a un diplôme d'ingénieur de l'École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP). Il a cessé ses fonctions le 31 janvier 2014.

François Derrian (44 ans) occupe le poste de Directeur des ressources humaines. Titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale, il a rejoint le groupe en 2002 après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC).

Bénilde Escouboué (40 ans) occupe le poste de Directeur Investissement et Asset Management. Il a rejoint le groupe en 2011. Diplômé de l'ESC Bordeaux, et titulaire d'un MBA de l'INSEAD, il a 12 ans d'expérience en immobilier d'entreprise acquise chez Jones Lang LaSalle (1998/2000), The Blackstone Group (2000/2009) et Captiva / Natixis Capital Partners (2010/2011). Il quitte ses fonctions le 31 mai 2014.

Franck Morin (41 ans) occupe le poste de Directeur du Property. Il a rejoint SFL en 2003. Il a débuté sa carrière chez SIMCO (1996/2000) puis a rejoint les équipes de Generali immobilier (2000/2003). Il est titulaire d'un diplôme de l'ICH.

Marc Stravopodis (52 ans) occupe le poste de Directeur commercial. Il a rejoint le groupe en 2005 après avoir occupé diverses fonctions pendant 15 ans chez Jones Lang Lasalle où il a notamment été en charge de l'agence Ile-de-France Ouest et *Associate Director Key Clients*. Il est titulaire d'un diplôme en économie. Il quitte ses fonctions le 31 mai 2014.

3.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2013

Sont détaillés ci-après les mandats exercés par le Directeur général et le Directeur général délégué.
Les mandats exercés par le Président du Conseil d'administration et les administrateurs sont détaillés dans le Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE

Fonction : Directeur général
Date du 1er mandat : 2010
Durée indéterminée
Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - groupe SFL :

- **Directeur général**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- **Président**
  - PARHOLDING (SAS)

En France - Hors groupe SFL :

- **Administrateur**
  - SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)
  - MAISON DES CENTRALIENS (SA)
- **Gérant**
  - BJL INVESTISSEMENT (SARL)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- **Directeur général délégué**
  - UNIBAIL MANAGEMENT (SASU)
- **Membre du Directoire**
  - UNIBAIL-RODAMCO SE
- **Président**
  - UNIBAIL-RODAMCO DEVELOPPEMENT (SASU)

Monsieur Nicolas REYNAUD

Fonction : Directeur général délégué et Directeur financier
Date du 1er mandat : 2008
Durée indéterminée
Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - groupe SFL :

- **Directeur général délégué**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- **Président-directeur général**
  - SEGPIM (SA)
- **Directeur général**
  - PARHOLDING (SAS)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :
(néant)

Évolution des mandats sociaux

Nous vous proposons de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 4 mars 2014 aux fonctions d'administrateur de Madame Angels ARDERIU IBARS en remplacement de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de celui-ci, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Madame Angels ARDERIU IBARS (47 ans) est de nationalité espagnole.
Elle est licenciée en Sciences de l'entreprise à l'université de Barcelone. Puis elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE.
Elle est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur financier.
Madame Angels Arderiu a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. Elle a rejoint Inmobiliaria Colonial en mars 1999 en tant que Responsable de la comptabilité puis a obtenu, en janvier 2009, le poste de Directeur financier.

Nous vous rappelons que les mandats d'administrateurs de Mesdames Anne-Marie DE CHALAMBERT et Carmina GAÑET CIRERA et de Messieurs Bertrand LETAMENDIA, Luis MALUQUER, Jean ARVIS et Jacques CALVET arrivent à expiration lors de présente Assemblée générale.

Nous vous proposons de renouveler dans leurs fonctions Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT pour une durée d'une année soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et Madame Carmina GAÑET CIRERA pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Nous vous proposons également de renouveler dans leurs fonctions Monsieur Jacques CALVET pour une durée d'une année soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et Monsieur Luis MALUQUER pour une durée de trois années soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Mesdames Anne-Marie DE CHALAMBERT et Carmina GAÑET CIRERA, ainsi que Messieurs Jacques CALVET et Luis MALUQUER ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'administrateur et n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

Dans l'hypothèse du renouvellement du mandant d'administrateur de Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT, nous vous informons que, le Conseil d'administration, après avoir examiné la proposition du Comité de rémunérations et de sélection, a décidé que Mme DE CHALAMBERT rejoindrait le Comité des administrateurs indépendants.

Le Comité de Rémunération et de Sélection réuni le 4 mars 2014 a examiné les conditions et critères requis.

Le Code AFEP-MEDEF définit des critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la société ou son groupe, notamment :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou Administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

Madame Anne-Marie de Chalambert a été cooptée par le Conseil d'administration de SFL pour la première fois le 11 juin 2010. Cette cooptation a ensuite été ratifiée par l'Assemblée générale du 9 mai 2011, qui a immédiatement renouvelé son mandat pour une durée de trois ans.

La nomination de Madame Anne-Marie de Chalambert a été initialement proposée par Colonial qui cherchait à renforcer, au sein du Conseil d'administration de SFL, les compétences propres à l'activité de la Société.

Le Comité de Rémunération et de Sélection a relevé qu'il n'a jamais existé de liens entre Colonial et SFL d'une part, et Madame Anne-Marie de Chalambert d'autre part, hors, naturellement, le mandat d'Administrateur de Madame de Chalambert. La présentation retenue jusqu'alors consistant à présenter dans divers documents publics Madame Anne-Marie de Chalambert comme « Administratrice Colonial » reposait sur le seul fait que la nomination de Madame Anne-Marie de Chalambert a été proposée par Colonial.

Le Comité s'est assuré de l'absence de tous liens d'intérêts entre Madame Anne-Marie de Chalambert d'une part et Colonial et SFL d'autre part. Le Comité a relevé qu'il n'existe notamment aucun échange d'aucune sorte entre Madame Anne-Marie de Chalambert et le management de Colonial ou celui de SFL, à l'exclusion des seuls travaux du Conseil d'Administration de SFL auxquels participe Madame Anne-Marie de Chalambert en sa qualité d'Administratrice.

Après examen des éléments de faits auquel le Comité a procédé, il a considéré que Madame Anne-Marie de Chalambert remplit en effet l'ensemble des conditions requises au titre d'Administrateur Indépendant.

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Bertrand LETAMENDIA et Jean ARVIS ne vous sont pas proposés au renouvellement.

Nous vous proposons par ailleurs de nommer Monsieur Carlos KROHMER aux fonctions d'administrateur pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.
Monsieur Carlos KROHMER a fait savoir par avance qu'il acceptait ces fonctions et n'était frappé d'aucune incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice.

Monsieur Carlos KROHMER (42 ans) est de nationalité allemande.
Il est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School.
Il est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur du développement corporate, du contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs.
Carlos Krohmer a débuté sa carrière professionnelle dans le Groupe Unilever à Hambourg où il a occupé plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du Controlling et des Finances. En 1999, il a été nommé Head of Management Control chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint CaixaHolding (actuellement Criteria CaixaHolding), filiale du Grupo La Caixa, dans le secteur du développement corporate ; il y a occupé le poste de Responsable des participations Real Estate puis celui de Senior Project Manager dans le cadre de l'entrée en Bourse de Criteria. Pendant le premier semestre 2008 il a été conseiller de Holret, S.A., filiale immobilière française de CaixaHolding. Il a rejoint Colonial en janvier 2009.
Carlos Krohmer a également été professeur de Corporate Finance (financement des entreprises) à la Business Engineering School La Salle. Il est également membre de l'Investor Relations Committee de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

3.3. Rémunérations

Rémunérations des mandataires sociaux
La présentation des données ci-après relatives à la rémunération des mandataires sociaux a été élaborée conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF et à la Position-recommandation n° 2009-16 de l'AMF du 10 décembre 2009 modifiée le 17 décembre 2013 (« guide d'élaboration des documents de référence »).
Les montants figurant dans chacun des tableaux suivants sont exprimés en euros.

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux sont présentées dans la note 6.38 aux comptes consolidés.

Il est précisé que les tableaux ci-dessous portent sur l'exercice clos au 31 décembre 2013.

La répartition des jetons de présence, depuis le 1er janvier 2009, est la suivante :

- Administrateur ou Censeur :	18 000 euros par an
- Membre de Comité :	24 000 euros par an
- Président du Conseil ou de Comité :	36 000 euros par an.

Les modalités d'attribution sont les suivantes : pas de réduction pour absence et au prorata temporis par mois.

TABLEAU 1 - SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO **Président du Conseil d'administration**	**Exercice 2012**	**Exercice 2013**
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2)	186 000	186 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillée au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice [1] (détaillée au tableau 6)	51 493	56 053
Total	237 493	242 053

(1) Le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012 et le 5 mars 2013 a décidé d'attribuer 7 500 actions gratuites à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO : 3 750 actions en 2012 et 3 750 actions en 2013. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en pages 21 et suivantes du présent document.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE **Directeur général**	**Exercice 2012**	**Exercice 2013**
Rémunérations dues au titre de l'exercice [1] (détaillées au tableau 2)	908 185	911 408
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillée au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice [2] (détaillée au tableau 6)	599 980	326 495
Total	1 506 165	1 237 903

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2012 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2012 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011 + rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012.
Rémunérations dues au titre de l'exercice 2013 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2013 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012 + rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013.
(2) Le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012 et le 5 mars 2013 a décidé d'attribuer 64 202 actions gratuites à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE : 42 359 actions en 2012 dont 20 516 résultent d'engagements pris lors de sa nomination le 5 octobre 2010 et 21 843 actions en 2013. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en pages 21 et suivantes du présent document.

Nicolas REYNAUD **Directeur général délégué**	**Exercice 2012**	**Exercice 2013**
Rémunérations dues au titre de l'exercice [1] (détaillées au tableau 2)	447 818	466 276
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillée au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice [2] (détaillée au tableau 6)	59 980	65 290
Total	507 798	531 566

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2012 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2012 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011 + rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012.
Rémunérations dues au titre de l'exercice 2013 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2013 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2013 au titre de l'exercice 2012 + rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013.
(2) Le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012 et le 5 mars 2013 a décidé d'attribuer 8 738 actions gratuites à Monsieur Nicolas REYNAUD : 4 369 actions en 2012 et 4 369 actions en 2013. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance font l'objet d'une note détaillée en pages 21 et suivantes du présent document.
Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

TABLEAU 2 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2012		Exercice 2013	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence (1)	36 000	36 000	36 000	36 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Total	**186 000**	**186 000**	**186 000**	**186 000**

(1) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36 000 euros telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général	Exercice 2012		Exercice 2013	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	400 000	400 000	420 000	420 000
Rémunération variable (1)	340 600	340 600	479 485	479 485
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (2)	20 058	20 058	19 669	19 669
Autres (3)	8 642	8 642	21 786	21 786
Total	**769 300**	**769 300**	**940 940**	**940 940**

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE ont été arrêtées par le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d'administration du 4 mars 2011 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2011 versée en 2012) et par le Conseil d'administration du 16 février 2012 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2012 versée en 2013).
La rémunération variable de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au titre de l'exercice 2013, versée en 2014, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2013, s'est établie à un montant de 449 953 euros.
Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 19 du présent document.
(2) Avantages en nature : véhicule et affiliation de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2012 et 2013 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à intéressement collectif au titre des exercices 2011 et 2012 versés respectivement en 2012 et 2013 résultant de l'accord d'entreprise du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2013 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2012		Exercice 2013	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	241 765	241 765	251 427	251 427
Rémunération variable (1)	183 890	183 890	191 984	191 984
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (2)	3 567	3 567	3 552	3 552
Autres (3)	10 502	10 502	24 650	24 650
Total	**439 724**	**439 724**	**471 613**	**471 613**

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d'administration du 4 mars 2011 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2011 versée en 2012) et par le Conseil d'administration du 16 février 2012 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2012 et versée en 2013).
La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2013, versée en 2014, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2013, s'est établie à un montant de 186 647 euros.
Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 19 du présent document.
(2) Avantage en nature : véhicule.
(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2012 et 2013 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2011 et 2012 versés respectivement en 2012 et 2013 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2013 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

TABLEAU 3 – JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2012	Montants versés au titre de l'exercice 2013
Anthony WYAND		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean ARVIS		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jacques CALVET		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
REIG Capital Group Luxembourg		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Juan José BRUGERA CLAVERO		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Pere VIÑOLAS SERRA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carmina GAÑET CIRERA		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Aref LAHHAM		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Anne-Marie DE CHALAMBERT		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Bertrand LETAMENDIA		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos LOSADA MARRODAN		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Luis MALUQUER TREPAT		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Total	342 000	342 000

TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					
Nicolas REYNAUD	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					

TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		
Nicolas REYNAUD	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (1)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (2)	Date d'acquisition (3)	Date de disponibilité (4)	Conditions de performance (5)
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 1 05/03/2013	3 750	56 053	04/03/2016	04/03/2018	
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Plan 1 05/03/2013	21 843	326 495	04/03/2016	04/03/2018	
Nicolas REYNAUD	Plan 1 05/03/2013	4 369	65 290	04/03/2016	04/03/2018	
Administrateurs	Aucune action de performance attribuée durant l'exercice					

(1) Il s'agit des 29 962 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 5 mars 2013 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 9 mai 2011. Ce nombre correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par chacun des bénéficiaires sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 5 mars 2013, lesquelles sont précisées en page 21 du présent document.
(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x 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, lequel 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, cette valeur unitaire s'établit à 31,65 euros pour les actions attribuées le 5 mars 2013.
(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des sociétés de référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions et, au plus tôt, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de ladite date d'attribution (soit au plus tôt le 4 mars 2016).
(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.
(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence» (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en page 21 du présent document

TABLEAU 7 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice		
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice		
Nicolas REYNAUD	Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice		
Administrateurs	Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice		

TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT

Date d'assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	13/03/2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées (1)	282 418
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	
• les mandataires sociaux à la date d'attribution des options	82 272
• les mandataires sociaux au 31/12/2013	26 035
• Nicolas REYNAUD, Directeur général délégué	26 035
Point de départ d'exercice des options	13/03/2007
Date d'expiration	12/03/2015
Prix de souscription ou d'achat après ajustement (1)	60,11
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-
Nombre d'actions souscrites/achetées au 31/12/2013	0
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	74 121
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2013	208 297

(1) Le prix d'achat et le nombre d'actions sous option ci-dessus mentionnés ont fait l'objet d'un ajustement conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie les 4 novembre 2011 et 15 novembre 2012.

TABLEAU 9 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS DE PERFORMANCE INFORMATION SUR LES ACTIONS DE PERFORMANCE

	Plan n° 1		Plan n°2
Date d'assemblée	09/05/2011		
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	05/03/2013	16/02/2012
Nombre total d'actions attribuées dont le nombre attribué à :	49 481	52 716	20 516
Les mandataires sociaux :	29 962	29 962	20 516
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	-
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	20 516
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	-
Date d'acquisition des actions	15/02/2015	04/03/2016	15/02/2014
Date de fin de période de conservation	14/02/2017	03/03/2018	14/02/2016
Conditions de performance	Précisées en page 21 du présent rapport		
Nombres d'actions acquises au 31/12/2013	-	-	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	2 074	1 900	-
Actions de performance restantes au 31/12/2013	47 407	50 816	20 516

TABLEAU 10 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES À RAISON DE LA CESSATION/ DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président		X		X		X		X
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général		X		X	X (1)			X
Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	X (2)			X		X (3)		X

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité éventuellement due à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées en page 20) ont été arrêtées par les Conseils d'administration du 5 octobre et du 14 décembre 2010.
(2) Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 15 mai 2006 en qualité de Directeur financier.
Le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 n'est pas visé par le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président-directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.
(3) Il n'est prévu aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Nicolas REYNAUD.
Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société. Ces clauses, dont bénéficie Monsieur Nicolas REYNAUD dans le cadre de son contrat de travail, ont par la suite fait l'objet de mises à jour décidées lors des Conseils d'administration du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.
À ce titre, en cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilité intervient dans les 18 mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas REYNAUD percevra, en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales au titre de l'exercice clos précédant le licenciement ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de la Société.

Modalités de fixation de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux au titre des exercices 2012 et 2013

Lors de sa réunion du 16 février 2012, le Conseil d'administration de la Société a arrêté, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'année 2012.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :
- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour l'année 2012, l'objectif retenu est celui d'un résultat net récurrent (RNR) d'un montant de 65,7 millions d'euros, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe (1)	
	Directeur général	Directeur général délégué (2)
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100%	80%
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. < 70 %	0	0

(1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global.
(2) Pourcentages susceptibles d'être ajustés en cas d'attribution gratuite d'actions au cours de l'exercice de référence. Ainsi, dans une telle hypothèse, la part variable de la rémunération du Directeur général délégué s'établit, à objectif atteint (100 %) à 70 % de sa rémunération fixe.
- En dessous de 70 % : 0
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
- Si 100 % : point central du variable au taux B
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
- Au-dessus de 122 % : taux A

Pour l'année 2013, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2013 sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.

Celles-ci conduisent à maintenir la composition de la rémunération variable qui comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Le critère quantitatif retenu demeure le résultat net récurrent (RNR), l'objectif, au titre de l'année 2013, s'établissant à un montant de 63,2 millions d'euros.
Le montant de la part quantitative reste déterminé sur la base de la table de correspondance applicable à l'année 2012.

Les critères qualitatifs retenus au titre des exercices 2012 et 2013 ont été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de direction de la société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causée par des modifications sensibles de responsabilité consécutives à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006. Monsieur Nicolas REYNAUD, en tant que membre du Comité de direction, bénéficie de cette clause dans son contrat de travail, depuis l'autorisation du Conseil du 9 décembre 2008 (convention approuvée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009).

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

Convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général

Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 9 mai 2011.

Nature de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur général

Attribution à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de révocation de son mandat de Directeur général, pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.
Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à six mois de rémunération.
Pendant les trois premières années, l'indemnité de cessation du mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil d'administration.
À partir du 1er janvier 2014, l'indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50 % de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture.
Il est précisé que seront exclus du calcul tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

Le Conseil d'administration de SFL du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.
À compter de l'exercice 2011, Monsieur JULIEN-LAFERRIERE aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d'un bonus qualitatif et d'un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.

Mesures de la performance de l'indemnité de rupture de mandat social : la performance sera mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels fixés par le Conseil d'administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur général de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.

Conditions de performance de l'indemnité de rupture de mandat social : pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60 %, l'indemnité est payée à hauteur de 100 % de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60 %, aucune indemnité ne sera versée.
Le Conseil d'administration devra se prononcer par décision expresse sur la réalisation ou non de ces performances dans les deux mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.

L'indemnité sera versée dans les soixante jours suivant la date du Conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance auxquelles le versement de l'indemnité est subordonné.

Attributions gratuites d'actions de performance aux mandataires sociaux en date du 5 mars 2013

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration du 5 mars 2013 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, d'approuver l'attribution d'actions gratuites de performance.

Ledit Conseil d'administration a décidé d'attribuer au titre du « Plan n° 1 » adopté par le Conseil d'administration du 16 février 2012, 29 962 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas REYNAUD et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO.
Il est rappelé que ledit « Plan n° 1 » a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de la Société et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de la Société et ce, conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce.

Ce « Plan n° 1 » a fait l'objet d'une information sur le site Internet de la Société décrivant notamment les principales caractéristiques dudit Plan qui sont rappelées ci-dessous.

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (cf. définition ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

- **Condition de présence :**

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours en fonction au sein de la Société ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.
Toutefois, par exception, la perte de la qualité de ses fonctions n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

- **Objectifs de performance :**

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris la Société) dites les **« Sociétés de Référence »**. Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour la Société et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée, par action.

- **Périodes de conservation :**

Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de la Société.

En contrepartie de ce qui est exposé ci-dessus, la part rapportée au capital de cette attribution gratuite d'actions aux dirigeants mandataires sociaux de la Société représente moins de 1 % du capital social de celle-ci.

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES ORGANES DE DIRECTION HORS MANDATAIRES SOCIAUX

Les membres du Comité de direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2013 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2013 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2013
Rémunérations fixes au titre de 2013	961 022
Rémunérations variables au titre de 2013 (1)	403 767
Avantages en nature	31 252
Rémunérations exceptionnelles	-
Participation/intéressement (2)	110 675
Abondement versements volontaires au PERCO	18 000

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2013 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).
(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2013 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 30 juin 2011 (les droits acquis au titre de l'exercice 2013 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

4. Perspectives et gestion des risques

4.1. Événements postérieurs à la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Le 7 février 2014 la société PARCHAMPS a signé avec un grand cabinet de conseil en stratégie un bail portant sur 6 000 m² en cours de rénovation dans l'immeuble du « 90 Champs-Élysées ».
Le bail a été conclu pour une durée ferme de 9 ans à un loyer compris entre 690 euros et 720 euros/m².
La livraison de l'immeuble et l'entrée en vigueur du bail interviendront au printemps 2015.

Éric Oudard, 45 ans, a rejoint le Comité de direction de la Société Foncière Lyonnaise comme Directeur technique et développement.
Rattaché à Dimitri Boulte, Directeur général adjoint en charge des opérations, il supervise le développement des grands projets, l'exploitation technique des immeubles, la mise en œuvre des projets de restructuration et assure également la supervision de la politique développement durable.
Éric Oudard est Ingénieur civil des Ponts et Chaussées et membre affilié du CIBSE (Chartered Institute of Building Services Engineers) et a travaillé précédemment chez Accor, Casino Immobilier, Pierre et Vacances et Luminatis.
Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe depuis le 31 décembre 2013.

4.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un contexte général attentiste où les indicateurs économiques restent faibles le marché immobilier peut présenter une bonne capacité de résistance, avec certainement des disparités selon la qualité des actifs. Le choix des investisseurs et des entreprises clientes toujours plus orienté vers les produits de qualité conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien « prime ».

4.3. Facteurs de risque

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

1- LE RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2013, SFL dispose de 700 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 605 millions d'euros au 31 décembre 2012. Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, SFL gère son risque de liquidité avec prudence et efficacité.

2- LE RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Voir également :
- La note 6-8 des comptes consolidés (clients et autres débiteurs) en page 162 ;
- La note 6-12 des comptes consolidés (emprunts portant intérêts courants et non courants) en pages 164 et 165 ;
- La note 2-3 des comptes consolidés (immeubles de placement) en pages 150 et 151 ;
- Le paragraphe 4.4 du rapport de gestion (assurances) en pages 29 et 30.

3- LE RISQUE DE CHANGE

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2013.

4- RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

a/ Objectifs et stratégie

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

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 2013, le taux de couverture de la dette est de 82 %.

b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3,34 % au 31 décembre 2013 (contre 3,6 % au 31 décembre 2012). Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,44 % soit un impact négatif de 1 449 milliers d'euros sur l'année représentant 2,3 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,24 % soit un impact positif de 1 522 milliers d'euros sur l'année représentant 2,4 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2013, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 3 265 milliers d'euros (contre 8 605 milliers d'euros au 31 décembre 2012). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 3 344 milliers d'euros (contre 8 833 milliers d'euros au 31 décembre 2012). Voir également la note 6-30 en page 170.

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux (en milliers d'euros) :

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Emprunts syndiqués	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Emprunt revolving BECM	150 000	-	-	-	-
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	204 256	202 198	199 883	196 796	-
Engagements sur contrats de location-financement	32 851	30 061	27 271	-	-
Comptes courants	71 994	71 994	-	-	-
CADIF	18 000	-	-	-	-
Total dette à taux variable	**527 101**	**354 253**	**277 154**	**246 796**	**50 000**
Swaps NATIXIS-DEKA-NORD LB	185 220	185 220	185 220	185 220	-
Total couvertures	**185 220**	**185 220**	**185 220**	**185 220**	**-**
TOTAL EXPOSITION NETTE SFL	**341 881**	**169 033**	**91 934**	**61 576**	**50 000**

5- LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE À L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS MACRO-ÉCONOMIQUES ET DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'activité de notre Société dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

– la bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos clients. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et par voie de conséquence être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers.

Les indices parus en 2013 sont en hausse en glissement annuel, ce qui provoque une augmentation mécanique de nos revenus.

Il est également à mentionner le passage progressif des baux à l'ILC pour les commerces et à l'ILAT pour les bureaux.

– les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale.

Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. La crise qui sévit ces dernières années a impacté les institutions financières et, *in fine*, les principaux acteurs du marché immobilier.

On continue à assister à une baisse des taux des actifs « prime » car les investisseurs ont une appétence pour cette catégorie de biens.

Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, SFL a réalisé des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow dans une fourchette de (- 25 bps ; + 25 bps). Il en résulte une faible variation de la valeur de notre patrimoine comprise entre [+ 3,3 % ; - 3,0 %].

– l'accès difficile aux financements bancaires dans un marché restrictif.

Le contexte reste difficile du fait de l'incertitude qui pèse sur la dette souveraine depuis fin 2011. Le risque à prendre en compte concerne les refinancements, qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations à risque.

6- LA SOCIÉTÉ DOIT FAIRE FACE À UN ENVIRONNEMENT FORTEMENT CONCURRENTIEL DANS LE CADRE DE SES ACTIVITÉS

L'environnement concurrentiel du marché de l'investissement français a connu des changements en 2008 et en 2009. Le recours à l'endettement, et à un effet de levier permettant d'augmenter la rentabilité et d'écraser les primes de risque, est devenu plus compliqué et plus onéreux.

Aussi, les principaux concurrents de SFL sont ceux :
- possédant des fonds propres tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains,
- dont l'endettement a été maîtrisé en cours d'année, comme certaines foncières SIIC.

7- RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2013, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 41 % environ des loyers totaux et les deux locataires les plus importants pour 13 % environ. Environ 30 % des locataires de la Société sont des sociétés qui exercent leur activité dans les secteurs finance et assurance.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 66 % de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 11 % sur l'indice des Loyers des Activités Tertiaires, 11 % sur l'Indice des Loyers Commerciaux et 12 % sur l'Indice de Référence des Loyers.

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en faisant des concessions afin d'aligner le paiement des loyers sur la situation financière des locataires.
Voir la note annexe 6-8 « clients et autres débiteurs » des comptes consolidés.

8- RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ ET AU COÛT DU FINANCEMENT

La Société doit recourir à l'endettement afin de financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

Toutefois, il est possible que la Société ne parvienne pas ou rencontre des difficultés à emprunter ou à obtenir un financement par apport de fonds propres à des conditions attractives. Cette situation peut se présenter en raison des variations des conditions des marchés de capitaux ou du marché immobilier, ou tout autre changement dans l'activité de la Société, sa situation financière ou la situation financière de son actionnaire majoritaire qui pourraient modifier la perception des investisseurs sur la solvabilité de la Société.

La cession d'actifs est cependant susceptible de procurer des fonds à la Société, mais cette source de financement est soumise au risque de marché. La diminution des cessions ou les marchés en difficulté pourraient entraîner des pertes économiques et les cessions d'actifs avant leur échéance pourraient occasionner des coûts stratégiques et d'opportunités. En outre, la capacité de la Société à céder ses actifs peut être réduite si le marché destiné à la cession de ses propriétés n'est pas suffisamment liquide.

Par conséquent, l'impossibilité pour SFL d'emprunter ou d'obtenir un financement en raison des conditions de marché défavorables, la dégradation de l'environnement économique en général ou d'autres facteurs qui sont propres à la Société, pourraient limiter sa capacité à acquérir de nouveaux actifs, financer la rénovation de ses actifs ou refinancer sa dette existante.

Les besoins de financement de SFL pourraient s'intensifier en cas d'exigibilité anticipée de sa dette. Certaines des conventions de crédit prévoient des ratios financiers et d'autres engagements de la Société entraînant, notamment en cas de changement de contrôle, leur exigibilité anticipée. Un changement de contrôle est défini, dans certaines lignes de crédit, comme l'acquisition par un tiers du contrôle à la place de l'actuel actionnaire majoritaire, ou, dans d'autres lignes de crédit représentant un montant de 150 millions d'euros comme la perte par l'actionnaire majoritaire actuel de la majorité des actions de SFL.

9- RISQUES LIÉS À LA PERTE DE PERSONNES CLÉS

Le départ de tout membre de notre direction ou de tout personnel cadre pourrait entraîner une perte de savoir-faire critique et pourrait, dans certains cas, permettre à nos concurrents et locataires d'avoir accès à des informations sensibles. Notre réussite repose, en partie, sur la fidélisation des membres du Comité exécutif et de nos salariés clés, et sur notre capacité à continuer à attirer, motiver et conserver des personnes hautement qualifiées. Si nous ne parvenons pas à conserver nos personnes clés, notre activité, notre situation financière, nos résultats et notre croissance future pourraient être affectés.

10- RISQUES LIÉS À LA SOUS-TRAITANCE ET AUTRES PRESTATAIRES DE SERVICES

Nous faisons appel à des entreprises et des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l'entretien quotidien de nos propriétés. Il y a un nombre limité d'entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais de ces projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d'indisponibilité de nos propriétés, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L'insolvabilité d'un sous-traitant et/ou d'un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

11- RISQUES RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de notre activité de propriétaire de bureaux et d'immeubles à usage commercial, outre le fait que nous devons nous conformer à la réglementation fiscale SIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de règlementations notamment liées à la construction, la santé publique, l'environnement, la sécurité, les baux commerciaux, et les autorisations administratives. Le non-respect desdites règlementations, ou tout changement de ces règlementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

Le respect des règlementations applicables et de notre politique de gestion des risques peut engendrer des coûts supplémentaires significatifs et pourrait avoir un impact négatif sur notre rentabilité. Dans certaines circonstances, notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger délibérée d'autrui, nous pourrions également voir notre responsabilité civile et potentiellement pénale engagée, ce qui aurait un impact négatif sur notre réputation.

En outre, comme c'est généralement le cas pour les propriétaires, nous ne pouvons garantir que tous nos locataires respectent strictement toutes les règlementations qui leurs sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces règlementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence de substances dangereuses ou toxiques. Ces règlementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante.

Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos propriétés pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

SFL a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques. Cet outil est bâti autour d'une charte environnementale qui rassemble les procédures mises en place pour chacun des risques environnementaux identifiés. Des tableaux de synthèse permettent de suivre l'état du patrimoine. Mis à jour régulièrement, ils sont consultables par toutes les personnes concernées sur un serveur dédié.

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la Société ou de son Groupe.

12- RISQUES ADMINISTRATIFS

La plupart des grands projets de rénovation sont soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, Déclaration Préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les Établissements Recevant du Public (permis d'aménagement).

L'obtention de ces autorisations engendre un risque de délai, certaines autorisations étant parfois longues à obtenir, ou un risque de modification du produit, la délivrance de l'autorisation pouvant être soumise à des conditions sur le projet.

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

SFL essaye de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité), et en engageant systématiquement une préinstruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

13- RISQUES DE VOISINAGE

La plupart des immeubles de SFL se situent dans un environnement urbain dense. Les grands projets peuvent engendrer des nuisances sonores ou des vibrations.

Des plaintes de voisins peuvent entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

SFL initie systématiquement un référé préventif lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.

Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations). Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

14- RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

Colonial détient la majorité du capital et des droits de vote de SFL. Colonial peut exercer une grande influence sur SFL et peut contrôler les décisions du Conseil d'administration, de l'Assemblée générale annuelle ou des Assemblées générales extraordinaires. Colonial peut ainsi prendre des décisions sur des questions importantes pour SFL, notamment la nomination des administrateurs, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes et les modifications du capital social ou autres documents d'organisation.

Voir le paragraphe 5.5.4 « pacte d'actionnaires » en page 38 du rapport de gestion.

La société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

15- RISQUES FISCAUX LIÉS AU STATUT DES SIIC

15.1 Conditions d'application du régime des SIIC

SFL a opté le 29 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1er janvier 2003, pour le régime fiscal des SIIC lui permettant d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant:

- de la location de ses immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et ;
- des dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de certaines conditions de fond et à des obligations de distribution.

15.1.1 Conditions de fond

L'éligibilité de SFL au régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ou sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ;
- la Société doit avoir un capital minimum de 15 millions d'euros ;
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert, sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 60 % du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC.

15.1.2 Obligations de distribution

Le bénéfice du régime des SIIC est en outre subordonné à la distribution de :

- 85 % (jusqu'au 31 décembre 2013*) des profits provenant de la location d'immeubles (ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics) et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 50% (jusqu'au 31 décembre 2013*) des plus-values dégagées à l'occasion (i) de la cession de biens immobiliers ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail, réalisée directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts et (ii) de la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes de SIIC, ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav), dont le capital et les droits de vote sont détenus pendant deux ans au moins à plus de 5 %, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

(* à compter du 1er janvier 2014, respectivement 95 % et 60 %)

15.2 Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

15.2.1 Non-respect des conditions autres que celles du seuil de détention de 60 %

Le non-respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie ni pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values latentes imposées au taux de 16,5 % (ou 19 % à compter du 1er janvier 2009) lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % (ou 19 %) payé lors de l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;
- quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de l'option pour le régime des SIIC (ou de 19 % lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1er janvier 2009) ;
- quelle que soit la date de la sortie, la Société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés-mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;
- la Société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- enfin, si des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière ont été acquis auprès d'une entité soumise à l'impôt sur les sociétés au cours des cinq années précédentes font l'objet, dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du CGI, d'un engagement de conservation de cinq ans, la Société serait redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de ces immeubles ou titres.

15.2.2 Non-respect du plafond de 60 %

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60 % venait à être franchi, l'application du régime des SIIC serait simplement suspendue pendant la durée de ce seul exercice à condition que (i) le dépassement intervienne pour la première fois depuis l'entrée dans le régime (pendant les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes) et que (ii) la situation soit régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, à l'exception des plus-values de cession d'immeubles qui seraient calculées par rapport à leur valeur fiscale pour le calcul de l'*exit tax* lors de leur entrée dans le régime et diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

Cette sortie serait temporaire à condition que le plafond de détention de 60 % soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

La Société et ses filiales pourraient alors à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. En revanche, si le plafond de détention était toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la Société et ses filiales sortiraient définitivement du régime.
Lors du retour dans le régime d'exonération, l'imposition des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré, due par la Société et ses filiales serait limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Ces plus-values seraient taxables au taux réduit de 19 %. Les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient en revanche pas l'objet d'une imposition immédiate.

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60 % est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition de plafond est réputée respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré.

Enfin, en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, la Société serait redevable, en plus des impositions susmentionnées, du montant d'impôt qu'elle aurait acquitté si elle était revenue dans le régime d'exonération (imposition des plus-values latentes acquises durant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré).

15.2.3 Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice

Si la Société venait à ne pas respecter son obligation de distribution au titre d'un exercice, l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné seraient imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Toutefois, si la Société a initialement respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, et que le non-respect de son obligation de distribution résulte de rehaussements dont ferait l'objet son résultat des activités exonérées de cet exercice, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée serait soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire éventuelle déjà mise en paiement.

15.3 Le prélèvement de 20 %

Dans l'hypothèse où un actionnaire (autre qu'une personne physique) détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit sont exonérés d'impôt ou soumis à l'impôt français sur les sociétés ou un impôt équivalent dans un pays étranger à un taux inférieur de plus des deux-tiers au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés français (un « Actionnaire à Prélèvement »), la Société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées (le « Prélèvement de 20 % »).

La Société, et non l'Actionnaire à Prélèvement, sera redevable du Prélèvement de 20 %. Les statuts de la Société prévoient que le Prélèvement de 20 % sera déduit de tout versement de dividendes par SFL à l'Actionnaire à Prélèvement, ce qui devrait permettre à SFL ainsi qu'aux autres actionnaires de la Société de ne pas avoir à supporter ce coût.

Jusqu'à présent, aucun prélèvement de 20 % n'a été effectué en raison d'une attestation de Colonial selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par SFL au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient taxés au titre de l'impôt espagnol sur les sociétés à un taux supérieur à 11,11 %.

Le fait que le Prélèvement de 20 % doit être remboursé par l'Actionnaire à Prélèvement, peut dissuader certains fonds et autres investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale d'acquérir une participation significative dans notre Société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

15.4 Retenue à la source de 15 % sur les distributions réalisées au profit d'organismes de placement collectif

Les produits prélevés sur les résultats exonérés et distribués par une SIIC, à compter du 17 août 2012, au profit d'organismes de placement collectifs français (OPCVM, OPCI ou SICAF) ou d'organismes de placement collectifs étrangers comparables donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Cette retenue à la source pourrait dissuader ces organismes de placement collectif d'acquérir une participation dans notre Société, ce qui est susceptible d'affecter le prix de ses actions.

15.5 Modifications éventuelles du régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au régime des SIIC et l'exonération d'imposition qui en résulte sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu pour l'instant.

Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

4.4. Assurances

Les programmes d'assurance se composent des couvertures du parc immobilier d'une part et des couvertures « corporate » d'autre part.

A – PROGRAMME D'ASSURANCE DU PARC IMMOBILIER

Situation du Marché de l'assurance :

En 2013, le marché de l'assurance des grands patrimoines immobiliers est resté surcapacitaire avec un nombre d'assureurs intervenant important sur ce secteur d'activité.
Dans ce contexte, SFL a choisi de maintenir sa confiance à ses assureurs de premier plan s'appuyant sur les meilleures signatures et notamment Axa et Allianz, tout en continuant à améliorer le rapport garantie/prix de ses couvertures.

SFL a tout particulièrement travaillé sur une meilleure coordination entre ses programmes d'assurances à l'occasion des travaux de restructuration lourde en recherchant une amélioration de ses protections assurantiellles ainsi qu'une optimisation de ses budgets.

1. CONTRAT TOUS RISQUES SAUF DU PATRIMOINE

Cette police est souscrite par le groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui des entités et sociétés notamment suivantes :

- SCI 103 Grenelle,
- SCI Washington,
- SCI Paul Cézanne,
- les sociétés du périmètre Parholding ont été intégrées à compter du 1er janvier 2014 et bénéficient de couverture d'assurances améliorées.

Le contrat a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf très large.

Périmètre assuré :
L'ensemble des immeubles appartenant au groupe SFL ainsi qu'à ses filiales indiquées ci-avant, que ces immeubles soient :

- en pleine propriété,
- en copropriété.

Dans le cas où il s'agit d'immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a vocation à garantir les biens immobiliers dans l'hypothèse où les polices d'assurance souscrites par le Syndicat des Copropriétaires comporteraient une couverture insuffisante, voire dans le cas où elle serait inexistante.

La limite maximum d'indemnité est de 300 millions d'euros incluant les pertes de loyers dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble du patrimoine.

La durée de la garantie pertes de loyers a été fixée à 36 mois, portée à 48 mois pour les 8 ensembles immobiliers suivants :

- Washington Plaza,
- Cézanne Saint-Honoré,
- Édouard VII,
- #Cloud,
- Rives de Seine,
- Louvre Saint-Honoré,
- 82 à 90 avenue des Champs-Élysées,
- Haussmann Saint-Augustin.

L'objectif recherché est de pouvoir prendre en compte les durées des travaux après sinistre majeur qui tiennent compte de l'implantation de l'immeuble, de la complexité et de la taille du site concerné, mais également des délais administratifs incompressibles et des recours des tiers. La localisation des sites de SFL est un élément primordial et nécessite la recherche de couverture d'assurances haut de gamme.

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier.
Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de la SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police Tous risques chantier n'est pas souscrite.

2. POLICE RESPONSABILITÉ CIVILE PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Cette police a été résiliée dans un souci d'optimisation budgétaire et les garanties intégrées au contrat Responsabilité Civile corporate.

B – POLICES CORPORATE

1. TOUS RISQUES BUREAUX / TOUS RISQUES INFORMATIQUES

La garantie tous risques bureaux et informatique a pour objet de couvrir en cas de sinistre les biens mobiliers d'exploitation du groupe SFL situés au 40 rue Washington et les frais et pertes divers qui en résulteraient.
Cette garantie s'accompagne, en parallèle, de la souscription d'un contrat risques informatiques, couvrant l'ensemble des frais de reconstitution des informations, frais supplémentaires informatiques suite à malveillance, y compris virus, ou à modification, perte de données consécutives à erreur, accident ou événements naturels.

2. RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE DU GROUPE SFL

Les couvertures Responsabilité Civile du groupe SFL sont garanties dans un contrat unique, couvrant l'ensemble des sociétés et des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilière.
Périmètre assuré :

- LOCAPARIS,
- SEGPIM,
- PARHOLDING et ses filiales,
- SCI Washington,
- SCI Paul Cézanne,
- SCI 103 Grenelle,
- SAS MAUD,
- SAS SB2,
- SAS SB3,

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la Responsabilité Civile Exploitation / pendant travaux pour un montant de 15 millions d'euros, tous dommages confondus, y compris notamment 1,5 million d'euros pour la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement Accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 1,5 million d'euros par sinistre et 2,5 millions d'euros par an. Les garanties Faute Inexcusable ayant été étendues aux nouveaux postes de préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18/06/2010.

- la Responsabilité Civile Professionnelle du groupe SFL à hauteur de 3 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 million d'euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle gestion et transaction immobilière exercée par Locaparis.

- L'articulation des couvertures Responsabilités Civiles à l'occasion des chantiers de restructuration lourde a été retravaillée de façon à couvrir notamment les conséquences immatérielles de dommages aux tiers.

3. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES MANDATAIRES SOCIAUX

SFL dispose de cette couverture qui a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur encontre.

ASSURANCES CONSTRUCTION

Nous souscrivons systématiquement pour tous les projets de restructuration réalisés sous maîtrise d'ouvrage SFL :

- Une police « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur »,
- Une police « tous risques chantier »,
- Une police responsabilité civile maîtrise d'ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au II ci-dessus.

LITIGES

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

5. SFL et ses actionnaires

5.1. Informations relatives au capital

TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (2009 -2013)

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Exercice 2009	Levée d'options de souscription d'actions	3 375	6 750 €	86 366,25 €	46 505 676	93 011 352 €
Exercice 2010	Levée d'options de souscription d'actions	23 298	46 596 €	596 195,82 €	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2011	néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2012	néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2013	néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Principaux actionnaires		Total actions	Total droits de vote	Total Groupe	% de détention	% droits de vote [1]
INMOBILIARIA COLONIAL SA[a]		24 726 400	24 726 400	**24 726 400**	53,14 %	53,65 %
CACIB[b]	GROUPE CRÉDIT AGRICOLE SA	3 978 554	3 978 554	**6 479 637**	8,55 % [2]	8,63 % [3]
PREDICA[c]		2 368 484	2 368 484		5,09 % [2]	5,14 % [3]
Autres filiales (CA ASSURANCES et DOLCEA VIE)[c]		131 599	131 599		0,29 % [2]	0,29 % [3]
CREDIT AGRICOLE CHEVREUX[d]		1 000	1 000			
ROYAL BANK OF SCOTLAND[e]		3 482 791	3 482 791	**3 482 791**	7,49 %	7,56 %
ORION III EUROPEAN 3 SARL[f]		2 972 714	2 972 714	**2 972 714**	6,39 %	6,45 %
UNIBAIL RODAMCO SE[g]		3 372 714	3 372 714	**3 372 714**	7,25 %	7,32 %
REIG CAPITAL GROUP[h]		2 038 956	2 038 956	**2 038 956**	4,38 %	4,42 %
Total principaux actionnaires		**43 073 212**	**43 073 212**	**43 073 212**	**92,58 %**	**93,46 %**
Flottant		3 016 231	3 016 231	**3 016 231**	6,48 %	6,54 %
Autodétention SFL		439 351	-		0,94 %	-
TOTAL		**46 528 974**	**46 089 443**	**46 528 974**	**100,00 %**	**100,00 %**

(a) Société foncière espagnole, filiale de Grupo Inmocaral SA.
(b) Banque de financement et d'investissement du Groupe Crédit Agricole.
(c) Filiale d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole.
(d) Courtier européen du groupe Crédit Agricole et filiale à 100 % de Cacib.
(e) Banque détenue à 70 % par le gouvernement britannique.
(f) Fonds luxembourgeois, géré par Orion Capital Managers.
(g) Groupe européen coté d'immobilier commercial spécialisé dans les Centres Commerciaux des grandes villes européennes ainsi que dans les Bureaux et centres de Congrès-Expositions à Paris.
(h) Holding andorrane regroupant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

(1) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote.
Soit un capital en circulation de : 93 057 948 euros
À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote et aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.
(2) Pourcentage de détention (total Groupe) : 13,93 %
(3) Pourcentage de droits de vote (total Groupe) : 14,06 %

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	2010		2011		2012	
Principaux actionnaires	**% capital**	**% droits de vote ***	**% capital**	**% droits de vote ***	**% capital**	**% droits de vote ***
INMOBILIARIA COLONIAL	53,45 %	54,00 %	53,45 %	**54,03 %**	53,45 %	53,96 %
Groupe Crédit Agricole, dont :	13,88 %	14,02 %	13,64 %	13,79 %	13,64 %	13,77 %
. CACIB / CALYON	*8,79 %*	*8,88 %*	*8,55 %*	*8,64 %*	*8,55 %*	*8,63 %*
. PREDICA	*5,09 %*	*5,14 %*	*5,09 %*	*5,15 %*	*5,09 %*	*5,14 %*
. CREDIT AGRICOLE CHEVREUX	*ns*	*ns*	*ns*	*ns*	*ns*	*ns*
ROYAL BANK OF SCOTLAND	7,25 %	7,32 %	7,25 %	**7,33 %**	7,41 %	7,48 %
EUROHYPO AG	7,25 %	7,32 %	-	-	-	-
UNIBAIL RODAMCO SE	-	-	7,25 %	**7,33 %**	7,25 %	7,32 %
ORION III EUROPEAN 3 SARL	6,39 %	6,45 %	6,39 %	**6,46 %**	6,39 %	6,45 %
REIG CAPITAL GROUP	4,38 %	4,43 %	4,38 %	**4,43 %**	4,38 %	4,42 %
flottant	6,38 %	6,46 %	6,57 %	**6,63 %**	6,53 %	6,60 %
actions autodétenues	1,02 %	-	1,07 %	-	0,95 %	-
TOTAL	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

* Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5 % du capital ou des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Franchissements de seuils depuis le 1er janvier 2014

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2013

Par courrier en date du 29 mai 2013, Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi indirectement à la hausse, le 23 mai 2013, le seuil statutaire de 14 % des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir indirectement 6 479 637 actions et autant de droits de vote, représentant 13,93 % du capital et 14,06 % des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE [1].

Ce franchissement de seuil résulte de l'acquisition sur le marché d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE par les sociétés CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et DOLCEA VIE, filiales de CREDIT AGRICOLE SA.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions et 46 083 974 droits de vote.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2012

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2011

211C0256 : Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Eurohypo AG [1] (Helfmann Park 5, 65760 Eschbonn, Allemagne) a déclaré avoir franchi en baisse, le 2 mars 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et ne plus détenir aucun titre de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE hors marché.

(1) Contrôlée par Commerzbank AG.

211C0257 : Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Unibail-Rodamco SE (7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 2 mars 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote de cette société [1].

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE hors marché, en application d'un contrat d'acquisition d'actions conclu le 24 février 2011 entre notamment Eurohypo AG et Unibail-Rodamco SE.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du deuxième alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

5.2. Titres donnant accès au capital

La Société n'a pas émis d'autres titres donnant accès au capital.

5.3. Actions détenues par les administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2013	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs [1] au 31 décembre 2013
Juan José BRUGERA CLAVERO	25
Jean ARVIS	500
Jacques CALVET	825
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GAÑET CIRERA	30
Aref LAHHAM	25
Bertrand LETAMENDIA	1 000
Carlos LOSADA MARRODAN	25
Luis MALUQUER TREPAT	400
Pere VIÑOLAS SERRA	1 825
Anthony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)	2 038 956
Total	2 043 811

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce. Par ailleurs, l'article 17 des statuts fait obligation à chaque Administrateur de détenir au moins 25 actions.

5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2013.

Situation au 31/12/2013

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix €	Échéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes au 31/12/2013
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	26 035	60,11	12/03/2015	-	26 035
Total		26 035			-	26 035

Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, dans sa séance du 5 mars 2013, a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, d'approuver l'attribution d'actions gratuites de performance et d'attribuer dans ce cadre 52 716 actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce :

Les caractéristiques de cette attribution, soumise aux conditions prévues par le Plan n° 1 du 16 février 2012, sont détaillées ci-après.

Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires (notamment décès, invalidité, départ à la retraite, changement de contrôle).

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Le nombre d'« actions cibles attribuées » est le nombre d'actions définitivement acquises si SFL atteint son objectif cible, c'est-à-dire obtient la troisième position dans le panel précité. Il représente 2/3 du nombre d'« actions maximum attribuées » qui est le nombre d'actions définitivement acquises si SFL obtient la première place du panel, caractérisant ainsi une surperformance par rapport à l'objectif cible.

Ainsi, pour chaque bénéficiaire, le nombre d'actions définitivement attribuées sera égal à :

- 150 % du nombre d'actions cibles – soit le nombre d'actions maximum attribuées – si SFL obtient la première position du panel,
- 125 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la deuxième position du panel,
- 100 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la troisième position du panel,
- 50 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la quatrième position du panel,
- 0 % du nombre d'actions cibles si SFL obtient la cinquième ou sixième position du panel.

Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 18 avril 2013 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants et L.225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la douzième résolution extraordinaire ci-après,

- réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

La limite d'intervention y afférente était fixée à 55 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2013, la Société détient 439 351 actions propres, représentant 0,94 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise 57 936 ;

2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 5 331 ;

3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 352 981 ;

4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;

5. annulation des titres rachetés : néant.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée générale du 24 avril 2014 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 55 euros à l'achat (quinzième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 898, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2013, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent notamment les situations suivantes :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,

- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la troisième résolution extraordinaire ci-après,

- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 326 449 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois.

Tableau de déclaration synthétique

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,94 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	439 531
Valeur comptable du portefeuille	23 877 556 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2013)	16 741 736 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	110 577	112 296	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	38,69 €	38,58 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	4 277 864,75 €	4 332 719,54 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2013.

Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées

Néant.

5.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

5.5.1. FCPE

Institué en application des dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :

- Trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés,
- Trois membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 19 septembre 2013.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Échange (OPE) sur les actions de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et conformément aux dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

5.5.2. Protections des salariés

Quatre 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.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

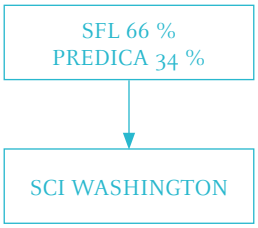
Par ailleurs, l'ensemble du personnel dont le contrat de travail est régi par la Convention Collective de l'Immobilier bénéficie des dispositions de l'avenant n° 6 à l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999 prévoyant une majoration de l'indemnité de licenciement en cas de licenciement pour motif économique. Dans une telle hypothèse, l'indemnité serait ainsi calculée, sur la base du salaire brut mensuel acquis à la date de cessation du contrat de travail :

Ancienneté	Indemnité de licenciement
à partir d'un an	4 mois
à partir de deux ans	5 mois
à partir de cinq ans	6 mois
à partir de sept ans	7 mois
à partir de onze ans	8 mois
à partir de quinze ans	9 mois
à partir de dix-neuf ans	10 mois
à partir de vingt-deux ans	10 mois + ½ mois par année d'ancienneté au-delà de la 21e année

5.5.3. Partenariats

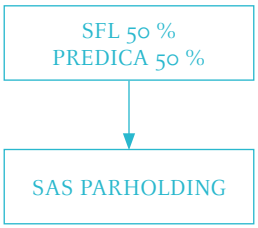
Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA [1]	SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle [2] ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances.
(2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA [1]	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS [2]	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur établie sur la base des évaluations des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Predica, société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances, est entrée au capital de Parholding le 6 octobre 2009 par le rachat de la participation de 50 % détenue jusqu'alors par la société Ile-de-France Investissements. Ce partenariat a été autorisé par la Commission européenne, le 25 septembre 2009.
(2) Pour que SFL puisse consolider Parholding par intégration globale (norme IAS 27 sur les États financiers consolidés et individuels applicable à SFL en tant que société cotée sur un marché réglementé selon la norme IFRS 10, sans que la détention du capital de cette société soit modifiée, et en procédant à une modification de la gouvernance de Parholding, le pacte d'actionnaires a été amendé à effet du 31 décembre 2012 et la prise de décisions opérationnelles au sein de cette société a été modifiée, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société et ainsi justifier d'un pouvoir exclusif sur les décisions structurantes de la Société.



5.5.4. Pactes d'actionnaires

Voir le paragraphe 14 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 26 du rapport de gestion.

D&I 204C1487 : Par courrier du 1er décembre 2004 reçu le jour même, il a été transmis à l'Autorité des marchés financiers une convention d'actionnaires signée le 24 novembre 2004 entre Colonial et Predica à l'occasion de la cession par Colonial à Predica d'une participation représentant 9,63 % du capital et 9,90 % des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Les parties précisent en préambule de leur accord qu'elles n'entendent pas agir de concert à l'égard de la Société ; le pacte a en effet seulement pour objet de permettre à Predica d'être représentée au sein du Conseil d'administration tout en conservant une entière liberté quant à son vote au sein des Assemblées et du Conseil d'administration et en laissant à Colonial, actionnaire contrôlant la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, sa propre liberté d'action quant à la détermination de la politique de la Société. Les principales dispositions de ce pacte sont les suivantes :

Représentation de Predica au sein du Conseil d'administration et de certains comités

Predica pourra disposer d'un siège au Conseil d'administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, pour autant que Colonial détienne le contrôle de cette Société et que Predica conserve une participation d'au moins 5 % du capital de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ce pourcentage étant conforté par un mécanisme anti-dilutif pouvant être mis en jeu, sous certaines conditions, en cas d'augmentation de capital non approuvée par Predica et à laquelle cette dernière n'aurait pas eu la faculté de souscrire, et lui faisant franchir à la baisse ce seuil de détention minimum (à l'exclusion des actions nouvelles à créer sur exercice des options de souscription d'actions et conversion des obligations convertibles existantes).

L'Administrateur désigné sur proposition de Predica siègera au Comité d'audit de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et, au cas où il en serait créé, au Comité d'investissement.

Promesse d'achat

Colonial s'engage à acquérir auprès de Predica l'intégralité des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE acquises par cette dernière auprès de Colonial et des actions souscrites ou acquises en application de la clause anti-dilution, à un prix fixé sur la base de la valeur d'actif net réévalué de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, au cas où :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE prendrait la décision de mettre fin à son option pour le régime fiscal de SIIC ;
- Colonial prendrait la décision de faire radier les actions de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris ;
- Colonial prendrait la décision de réorienter l'activité de la Société par rapport aux orientations stratégiques annoncées à l'occasion de la prise de contrôle de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et rappelées dans la convention d'actionnaires ;
- Colonial ne respecterait pas les dispositions de la convention d'actionnaires concernant la représentation de Predica au sein du Conseil d'administration pendant une période de plus de quatre mois ;
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et Colonial prendraient la décision de fusionner entre elles.

Cet engagement d'achat de Colonial est soumis à la condition que Colonial détienne, au moment de la survenance de l'une des hypothèses visées ci-dessus (ou dans le cas du projet de fusion, préalablement à la fusion) plus de 50 % du capital et des droits de vote de la société. Cet engagement est également limité à un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE tel que leur acquisition par Colonial n'entraîne pas pour cette dernière une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique obligatoire visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Enfin, si Colonial prend la décision de faire radier les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris, et que Predica n'a pas exercé son option de cession, cette dernière disposera d'un droit de sortie conjointe en cas de cession par Colonial du contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à un tiers.

Droit de préemption

Colonial bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession directe ou indirecte par Predica de ses actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à un tiers, sous réserve d'exceptions usuelles (cessions intra-groupe par Predica et cessions aux administrateurs) et de la possibilité pour Predica de céder sur le marché, au cours d'une période de douze mois consécutifs, un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant moins de 2 % du capital de cette dernière.

Droit de sortie conjointe

Predica bénéficie d'un droit de sortie conjointe en cas de cession de gré à gré par Colonial à un tiers d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE dans des proportions telles que Colonial viendrait à détenir moins de 50 % du capital de cette société, sans pour autant que cette cession d'actions ne fasse perdre à Colonial le contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ni ne permette au tiers de détenir une participation supérieure à un tiers du capital de cette dernière, ou n'ait pour conséquence de créer pour ce tiers une obligation de déposer une offre publique visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Plafonnement de la participation de Predica

En contrepartie des engagements de Colonial et en vue de favoriser la liquidité du marché des titres SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Predica s'engage à ce que sa participation dans le capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (en ce compris les participations des entités de son groupe) n'augmente pas (en pourcentage du capital) par rapport au niveau de la participation qu'elle détient à la date de la signature de la convention d'actionnaires, sauf si ses acquisitions d'actions préservent un certain niveau de liquidité (au moins 10 % du capital ou tout autre seuil supérieur qui serait légalement requis).

La convention d'actionnaires est conclue pour une durée initiale de cinq ans, et, sauf dénonciation au moins six mois avant l'échéance de la période en cours, sera renouvelée par tacite reconduction par les parties pour des périodes successives de cinq ans.

210C1218 :

1 - Par courrier reçu le 26 novembre 2010, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte d'actionnaires concernant la société SIIC DE PARIS, conclu le 25 novembre 2010, entre la Société Foncière Lyonnaise (ci-après « SFL ») et la société de droit espagnol Realia Patrimonio SLU (ci-après « Realia ») (1) et (2).

2 - Le pacte d'actionnaires conclu le 25 novembre 2010 entre SFL et Realia vise essentiellement à protéger l'investissement minoritaire de SFL au capital de SIIC DE PARIS et comporte les principales clauses suivantes :

- le Conseil d'administration de SIIC DE PARIS sera composé de dix membres (dont trois désignés sur proposition de SFL) et certaines décisions structurantes (3) ne pourront être prises sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10e ;

- SFL bénéficiera d'un droit de préemption en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 50 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS (4) ;

- afin de compenser la faible liquidité des actions SIIC DE PARIS, SFL bénéficiera également d'un droit de sortie conjointe lui permettant de transférer, concomitamment au transfert envisagé par Realia, un nombre de titres SIIC DE PARIS :

  – au plus égal, au choix de SFL, au nombre de titres SIIC DE PARIS que Realia envisage de transférer en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 55 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia détiendrait toujours plus de 45 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ;

  – égal, au choix de SFL, à tout ou partie de sa participation dans SIIC DE PARIS en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 45 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS ;

- Realia bénéficiera d'un droit de préemption en cas de transfert de titres SIIC DE PARIS par SFL à un tiers dès lors que SFL souhaiterait également transférer à ce tiers ses droits au titre du Pacte ;

- tout changement de contrôle affectant Realia Business SA (société-mère de Realia) qui ne donnerait pas lieu au dépôt d'une offre obligatoire sur SIIC DE PARIS (ou toute violation, par Realia Business SA, de l'engagement auquel elle sera tenue de conserver le contrôle exclusif de Realia), devra être considéré comme un événement permettant à SFL de bénéficier d'une liquidité pour ses titres SIIC DE PARIS. À cet égard, SFL bénéficiera dans ces cas d'une promesse d'achat portant sur l'intégralité de sa participation dans SIIC DE PARIS pour un prix par titre égal au dernier actif net réévalué par titre publié par SIIC DE PARIS (prix qui pourra être payé, au choix de Realia, en numéraire ou, dans certaines conditions, par la remise de certains actifs détenus par Realia ou par des entités dont elle détiendrait l'intégralité du capital) ;

- enfin, il est notamment prévu :

  – les conditions dans lesquelles SFL pourra transférer à un tiers ses droits au titre du Pacte concomitamment à un transfert de ses titres SIIC DE PARIS ;

  – un mécanisme de promesse d'achat au bénéfice d'une partie dès lors que l'autre partie viendrait à détenir, seule ou de concert avec un tiers, plus de 60 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et que cela aurait pour effet de faire perdre temporairement ou définitivement à SIIC DE PARIS le bénéfice du régime SIIC ;

  – des engagements de Realia s'agissant des cessions de titres SIIC DE PARIS qui seraient susceptibles d'avoir des conséquences sur l'endettement de SIIC DE PARIS ou de Realia ;

  – l'engagement de REALIA de ne pas procéder à un quelconque transfert de titres SIIC DE PARIS à un tiers identifié sans avoir fait en sorte que ce tiers ait adhéré sans réserve au pacte d'actionnaires et ;

– un engagement des parties de ne pas transférer de titres SIIC DE PARIS à compter de la date de signature du pacte et jusqu'au terme d'une période de 6 mois à compter de la date de réalisation de l'apport, afin de ne pas peser sur le cours de SIIC DE PARIS (sauf exceptions limitativement énumérées).

Enfin, aux termes de ce pacte, SFL et Realia ont déclaré ne pas agir de concert vis-à-vis de SIIC DE PARIS.

Ce pacte est conclu pour une durée initiale de 15 ans et, sauf dénonciation avec un préavis de deux mois, il est renouvelable par périodes de 2 ans.

(1) Elle-même contrôlée par la société Realia Business SA.
(2) Cf. communiqué conjoint de SFL et SIIC DE PARIS publié le 21 octobre 2010.
(3) À savoir notamment : (i) toute décision pouvant avoir pour effet de faire perdre à SIIC de Paris son statut SIIC ; (ii) toute modification importante des statuts (y compris : augmentation / réduction de capital, fusion, scission, apport, émission d'instruments donnant accès au capital) ou de l'objet social de SIIC de Paris ; (iii) toute opération modifiant l'endettement de SIIC de Paris à hauteur de 200 millions d'euros ou plus, ou ayant pour effet de porter le ratio *Loan-to-Value* à plus de 55 % ; (iv) tout investissement d'un montant unitaire supérieur à 75 millions d'euros, ou portant le cumul des investissements réalisés sur les 12 derniers mois à plus de 120 millions d'euros ; (v) toute acquisition / cession / transfert d'actifs d'un montant unitaire supérieur à 75 millions d'euros, ou portant le cumul des acquisitions / cessions / transferts d'actifs réalisés sur les 12 derniers mois à plus de 120 millions d'euros ; (vi) toute conclusion, modification, renouvellement d'une convention entre une société du groupe SIIC de Paris d'une part et SFL ou Realia d'autre part ; et plus généralement, toute convention réglementée visée à l'article L. 225-38 du code de commerce.
(4) À cet égard, il est précisé que, dès lors que l'acquisition de titres SIIC DE PARIS par SFL au titre de son droit de préemption imposerait àcette dernière de déposer une offre publique sur SIIC DE PARIS, Realia et, le cas échéant, ses affiliés s'engagent à ne pas apporter les éventuels titres SIIC DE PARIS qu'ils détiendraient encore à une telle offre.

5.6. Déclarations des franchissements de seuils

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de Bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

5.7. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2010	2,10 €	2,10 €	0 €
2011	1,40 €	0,39 €	1,01 €
2012	1,40 €	0,61 €	0,79 €

Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 4 novembre 2011. Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2012. Cette distribution est éligible à l'abattement de 40 %.

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL étant une SIIC, elle a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 85 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 50 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 le versement à titre de dividende de 1,40 euro par action, en continuité des décisions de distributions antérieures.

5.8. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)
2013	Janvier	38,00	35,00	277 153	9,923
	Février	40,25	35,80	56 889	2,094
	Mars	39,60	36,81	100 648	3,869
	Avril	41,23	38,80	51 804	2,086
	Mai	41,00	38,50	73 331	2,853
	Juin	39,50	37,85	18 103	0,703
	Juillet	39,80	38,00	60 091	2,358
	Août	39,80	39,21	27 013	1,068
	Septembre	39,70	38,85	40 271	1,580
	Octobre	39,40	38,00	184 915	7,120
	Novembre	39,30	38,70	16 046	0,626
	Décembre	39,06	37,50	82 555	3,184
2014	Janvier	40,08	37,47	44 892	1,723
	Février	38,80	37,50	64 263	2,443

6. Rapport de développement durable 2013

« Le développement durable consiste à inscrire son action en prenant en compte les aspects environnementaux et sociaux du développement, dans le souci de la préservation des ressources naturelles et de leur pérennité pour les générations futures.

SFL, foncière créée en 1879 et qui fut à l'origine aménageur et développeur urbain, est un acteur spontané et naturel du développement durable. Mais sa démarche va bien au-delà du simple constat de durabilité de ses premières interventions.

Aujourd'hui, SFL a l'ambition d'être un acteur de référence du développement durable et d'y apporter sa vision propre dans ses domaines de compétence tout en s'inscrivant dans les référentiels RSE (ISO 26000, Grenelle II) et initiatives sectorielles (GRI/CRESS, EPRA) et ce, au-delà des effets de mode et d'annonce.

Ainsi que nous l'exposons dans ce rapport, nous avons mis en place une démarche ambitieuse assortie d'objectifs précis portant sur les points majeurs et pertinents du développement durable : réduction des émissions des gaz à effet de serre, bilan carbone des immeubles, certification des immeubles en exploitation et des projets en développement, réduction des consommations d'eau et gestion des déchets, diversité, égalité professionnelle et formation des salariés, accessibilité de nos immeubles aux personnes handicapées, enquête de satisfaction de nos clients utilisateurs, soin particulier porté aux aspect architecturaux et culturels de nos réalisations... pour ne citer que les plus importants.

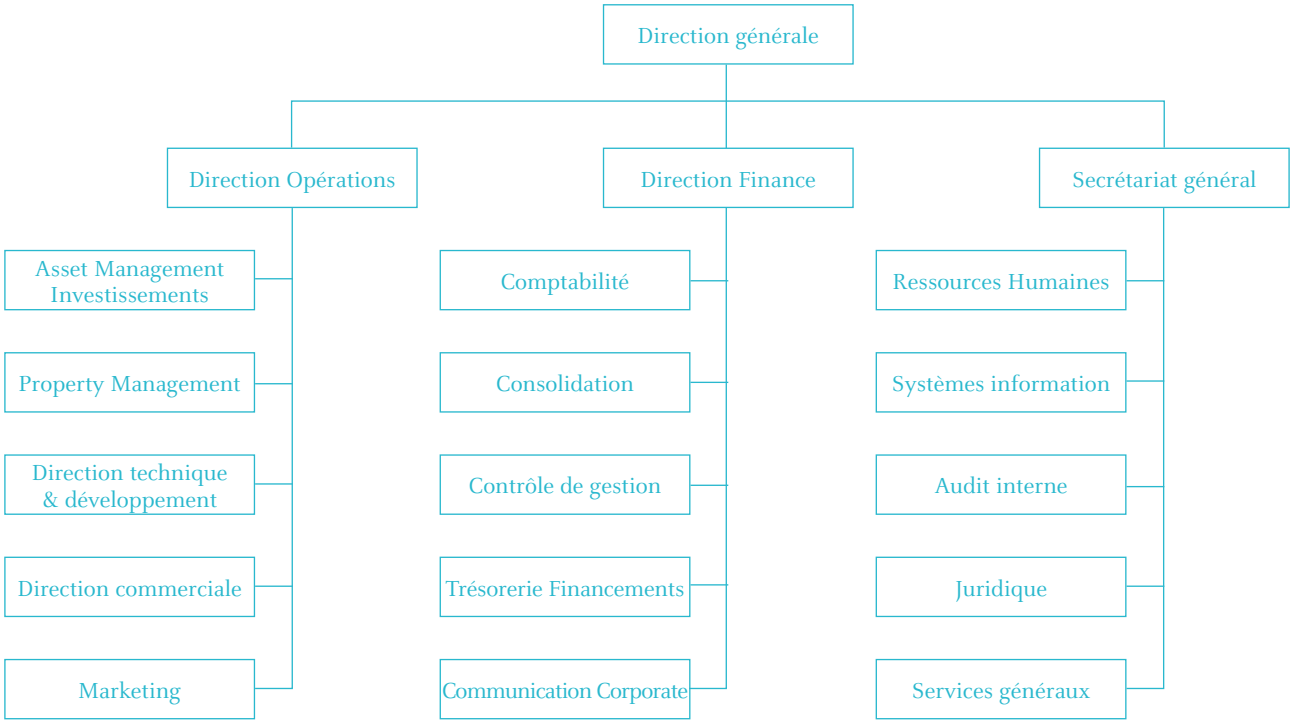
Une évaluation de nos actions est présentée dans ce document ainsi que la démarche de progression que nous mettrons en œuvre dans les années à venir.

SFL depuis 2011 date de son premier rapport développement durable veut ainsi faire la démonstration de l'impact fort qu'elle peut avoir en tant que leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien sur l'amélioration de notre cadre de vie et la préservation de toutes les ressources ».

Nicolas REYNAUD, Directeur général délégué de SFL

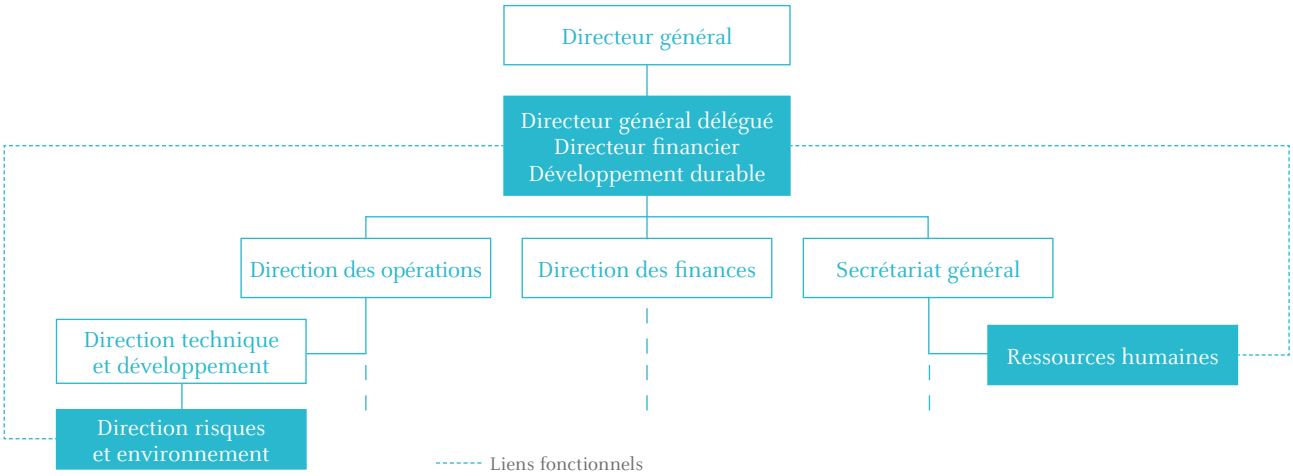
Gouvernance et fonctionnement interne

L'organisation interne de SFL est structurée autour de trois pôles de compétences :



Une équipe support dédiée au développement durable et à la réalisation des objectifs que nous nous sommes assignés a été rattachée directement à la Direction générale.

Gouvernance et fonctionnement interne pour le développement durable



La Direction risques et environnement s'assure que les procédures et actions liées à la stratégie de développement durable arrêtée par la Direction générale sont en place auprès des équipes opérationnelles et en évalue en continu les impacts.

Parmi les moyens de suivi et d'évaluation figure notamment un groupe de travail interne dédié à la mise en place d'une politique idoine au niveau de l'activité quotidienne de SFL, notamment sur les éco-gestes, la politique d'achats responsables, la gestion des déchets et plus généralement tous sujets permettant de réduire l'empreinte environnementale de SFL. Ce groupe de travail rapporte au Directeur général délégué en charge du développement durable pour faire valider les propositions élaborées.

Une « GreenLetter » officialisant les actions menées et les solutions mises en place au siège est diffusée régulièrement aux collaborateurs et reste disponible en permanence sur l'Intranet de la SFL. Cette note d'information aborde également l'aspect civique de l'environnement au sens large ce qui permet d'appuyer la compréhension des enjeux de SFL dans son cœur de métier.

Par ailleurs, la Direction risques et environnement anime une réunion plénière interne afin d'informer l'ensemble des services opérationnels et transverses de toutes les démarches entreprises par SFL en matière de développement durable.

À l'extérieur, SFL inscrit sa démarche de développement durable à travers son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières (FSIF), où elle participe au Comité opérationnel du Grenelle de l'environnement.

Objectifs et plan d'actions

Le développement durable étant une démarche de progression, nous avons structuré notre action selon un plan précis portant sur les enjeux et le calendrier d'avancement suivant :

	Objectifs	Périmètre	Objectif délais	Avancement au 31/12/12	Avancement au 31/12/13
Gouvernance					
Organisation et fonctionnement	- Structurer et formaliser l'organisation	Siège SFL	2012	100 %	100 %
Charte de déonthologie et informatique	- Renforcer les chartes opérantes	Siège SFL	2013	50 %	100 %
Enjeux sociaux					
Diversité - Égalité professionnelle	- Respect de l'égalité homme/femme - Maintien de l'emploi des seniors - Engagement en faveur des personnes en situation de handicap	Siège SFL	Permanent		
Formation - Gestion des compétences	- Anticiper les évolutions du marché afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs - Former et informer les équipes opérationnelles dans le cadre de réunions régulières sur la stratégie et les enjeux DD et sur les nouvelles réglementations	Siège SFL	Permanent		
Enjeux environnementaux					
Les consommations d'énergie	- Monitoring trimestriel des consommations - Réduire de 15 % la consommation d'énergie du parc (part variable) - Récuperer les consommations des locataires	100% des immeubles du scope	Permanent 2014 Permanent	80 %	63 %
	- Monitoring trimestriel des consommations - Réduire de 15 % la consommation d'énergie du siège SFL	Siège SFL	Permanent 2014	0 %	100 %
La consommation d'eau	- Monitoring mensuel des consommations - Récuperer les consommations des locataires - Réduire de 10 % la consommation d'eau	100% des immeubles du scope	Permanent Permanent 2013	100 %	100 %
	- Monitoring mensuel des consommations - Réduire de 10% la consommation d'eau	Siège SFL	permanent 2013	8 %	100 %
Gestion des déchets	- Mise en place de tri selectif - Améliorer la quantification des déchets générés par l'exploitation des actifs	100 % des immeubles du scope	2012 2013	78 % 10 %	100 % 10 %
Le bilan carbone	- Immeuble en restructuration, établir le bilan carbone de chaque restructuration	Tout immeuble à restructurer	Permanent	100 %	
	- Mettre à jour le bilan carbone de l'ensemble des actifs sous gestion	100% des immeubles du scope	Permanent	100 %	100 %
	- Mettre à jour le bilan carbone de l'ensemble du siège	Siège SFL	tous les 3 ans - 2015		

	Objectifs	Périmètre	Objectif délais	Avancement au 31/12/12	Avancement au 31/12/13
La certification des immeubles en exploitation	- Certifier les bonnes pratiques de SFL au niveau de son siège suivant référentiel Breeam In-Use	Siège SFL	2013		100 %
	- Certifier les bonnes pratiques de SFL au niveau de son siège suivant nouveau référentiel Breeam In-Use International		2014		0 %
	- Engager une démarche de certification des immeubles en exploitation suivant le référentiel Breeam In-Use (Asset et Management)	100% des immeubles du scope	2013	42 %	100 %
	- Certifier l'ensemble des immeubles sous gestion suivant nouveau référentiel Breeam In-Use International		2014	0 %	17 %
	- Engager une démarche de certification des immeubles qui ne sont pas sous gestion (monolocataires) suivant le référentiel Breeam In-Use (Asset)	6 immeubles du patrimoine	2013	0 %	100 %
	- Certifier l'ensemble des immeubles qui ne sont pas sous gestion suivant nouveau référentiel Breeam In-Use International		2014	0 %	0 %
La certification des immeubles en restructuration	- Mise en place de démarche de certification Environnementale sur tout actif en restructuration	100 % des restructurations	Permanent	100 %	100 %
Biodiversité	- Mettre en place des contrats d'exploitation des espaces verts intégrant des clauses permettant de limiter l'impact sur la biodiversité. Zérophyto.	Immeubles du scope avec espaces verts	2013	0 %	100 %
	- Démarche de labellisation des espace verts « Écojardin »		2015	0 %	0 %
Consommation de papier	- Améliorer la part de papier recyclé à hauteur de 50 % de la quantité globale	Siège SFL	2013	6 %	100 %
	- Diminuer la quantité de papier utilisé par personne de 20 %		2015	0 %	0 %
Les éco-gestes/ éco-comportements/ éco-constructions	- Sensibiliser les salariés SFL par la transmission de la Greenletter SFL (2 par trimestre)	Siège SFL	Permanent		
Enjeux sociétaux					
Baux verts	- Signer exclusivement des baux verts quelle que soit la surface	100 % du Patrimoine	permanent	100 %	100 %
	- Verdir les baux existants à échéance juillet 2013	Baux existant > 2 000 m²	juil-13	0%	51 %
Intégrer nos clients dans notre démarche	- Mettre en place des comités verts pour l'ensemble du Patrimoine	100 % du patrimoine	2013	15 %	35 %
Enquête clients	- Interroger périodiquement nos clients pour améliorer le taux de réponses par site	100 % du patrimoine	permanent		
Accessibilité de nos immeubles aux PMR	- Auditer nos immeubles - Améliorer l'accessibilité de nos immeubles	100 % des immeubles du scope	2012 2014	100 %	100 % 45 %
Accessibilité de nos immeubles aux autres handicapes	- Auditer nos immeubles - Améliorer l'accessibilité de nos immeubles aux autres handicapés	100 % des immeubles du scope	2012 2014	100 % 20 %	100 % 20%
Achats responsables	- Généraliser la politique d'achats responsables en interne	Siège SFL	2013	10 %	10 %
	- Généraliser la politique d'achats responsables en intégrant des obligations dans les contrats d'exploitations des immeubles	100 % des immeubles du scope	2013	100 %	100 %
	- Renforcer la politique d'achats responsables en intégrant des obligations dans les marchés de travaux	100% des restructurations	2013	50 %	100 %
Les contrats d'exploitation	- Intégrer dans tous nouveaux contrats d'exploitation de nos sites des clauses imposants une obligation de baisse des consommations d'énergie quantifiées	100 % des immeubles du scope	2013	50 %	100 %

1. Ressources humaines

1.1 Politique ressources humaines

Placer le client au cœur de sa stratégie de développement et maintenir au plus haut niveau l'engagement de ses collaborateurs : ce double objectif trouve sa traduction dans les priorités de la politique ressources humaines conduite par SFL au cours de l'année 2013 :

- la promotion d'une organisation interne privilégiant le travail en équipes et le mode projet,
- la poursuite d'une politique de rémunération participative et incitative,
- le développement des compétences (recrutement, formation).

Inchangée en 2013, l'organisation interne de SFL est structurée autour de trois pôles de compétences :

Représentant près de la moitié de l'effectif total, la Direction des opérations doit faire face à un environnement de plus en plus complexe sous l'effet conjugué des exigences accrues des clients, d'une règlementation évolutive et d'un marché soumis à de fortes variations (valeurs locatives, nombre et volume des transactions, niveaux d'investissements...). Dans ce contexte, il ne s'agit plus de proposer un produit, mais de concevoir une offre complète, sur mesure, sans défauts, respectueuse des normes règlementaires et environnementales et s'inscrivant dans la démarche générale de création de valeur privilégiée par la Société. Cette exigence nécessite la mobilisation de l'ensemble des compétences présentes au sein de cette direction qui regroupe les métiers du property, de l'asset, de l'investissement ainsi que les fonctions commerciales, techniques et marketing.

La **Direction financière** se compose d'une vingtaine de collaborateurs en charge de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés, du contrôle de gestion, de la mise en place et de l'optimisation des financements et de la communication corporate.

Enfin, le **Secrétariat général** supervise l'ensemble des activités fonctionnelles constituées du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information, de l'audit interne et des services généraux.

1.2 Gestion de l'emploi

Relativement stable en 2012, l'effectif de la Société a fait l'objet d'un renouvellement plus conséquent au cours de l'exercice écoulé qui s'inscrit dans la nécessaire adaptation de ses ressources à son environnement et dans la poursuite de sa politique de professionnalisation de ses équipes.
Six nouveaux collaborateurs ont ainsi rejoint l'entreprise en 2013 et il a par ailleurs été procédé au recrutement sous CDI de l'unique salarié employé dans le cadre d'un contrat d'alternance.
Au cours de la même période, la Société a enregistré le départ de dix collaborateurs étant précisé que trois autres salariés avaient quitté l'entreprise le 31 décembre 2012.

Compte tenu des mouvements enregistrés au cours de l'exercice écoulé, l'effectif du groupe SFL s'établit au 31 décembre 2013 à 74 collaborateurs.

L'effectif de la Société reste majoritairement féminin (60 %) et relève principalement de l'encadrement : les cadres représentent plus des 2/3 de l'effectif total.

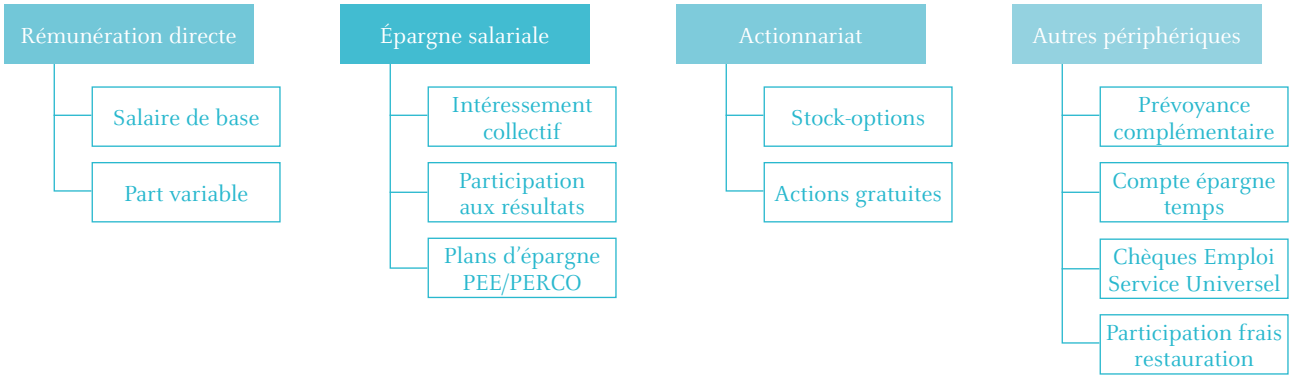
L'ancienneté moyenne s'établit à 10 ans, l'âge moyen à 44 ans étant précisé que 54 % des collaborateurs sont âgés de 45 ans et plus.

La Société a par ailleurs eu recours en moyenne en 2013 aux services de trois salariés extérieurs dans le cadre de l'externalisation de ses prestations d'accueil/standard téléphonique et de maintenance de son parc informatique.

Aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein du groupe SFL au cours de l'exercice écoulé.

1.3 Rémunération

La politique de rémunération mise en œuvre au sein de SFL s'articule autour des dispositifs suivants :



Qu'ils soient collectifs ou individuels, immédiats ou différés, le choix de ces différents dispositifs répond à trois objectifs :

- attractivité : garantir la capacité de SFL à attirer, motiver et fidéliser ses collaborateurs,
- compétitivité : favoriser l'alignement de la politique de rémunération avec la stratégie de développement de l'entreprise, associer les collaborateurs aux résultats de SFL,
- équilibre : anticiper et maîtriser les évolutions de la masse salariale.

L'adoption d'un système de rémunération mixte composé, pour chaque collaborateur de SFL, d'une part fixe et d'une part variable favorise en particulier l'engagement de chacun tout en favorisant la culture du travail en équipe et la mobilisation des compétences propres à chacun des métiers représentés au sein de l'entreprise.
Elle constitue à cet effet un dispositif « gagnant/gagnant » en combinant les attentes des collaborateurs et les objectifs de l'entreprise et garantit l'alignement de sa politique de rémunération avec sa stratégie de développement.

Comme en 2012, les révisions de salaires annuelles ont abouti, en 2013, à une mesure de revalorisation individuelle des salaires fixes de l'ordre de 2 %.
Coordonnées par la Direction des ressources humaines, celles-ci ont donné lieu à un examen des éventuels écarts constatés d'une année sur l'autre au regard :

- d'un niveau de responsabilités comparable (à fonction identique ou distincte),
- des principes d'égalité salariale hommes/femmes,
- des données salariales du marché (enquêtes de rémunération nationales ou sectorielles).

Placée au cœur du dispositif de reconnaissance des performances et de l'engagement de chacun, la rémunération variable s'appuie quant à elle sur l'évaluation annuelle des performances et sur le niveau de réalisation des objectifs qui ont été fixés à chacun des collaborateurs de la Société.
La détermination de ces objectifs individuels s'inscrit elle-même dans une démarche de progrès et de réalisations quantitatives et/ou qualitatives, le poids de la part variable variant de 6 % à 25 % de la rémunération de base – hors Comité de direction – selon les niveaux de responsabilités, dont sont investis les collaborateurs de l'entreprise.

Pierre angulaire du dispositif d'épargne salariale, la participation aux résultats et l'intéressement collectif dont ont bénéficié les collaborateurs de SFL, en 2013, se sont établis à un montant global de 713 750 euros représentant 10 % des salaires bruts versés au cours de la même période.

En complément de ces instruments de rémunération directe et indirecte, les collaborateurs soucieux de se constituer une épargne retraite avec l'aide de SFL à des conditions sociales et fiscales avantageuses ont eu la possibilité d'effectuer des versements volontaires au PERCO et d'affecter leurs avoirs au choix sur l'un des 5 fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) proposés dans le cadre de ce dispositif. Ainsi en 2013, 51 collaborateurs ont choisi d'adhérer au PERCO et ont ainsi bénéficié d'un abondement moyen de 2 850 euros par bénéficiaire.

Enfin, il a été procédé en mars 2013, dans le prolongement du plan mis en œuvre en 2012, à une nouvelle attribution gratuite d'actions de performance au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de la Société. Cette seconde attribution en deux ans traduit ainsi la volonté de SFL d'associer l'ensemble des collaborateurs à son développement, à la mise en œuvre de sa stratégie et à la réalisation de ses performances futures en complément des dispositifs existants de participation aux résultats et d'intéressement collectif. Dans ce cadre, 52 716 actions ont ainsi été attribuées aux mandataires sociaux et salariés de SFL, le nombre d'actions définitivement acquises par chacun des bénéficiaires étant fonction de l'évolution, par rapport à un échantillon de foncières sur une période de trois ans, de l'actif net réévalué de la Société sur une base consolidée (normes EPRA) par action.

1.4 Organisation du travail

L'organisation du temps de travail au sein du groupe SFL s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation sous la forme de jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels, conformément aux dispositions de l'accord d'entreprise du 1er juillet 1999 et de ses avenants successifs.

La répartition de l'effectif – hors gardiens concierges – par temps de travail est la suivante au 31 décembre 2013 :

	Femmes	Hommes	Total
Temps complet	35	29	64
Temps partiel	8	-	8

Les huits contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement de service) : toutes les demandes de temps partiel formulées par les salariés en vue de permettre une meilleure articulation entre vie personnelle et vie professionnelle ont ainsi été satisfaites.

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2013 peut être apprécié sur la base des données reproduites dans les indicateurs sociaux, lesquels sont mentionnés en page 50 du présent rapport.

1.5 Diversité – Égalité

SFL veille dans ses pratiques aux principes de non-discrimination. Ces actions plus précises se déclinent sur les axes suivants :

Égalité hommes/femmes

Dans le cadre d'un accord d'entreprise conclu le 16 décembre 2011, SFL a réaffirmé son attachement au respect du principe de non-discrimination entre les femmes et les hommes et confirmé son engagement en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle.

Cet accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, dont l'exercice 2013 constituait la deuxième année d'application, a été conçu dans un double objectif :

- garantir l'égalité professionnelle dans le recrutement,
- assurer une évolution professionnelle identique aux femmes et aux hommes de l'entreprise, grâce à la formation professionnelle.

À cet effet, les cabinets de recrutement habituellement sollicités par SFL ont été informés de l'existence de cet accord et de la nécessité d'en respecter les dispositions en matière de sélection et d'identification des candidats (neutralité de la terminologie des offres d'emploi, obligation de recours systématique à la mention H/F, limitation des exigences de disponibilité aux seuls postes qui l'exigent réellement...).
De même, l'élaboration du plan de formation de l'année 2013 s'est attachée à garantir un taux d'accès des femmes à la formation professionnelle au moins égal à celui des hommes.

Ainsi, au cours de l'année 2013 :

- les 6 recrutements réalisés au cours de la période ont concerné 3 hommes et 3 femmes,
- 29 femmes et 19 hommes ont suivi au moins une action de formation soit respectivement 66 % de l'effectif féminin et 63 % de l'effectif masculin enregistré au 31 décembre 2013.

En outre, les responsables opérationnels sont sensibilisés chaque année à la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations, telles que convenues dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire.
À ce titre, les partenaires de la négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2013 ont constaté le respect du principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes en matière de conditions d'accès à l'emploi, de formation professionnelle et de promotion.

Maintien de l'emploi des seniors

Au 31 décembre 2013, le nombre de collaborateurs âgés de 55 ans et plus s'établit à 9 soit 12 % de l'effectif total, lequel représente un taux d'emploi conforme à l'objectif prévu par l'accord en faveur de l'emploi des seniors conclu au sein de la branche en décembre 2009 (8 à 12 % des effectifs au titre de la dernière année d'application de l'accord).

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, le groupe SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2013, le montant de ce versement s'est établi à 5 195 euros.

Par ailleurs, SFL a participé, en tant qu'entreprise engagée, à l'organisation de la 16e édition de de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées qui s'est tenue du 18 au 24 novembre 2013 sous l'égide de l'ADAPT.

Enfin, compte tenu de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par le groupe SFL en 2013 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 8 460 euros.

1.6 Formation

En 2013, la Société a consacré plus de 1,50 % de sa masse salariale à la formation professionnelle dans le cadre d'actions inscrites au plan destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Les orientations de la formation professionnelle, telles que retenues pour l'année 2013 s'inscrivent dans le souci :

- de créer et garantir les conditions d'accès à la formation continue de l'ensemble des salariés de la Société ;
- d'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales, sécuritaires...) du marché afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions d'efficacité les missions qui leur sont confiées.

Ainsi, plus de 840 heures de formation ont été dispensées au profit de 48 collaborateurs dans le cadre de stages orientés dans les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique et des langues. Certains salariés (Direction risques et environnement, Direction technique) suivent des formations en matière d'environnement et deviennent ainsi les principaux acteurs de la politique environnementale SFL.

1.7 Relations sociales

Les instances représentatives du personnel au sein de SFL se composent d'une Délégation unique du personnel et d'un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, dont les membres sont régulièrement informés et consultés sur les projets intéressant, notamment l'organisation et l'activité de l'entreprise.

En complément des domaines habituels relevant de sa compétence générale, le Comité d'entreprise a ainsi été consulté, en 2013, sur les projets d'attribution gratuite d'actions, de changement du système d'informations et de mise en place d'un réseau en matière de frais de santé.

Bilan des accords collectifs

SFL n'est soumise à aucun délais particulier de modification préalable en matière d'évolution de son organisation au regard de son statut collectif.

En 2013, un seul accord d'entreprise a été conclu portant sur le périmètre de l'unité économique et sociale SFL.

Au 31 décembre 2013, le statut collectif de SFL se compose des accords suivants en complément des dispositions issues des conventions collectives de l'Immobilier et des Gardiens, concierges et employés d'immeubles :

- accord d'entreprise du 1er juillet 1999 et ses avenants successifs ;
- accord d'entreprise sur le périmètre de l'UES SFL du 31 mai 2013 ;
- accord de participation groupe SFL du 20 juin 2002 et ses avenants du 5 avril 2003, du 13 avril 2005, du 27 septembre 2005, du 2 avril 2007, du 29 février 2008 et du 4 mai 2012 ;
- contrat d'intéressement groupe SFL du 30 juin 2011 ;
- Plan Épargne Entreprise (PEE) du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004, du 29 novembre 2004, du 2 avril 2007 et du 4 mai 2012 ;
- Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) du 31 janvier 2005 et ses avenants du 21 décembre 2006, du 2 avril 2007, du 12 décembre 2007 et du 3 juillet 2012 ;
- accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 16 décembre 2011.

1.8 Santé – Sécurité

Le CHSCT, dont la composition a été renouvelée en 2013 (3 personnes), contribue, dans le cadre de sa mission générale, à la protection de la santé et de la sécurité des collaborateurs de la Société et à l'amélioration de leurs conditions de travail.

Au cours de l'année 2013, il a été procédé à la mise en œuvre des préconisations et recommandations résultant de la mise à jour du Document unique d'évaluation des risques professionnels, dont l'objet est d'identifier les dangers pour la santé et la sécurité et les mesures de prévention existantes, à améliorer ou à mettre en place destinées à supprimer ou réduire chacun de ces risques. Celles-ci ont essentiellement consisté à la réalisation d'une session d'information en matière d'ergonomie au poste de travail et à la constitution d'un groupe de travail dans le cadre de la mise en œuvre d'une démarche de prévention des risques psychosociaux en coordination avec l'ACMS, service de santé au travail.

Par ailleurs, comme chaque année, les collaborateurs chargés de coordonner les opérations d'évacuation en cas d'incendie ont suivi, en 2013, un enseignement théorique et pratique sur la lutte contre le feu.

Dans le cadre de ses missions, le CHSCT a mis en place un groupe de travail chargé d'étudier les risques psychosociaux. L'étude est en cours de fait aucun accord n'est signé à ce jour.

1.9 Tableaux des indicateurs sociaux

Les données sociales publiées dans le cadre du présent reporting s'inscrivent dans le cadre règlementaire relatif à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises.

Au-delà de leur caractère obligatoire, ces informations reflètent le souci de transparence de SFL et sa volonté de décrire objectivement, au moyen notamment des indicateurs ci-après publiés, ses actions les plus pertinentes qui témoignent de son engagement continu en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Intitulé		Périmètre	GRI 3.1		2011	2012	2013
Social /emploi, relations sociales et travail décent							
Emploi							
Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique	**Effectif total**	Groupe SFL	BASE	LA1	83	81	74
	CDI				83	80	73
	CDD				0	1	1
	Hommes				32	30	30
	Femmes				51	51	44
	Cadres				53	54	52
	Maîtrise				14	13	11
	Employés				16	14	11
	< 45				37	36	34
	>ou = à 45 ans				46	45	40
	Paris				83	81	74
	Autre				0	0	0
Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge	**Embauches**		BASE	LA2			
	CDI				4	2	6
	CDD				0	1	1
	Hommes				2	2	4
	Femmes				2	1	3
	Cadres				3	3	6
	Maîtrise				0	0	0
	Employés				1	0	1
	< 45				4	3	6
	> ou = à 45 ans				0	0	1
Nombre de licenciements par motif	Motif personnel				2	3	2
	Motif économique				0	0	0
Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activités majeures	En milliers d'euros brut		SUP	LA3	ND	233	714
Relations entre la direction et les salariés							
Pourcentage de salariés couverts par une convention collective		Groupe SFL	BASE	LA4	100 %	100 %	100 %
Santé et sécurité au travail							
Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail		Groupe SFL	SUP	LA6	1,2	1,25	2,7
Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus			BASE	LA7	ND	0	1
Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus					ND	1	6
Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail					ND	0	0
Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet					ND	13	20
Taux de fréquence					7,37	7,37	25,95
Taux de gravité					0,79	0,09	0,17
Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues					0	0	0
Absentéisme							
Maladie (en jours ouvrés)					541	986	846
Maternité (en jours ouvrés)					79	256	173
Enfant malade (en jours ouvrés)					27	30	18
Evènements familiaux (en jours ouvrés)					28	49	15
Ventilation par sexe des indicateurs LA7 ci-dessus					ND	ND	ND
Pourcentage de l'organisation qui opère de façon vérifiée, en conformité avec un système de gestion en santé/sécurité				CRE6	100 %	100 %	100 %

Intitulé		Périmètre	GRI 3.1		2011	2012	2013
Formation et éducation							
Nombre total d'heures de formation	en heures	Groupe SFL	BASE	LA10	1 394	1 337	840
Ventilation par sexe	en heures				ND	ND	ND
Ventilation par catégorie professionnelle	en heures				ND	ND	ND
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques, par sexe	Homme	Groupe SFL	SUP	LA12	100 %	100 %	100 %
	Femme				100 %	100 %	100 %
Social / droits de l'Homme							
Pratiques d'investissement et d'achat							
Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises		Groupe SFL	BASE	HR2	ND	ND	100 %
Nombre total d'heures de formation des salariés sur les politiques et procédures relatives aux droits de l'Homme applicables dans leur activité ; pourcentage de salariés formés		Groupe SFL	SUP	HR3	0	0	0
Non-discrimination							
Nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises		Groupe SFL	BASE	HR4	0	0	0
Évaluation							
Pourcentage et nombre de programmes qui ont été soumis à une revue et/ou une évaluation d'impact sur les droits de l'Homme		Groupe SFL	BASE	HR10	0	0	0
Remédiation							
Nombre de griefs traités et résolus dans le domaine des droits de l'Homme, par des processus de griefs formels		Groupe SFL	BASE	HR11	0	0	0

ND Information non disponible.

2. Environnement

2.1 Politique environnementale

Forte d'un patrimoine exclusivement parisien, très accessible en transports en commun, garant d'un bilan carbone performant et d'une capacité à lutter contre l'obsolescence territoriale, SFL dont le siège est situé 40 rue Washington à Paris dans le 8e, construit sa vision environnementale sur une conviction forte : **offrir aujourd'hui les immeubles dotés de la plus faible empreinte environnementale du marché, c'est s'inscrire dans une volonté de garantir une qualité de vie pour les générations actuelles et futures.**

Pour répondre à cette conviction, la politique environnementale de SFL se décline sur plusieurs axes :
- réduire l'empreinte énergétique et les impacts CO_2,
- développer le bien-être, bien-vivre et maîtriser les risques,
- introduire de la biodiversité,
- veiller à la protection des ressources épuisables,
- réduire et valoriser les déchets générés,
- éviter les impacts des restructurations et des rénovations,
- certifier son patrimoine et l'efficacité organisationnelle de sa politique.

Afin de conforter cette ambition, SFL réinvente en permanence ses actifs afin d'apporter une réponse aux attentes de prospects en termes de RSE et de leurs propres obligations vis-à-vis du Grenelle II, mais aussi des référentiels internationaux.

Pour cela, SFL pense ses actifs en perspective de restructuration pour :
- qu'ils bénéficient d'une faible empreinte carbone et permettent de proposer à ses clients les meilleurs standards du marché en la matière,
- qu'ils participent au bien-vivre et au bien-être des utilisateurs,
- qu'ils répondent aux objectifs exigés pour des bâtiments à basse consommation d'énergie et qu'ils soient en anticipation des réglementations thermiques,
- que les lieux de travail proposés répondent aux obligations et aux enjeux des référentiels internationaux définis par le Grenelle II, le Global reporting Initiative (GRI/CRESS) et les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA),
- qu'ils s'inscrivent dans une durabilité technique et énergétique,
- qu'ils réintègrent de la biodiversité en cœur de ville,
- qu'ils limitent l'utilisation des ressources épuisables,
- qu'ils puissent permettre la gestion du tri des déchets à des fins de valorisation.

Pour confirmer cette ambition, SFL présente systématiquement ses actifs aux certifications les plus représentatives que ce soit pour les restructurations (HQE®, BREEAM et LEED) ou pour l'exploitation (BREEAM In-Use International).

Pour accompagner cette démarche, SFL sensibilise et forme ses collaborateurs, afin de continuer à faire évoluer les consciences et les compétences.

Sur le plan du partenariat clients, SFL associe progressivement ces derniers aux démarches de progrès et instaure des bases de travail communes (baux verts et annexes environnementales, comités verts clients, intégration dans leur stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre, certifications, sensibilisation aux éco-gestes…).

L'objectif de ces échanges est de partager avec l'ensemble des parties prenantes le bien-fondé de cette stratégie, qui place le parc immobilier de SFL au meilleur niveau de performance européen en matière d'usage des immeubles par ses clients occupants.

Afin de mener à bien cette politique, SFL a sélectionné dès 2011 les enjeux en matière de développement durable sur lesquels elle allait être vigilante. En 2013, cette stratégie et les outils lui permettant de suivre les indicateurs pertinents sélectionnés et ainsi réduire son empreinte environnementale ont continué d'être déployés et développés.

En 2013 comme pour les exercices précédents, SFL n'a pas provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière d'environnement.

2.2 Méthode de collecte, mode de calcul et reporting

Procédures et collecte de reporting

Pour appréhender les consommations de nos immeubles en énergie, en eau et en déchets, nous avons élaboré une méthode de reporting interne.

Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, de définir les contributeurs et la méthode de contrôle.

Elle définit également les référentiels appliqués qui sont notamment la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » en son article 225, et le choix de rester sur le référentiel GRI 3.1 et son supplément CRESS ainsi que les recommandations de l'EPRA, le référentiel GRI 4.0 récemment sorti n'étant pas en adéquation avec notre calendrier de reporting. Nous nous réservons la possibilité de l'utiliser sur le prochain exercice.

Cette méthode permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

La période de reporting

L'audit couvre l'année calendaire et l'analyse vis-à-vis des années antérieures porte sur trois exercices (2011 à 2013).
Pour le siège de SFL, la période de comparaison ne démarre qu'en 2011, celui-ci ayant déménagé cette année-là.

Le scope

Le patrimoine de SFL est constitué de 18 immeubles totalisant 369 334 m² utiles non pondérés.
Les immeubles du patrimoine concernés par notre reporting interne (11) appelé « Scope» sont des immeubles en multilocataires qui ont un taux d'occupation significatif (plus de 60 %).
Le scope exclut les immeubles monolocataires, en libération de surface pour restructuration, en restructuration et les surfaces d'habitation.
Les immeubles du scope pour 2013 sont :

- 1. « 176 Charles-de-Gaulle » à Neuilly-sur-Seine
- 2. « 96 Iéna Paris » 75016
- 3. « Ilôt Édouard VII » Paris 75009
- 4. « 112 Wagram » Paris 75017
- 5. « Rives de Seine » Paris 75012
- 6. « LDE/LDA, 151 rue Saint-Honoré » Paris 75008
- 7. « 103 Grenelle » Paris 75007
- 8. « Cézanne Saint-Honoré » Paris 75008
- 9. « Washington Plaza » Paris 75008
- 10. « Galerie des Champs-Élysées » 75008
- 11. « Ozone » au 92 avenue des Champs-Élysées 75008

Le scope totalise une surface (hors logement) représentant 68 % de la surface totale du patrimoine SFL toutes activités confondues (logements, commerces, bureaux).

Évolution du périmètre du scope (inclusion, exclusion)

Le périmètre des immeubles concernés par nos audits peut évoluer à la hausse :

- acquisitions,
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

En 2013, les immeubles « Galerie des Champs-Élysées » (82/88, av. des Champs-Élysées Paris 8e) et « Ozone » (92, av. des Champs-Élysées Paris 8e) ont été intégrés au scope suivant ces critères.

Et à la baisse :

- vente,
- immeuble en cours de libération et dont le taux d'occupation est en dessous des 60 %,
- immeuble sur le point d'être restructuré ou en cours de restructuration.

De même et suivant cette procédure, l'immeuble accueillant l'hôtel « Palace Mandarin » situé au 247, rue Saint-Honoré à Paris 1er est lui sorti du scope pour cause de cession.

Surface de référence des immeubles du scope et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles non pondérées des immeubles en mètre carré.
Le taux d'occupation est communiqué en fin d'année calendaire et se veut le reflet de l'occupation réelle lissé de l'actif sur l'année passée.

Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble et ensuite à l'échelle du scope est issue :

- des relevés des compteurs,
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires hors abonnement.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue et notamment concernant les parties privatives, nous reconstruisons la consommation énergétique totale de ce dernier en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios différents d'un immeuble à un autre qui permettent d'être au plus près de la réalité ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'étude énergéticien d'expérience.

La consommation d'énergie du preneur peut être exclusivement lié à la bureautique, la production de chaud et de froid des parties privatives étant issues des parties communes. (176 Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine)

Au fur et à mesure de la récupération des consommations privatives de nos clients, nous substituerons ces valeurs réelles aux valeurs théoriques.

L'analyse comparative des sites sur l'évolution à la hausse ou à la baisse des consommations des sites du scope se fait en fonction d'une année de référence que nous fixons à 2011 pour les sites analysés depuis 2011, 2012 pour les sites rentrés dans le scope cette année-là, etc.

La comparaison entre cette année de référence et l'année analysée inclut la variabilité climatique sur la base des DJU (18) de ces deux années.

Notre analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise de nos consommations se référent à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le scope.

Le tableau ci-dessous détaille cette « année de référence » immeuble par immeuble :

Immeuble	Année de référence N
LDE LDA	2011
96 Iéna	2011
176 CDG	2011
Washington Plaza	2011
Édouard VII	2011
Rives de Seine	2011
Paul Cézanne	2011
103 Grenelle	2011
112 Wagram	2012
Ozone	2013
Galerie	2013

Consommation d'eau

La méthode appliquée pour la consommation d'eau du scope est plus rationnelle. En effet, tous nos actifs sont desservis par un seul point d'eau.

La collecte se fait :

- soit par relevé des compteurs.
- soit par consolidation de la facturation.

Les déchets

Les pesées des déchets communiquées sont issues des bordereaux de suivi de déchets (BSD) des sites ou des reporting envoyés par les prestataires, et pour le siège SFL sur une pesée journalière qui est réalisée sur site.

2.3. Empreinte énergétique et impacts CO_2

2.3.1. Solutions mises en place

Pour diminuer son empreinte sur le changement climatique, SFL a mis en œuvre une politique de diminution de son résultat net en matière de facture énergétique.

Pour ce faire, SFL a missionné un bureau d'étude énergéticien pour analyser et améliorer la performance de 10 sites du scope ayant des années de référence antérieures à 2013.

Les objectifs de cette étude étaient :

- de définir la performance énergétique et le bilan carbone induit de ces immeubles,
- d'élaborer les plans d'action nécessaires afin de réduire les consommations énergétiques des sites au regard de leurs temps de retour sur investissement (courts et moyens termes).

Les conclusions site par site des audits énergétiques tournent généralement autour d'axes récurrents comme :

- la refonte des analyses fonctionnelles des GTB permettant une mise en cohérence du fonctionnement des installations techniques en fonction de la vie réelle de l'actif,
- optimiser les débits d'air des CTA bureaux et commerces afin de les mettre en adéquation avec l'occupation des sites,
- améliorer le pilotage des éclairages parkings et des parties communes des actifs.

Les solutions élaborées dans le cadre de ces audits et budgétées seront déployées en 2014.

Efficacité énergétique

Cette stratégie de maîtrise de l'efficacité énergétique du patrimoine est également appliquée dans deux des grands cœurs de métiers de SFL :

- lors des rénovations et des restructurations,
- pendant l'exploitation de ses actifs.

a. Les restructurations et les rénovations

Pour les restructurations dites « lourdes », SFL impose cette stratégie d'amélioration du bâti ou de mise en place de matériels peu énergivores en définissant un programme ajusté en permanence afin d'y inclure les dernières technologies et réglementations applicables en matière de construction.

La concrétisation de cette ambition passe aussi par la mise en place de démarche de certifications multiples pour les restructurations lourdes avec des niveaux à minima ambitieux selon les référentiels suivants :

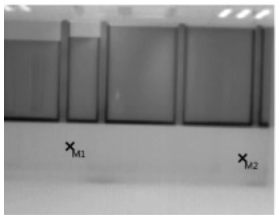
- HQE® Passeport Bâtiment durable niveau mini « excellent »,
- BREEAM niveau mini « Very Good »,
- LEED niveau mini « Gold ».

Le niveau de performance recherché de la cible 4 du référentiel HQE® (Gestion de l'énergie) est notamment placé à minima en « Performant ».

SFL impose également dans ses programmes de restructurations d'analyser des solutions constructives et ou techniques permettant d'être plus performant que la réglementation thermique applicable au moment du dépôt des Permis de construire (actuellement RT 2012), cette ambition, certes souvent plus onéreuse, permet de lutter contre l'obsolescence du patrimoine.

Pour les rénovations plus légères, SFL investit dès que nécessaire sur l'amélioration du bâtit en renforçant notamment l'isolation avec une obligation de résultat par contrôle renforcé au moment de la réalisation et a posteriori à l'aide de technologie de type caméra thermique, ces obligations sont intégrées dans les cahiers des charges des maîtres d'œuvre et des entreprises.

Ci-dessous, exemple d'un contrôle à la caméra thermique dans le cadre d'une rénovation légère intégrant le renforcement de l'isolation périphérique de l'immeuble en allège des parties vitrées. La continuité de l'isolation est confirmée dans le cas présent :



b. Durant l'exploitation de nos actifs

Les nouveaux contrats d'exploitation des sites intègrent des obligations de pilotage et de maîtrise des consommations des actifs sous gestion avec comme objectif de répondre aux engagements chiffrés du rapport Développement durable de SFL.
La Direction risques et environnement et la Direction Exploitation SFL suivent mensuellement chaque site du scope ainsi que le siège sur ces aspects permettant de s'assurer de la bonne gestion des installations sans dérives.
Des réunions mensuels avec les exploitants vient compléter ce suivi afin d'échanger sur les problématiques rencontrées, les solutions à adopter, les travaux à engager pour améliorer l'empreinte énergétique de chaque site.

2.3.2. Investissements & efficacité énergétique

Immeubles en exploitation

Des budgets sont spécialement affectés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles en exploitation (EN3 : investissements environnementaux). Ces sommes sont issues des solutions techniques élaborées dans le cadre des audits énergétiques des sites du scope en ne privilégiant que celles dont le temps de retour est court (souvent < 2 ans). Le budget alloué pour 2014 représente 760 milliers d'euros pour les immeubles du scope.

Des résultats rapides après mise œuvre de ces solutions permettent d'envisager à échéance de répondre aux engagements de SFL en termes d'inflexion énergétique de son scope.

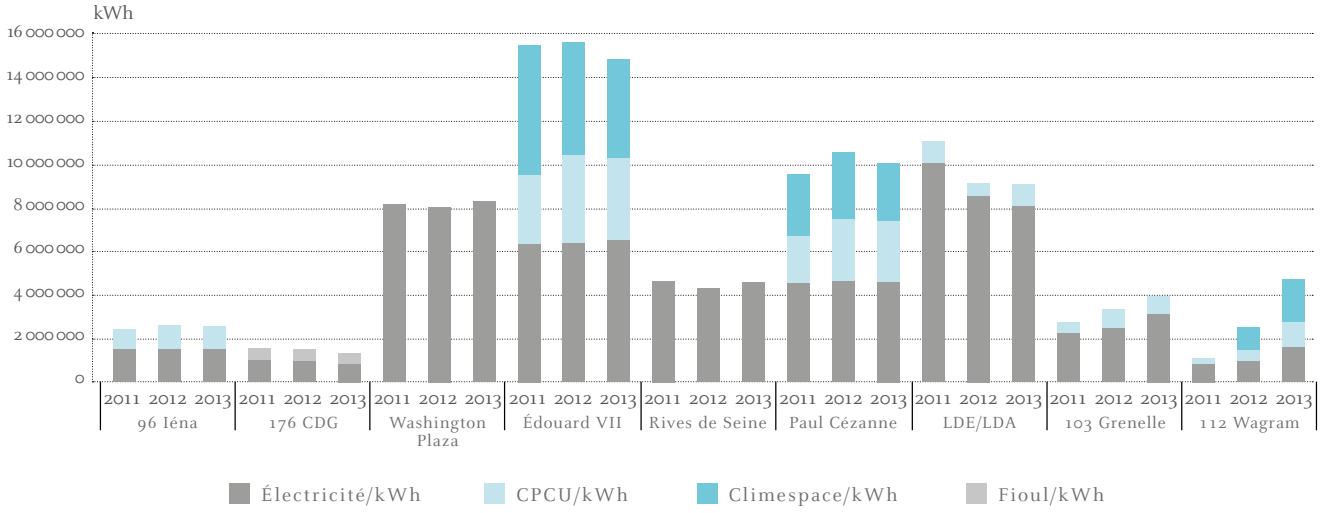
Immeubles en restructuration

Dans un souci de performance énergétique, se traduisant par de faibles consommations, et de lutte contre l'obsolescence technique SFL dans le cadre de ses restructurations investit lourdement pour anticiper les règlementations thermiques et pour répondre à l'ambition d'obtenir des niveaux élevés de certifications environnementales.
À titre d'illustration l'immeuble « In/Out » à Boulogne, livré fin 2013 après restructuration, bénéficie d'une labellisation équivalente BBC (Bâtiment Basse Consommation) immeuble neuf.

2.3.3. Relevé des consommations 2011 à 2013

Au-delà du monitoring énergétique de chaque immeuble, un travail d'analyse a permis de consolider le ratio énergétique.

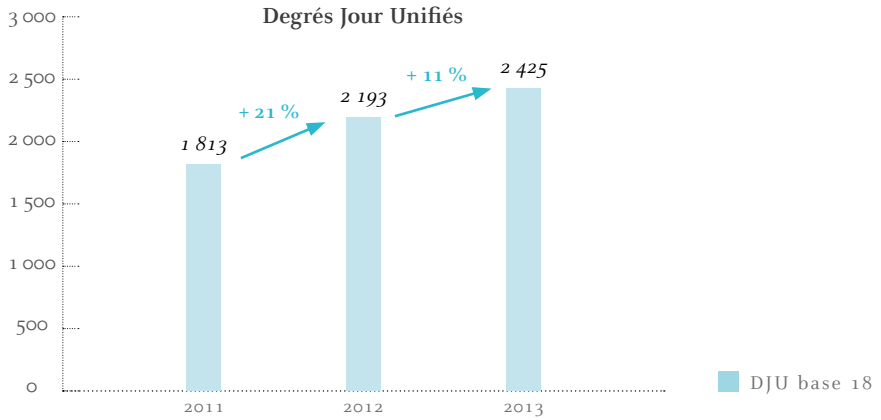
Relevé des consommations énergétiques du scope sur les exercices 2011 à 2013



Le pourcentage consolidé d'économie d'énergie prenant en compte le taux d'occupation des immeubles et l'aspect climatique de l'année de référence est consolidé pour chaque période depuis 2011.

Les degrés jour unifiés (DJU, aussi appelés « DJU Base 18 »), permettent de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique en proportion de la rigueur de l'hiver.

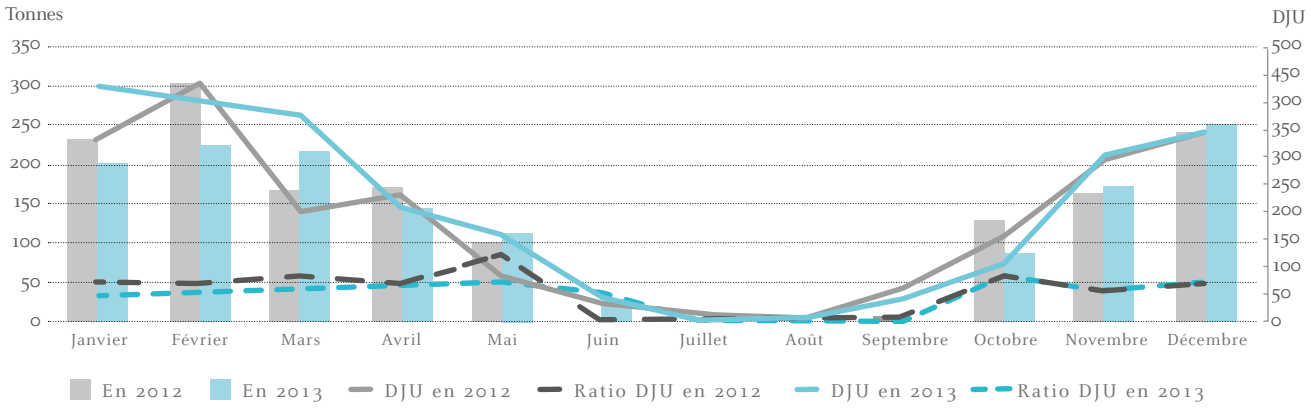
Analyse de la variation des conditions climatiques au cours des 3 dernières années



On constate sur ce graphique une hausse des besoins en chauffage d'année en année, avec une année 2013 qui a été bien plus froide que 2011.

L'analyse des courbes de consommations ramenées aux DJU (18) nous permet de rendre compte du bon pilotage des installations techniques par les exploitants

Suivi des ratios de consommations



Exemple du pilotage de la production de chaud en fonction de la variation des conditions climatiques (Immeuble « 96 Iéna ») : les consommations du site (tonnes de vapeur CPCU) doivent suivre la courbe des DJU.

La consommation en énergie finale sur la part soumise aux variations climatiques (c'est-à-dire les consommations liées au chauffage et au rafraichissement.), entre l'année de référence des immeubles et l'année 2013, est en baisse de 10 %. L'engagement de SFL pris en 2011 à échéance 2014 est de réduire cette consommation (du SCOPE 2011) de 15 %.

Cette consommation globale tous usages confondus est en moyenne de 268 [kWhef/m²/an] pour le scope des 8 immeubles de 2011.

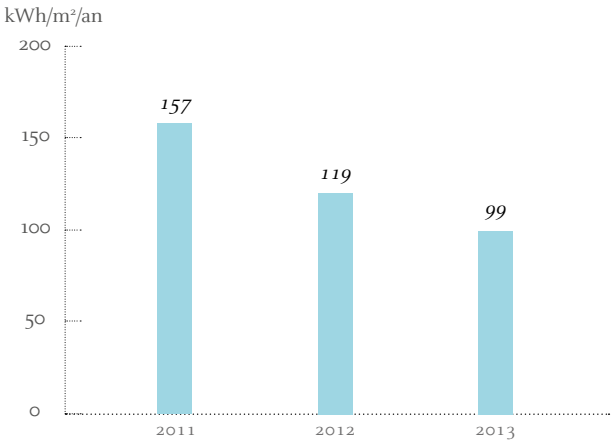
Ci-dessous, le tableau indique immeuble par immeuble le monitoring des consommations du scope. Les consommations sont renseignées en kWhef/m²/an.
Les consommations 2013 des immeubles sont recalculées suivant les conditions climatiques de leur année de référence (année d'entrée dans le scope).
L'état d'avancement affiche l'évolution entre l'année de référence et l'exercice 2013, globalement en baisse de 10 %.

Immeuble	Année de référence N	Consommation de référence* (kWh/m /an)	Consommation 2013 (kWh/m /an)	État d'avancement
LDE LDA	2011	42,8	38,0	- 11 %
Paul Cézanne	2011	174,2	185,4	+ 6 %
96 Iéna	2011	110,2	96,4	- 13 %
Rives de Seine	2011	73,4	65,7	- 11 %
Édouard VII	2011	196,2	180,8	- 8 %
103 Grenelle	2011	101,6	70,2	- 31 %
Washington Plaza	2011	63,7	49,2	- 23 %
176 CDG	2011	121,1	100,0	- 17 %
Total moyenne pondérée		**111,9**	**101,2**	**- 10 %**

* Part variable de la consommation globale concernant le chauffage et la climatisation.

La consommation du siège a également baissé, les bonnes pratiques et les éco-gestes dispensés en interne par la Direction risques et environnement portent leurs fruits.
En effet, la consommation énergétique du siège (parties privatives uniquement) a baissé d'environ 23 % entre 2011 et 2013 avec un ratio annuel de 99 [kWhef/m²/an].

Consommation EDF siège SFL



2.3.4. Émissions de gaz à effet de serre (GES)

La réduction des GES, dans le contexte de changement climatique et d'adaptation à ses effets, constitue un défi majeur pour SFL. SFL met en œuvre tous les moyens à sa disposition pour affirmer son leadership européen et mondial en termes de bilan carbone de son patrimoine.

Une augmentation éventuelle du prix des ressources et de l'énergie ou des primes d'assurance sont des effets potentiels à considérer à moyen terme dans la gestion de nos actifs. Bien que l'emplacement de ses actifs tende à limiter l'éventualité de scénarios extrêmes, SFL s'engage par un système de gestion proactif des risques à améliorer l'efficacité énergétique et l'intensité carbone de ses actifs.

Ainsi, l'ambition de SFL est double :

1 – Compter ses émissions et communiquer vers l'ensemble des parties prenantes autour de l'empreinte carbone de SFL, de la méthode adoptée et des résultats obtenus, en toute transparence.
2 – Réduire son impact: démontrer la performance du patrimoine et la démarche de progrès pour garantir aux clients de la foncière la minimisation de l'impact environnemental et carbone des bureaux loués par la foncière et la réduction des consommations énergétiques.

Dans ce but, SFL a déployé depuis trois ans une méthodologie de suivi de bilan carbone complet.

2.3.4.1. Méthodologie mise en place par SFL

L'intégration des enjeux énergétiques dans la stratégie de SFL est pris en compte dans le périmètre le plus large possible. Naturellement, pour les scope 1 (GES indirects) et 2 (GES directs), il s'agit d'intégrer une démarche de suivi systématique des consommations énergétiques, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.
SFL a également décidé d'inclure les déplacements des utilisateurs (scope 3) car l'utilisation des bâtiments ne peut se faire sans les trajets quotidiens des personnes qui y travaillent.

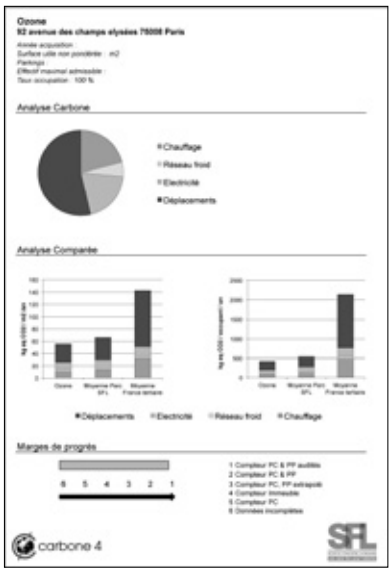
Découpage des émissions de gaz à effet de serre de l'exploitation d'un actif

SFL a mis en place, immeuble par immeuble, un programme d'analyse basé sur une méthodologie transparente, détaillée et structurée, visant à évaluer et piloter l'amélioration des performances.

SFL s'est dotée d'une « fiche d'identité carbone » pour chaque actif, permettant outre de connaître le niveau de suivi des informations nécessaires, de communiquer avec nos clients locataires autour de la performance de l'actif par rapport aux référentiels du marché.

Cette méthodologie est performante à trois titres :

- Elle permet de mettre en évidence les pistes d'amélioration permettant à SFL de s'engager sur ses objectifs de réduction des consommations d'énergie. Pour compléter cette démarche, SFL a lancé une mission d'audit énergétique couvrant 100 % des immeubles du scope 2013.
- Elle a permis de créer un référentiel interne afin d'identifier et d'appliquer les meilleures pratiques de réduction des consommations.
- Cette démarche est par ailleurs immédiatement applicable aux immeubles entrant dans le patrimoine géré par SFL.



Exemple de fiche d'identité d'un actif
La fiche présente la répartition des postes d'émissions, les quantités totales émises, les émissions comparées à la moyenne du parc et un indice de performance sur la connaissance des données.

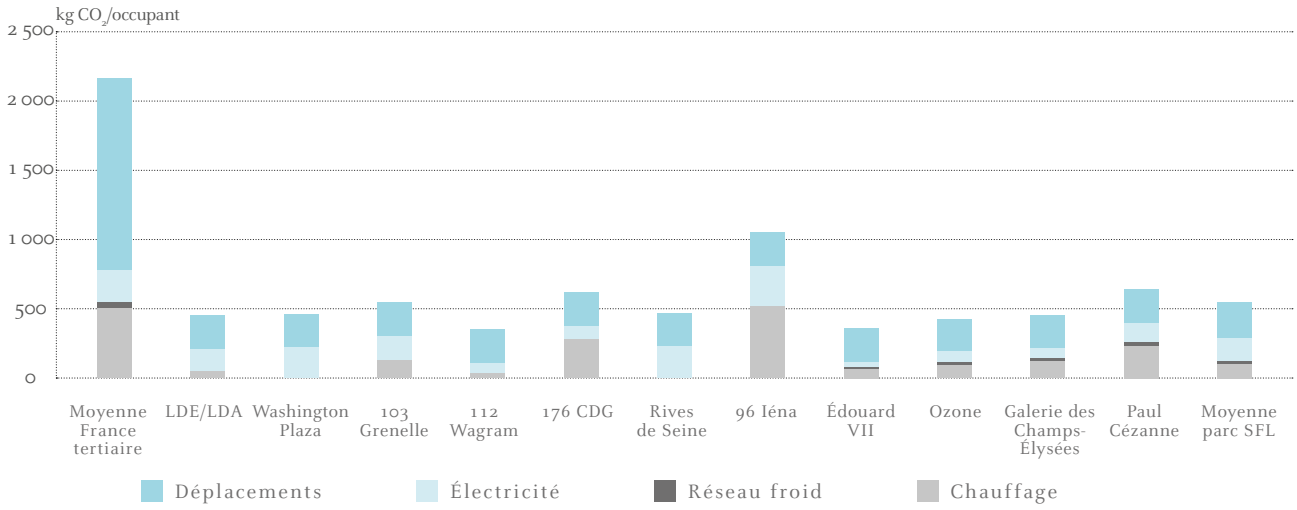
2.3.4.2. L'approche carbone des actifs en exploitation

En 2013, SFL a réalisé le bilan carbone complet des 11 immeubles couverts par le reporting interne. Le déplacement des utilisateurs (scope 3) a été consolidé grâce à une enquête diligentée par SFL auprès de l'ensemble de ses clients/locataires.

Les conclusions de cette étude confortent la position de SFL comme étant la foncière proposant les actifs parmi les moins carbonés au monde avec une moyenne de **30 kg eq. CO_2/m²/an** (hors déplacements) et de **66,5 kg eq. CO_2/m²/an** (déplacements inclus) à comparer à une moyenne du parc français de l'ordre de 143 kg eq. CO_2/m²/an (déplacements inclus, Source Ademe) ou à comparer à la moyenne du parc aux États-Unis qui est près de six fois supérieure toujours avec les déplacements (source : University of Strathclyde).

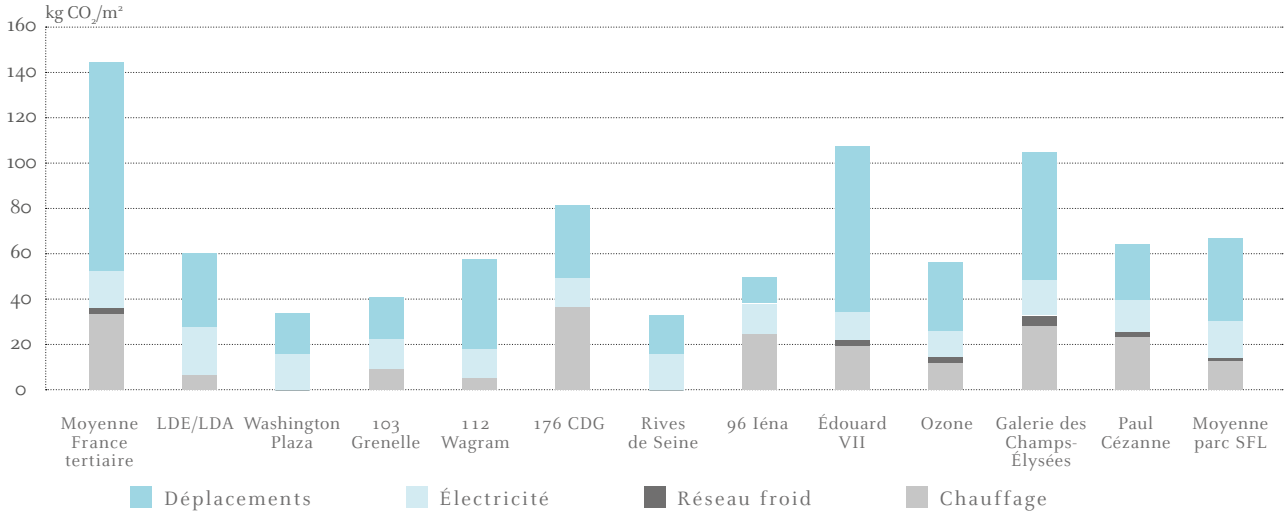
Le graphique ci-après permet de comparer les actifs entre eux et à la moyenne française : on constate rapidement la bonne performance des actifs de la SFL en comparaison de la moyenne nationale.

Bilan carbone des actifs par occupant



Ce même bilan rapporté aux surfaces confirme l'excellente performance des immeubles tertiaires de SFL :

Bilan carbone des actifs par m²



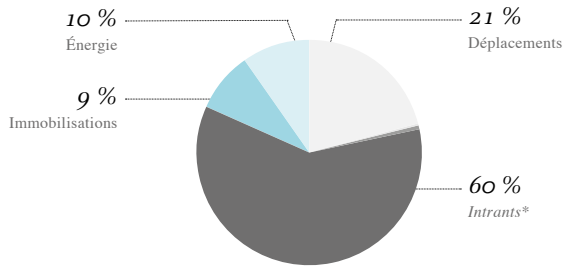
2.3.4.3. Le bilan carbone du siège

SFL a réalisé le bilan carbone de son activité quotidienne, dite tertiaire, sur les 3 scopes. Cette étude a une mise à jour triennale, et sera analysé à nouveau l'an prochain.

La Direction risques et environnement avait interrogé l'ensemble des collaborateurs sur leurs modes de déplacements « domicile travail » et « professionnels », ainsi que les visiteurs de son siège.

Elle représentait **5,6 t eq. CO_2/salarié/an** soit 2 fois moins d'émission par salarié que la moyenne Tertiaire France (Sources : Enquête Globale Transport (EGT) et Ademe). La baisse de consommation d'énergie sur le siège depuis 2011 va encore améliorer ce bilan carbone.

Répartition du bilan carbone du siège par poste d'émissions



* Le poste « intrants » comprend : papier, écrans, unités centrales, standards, services bancaires, honoraires, notes de frais, téléphone, internet, consommables autres, communication / plan média, abonnements & ouvrages...

2.4. Les substances appauvrissant la couche d'ozone

Très tôt, SFL a mis en place une politique de suppression des fluides frigorigènes utilisés dans les groupes de production de froid et réputés pour appauvrir la couche d'ozone comme notamment le HCFC R22.

À ce jour 95 % de son parc immobilier a été traité pour supprimer ce fluide frigorigène. L'objectif de 100 % sera atteint, en 2014, par le remplacement de la dernière installation restante sur le parc (soit 130 kg de R22).

Le reste du parc de production de froid de notre patrimoine est exclusivement au R134a, R407c, R410a, R422D totalisant 3 030 kg ou bien produit par le froid urbain (Climespace).

2.5. Une politique d'intégration de la biodiversité

2.5.1. Un engagement

Depuis quelques années maintenant, SFL s'est inscrite dans une démarche de réintégration maîtrisée de la biodiversité au sein de son patrimoine en exploitation et dans le cadre de ses restructurations parisiennes. Gestion des eaux de pluie, réduction des îlots de chaleur, biodiversité, isolation thermique, qualité de l'air... le végétal en ville présente un potentiel majeur pour améliorer le cadre de vie et le bien-être des citadins.

Cet engagement est notre réponse au Grenelle II, dont l'une des mesures phares est la trame verte qui porte l'ambition de reconstituer un réseau écologique cohérent et la préservation de la biodiversité.

SFL entend ainsi créer des patchs discontinus, relais de la biodiversité des grands parcs urbains.

2.5.2. Étude écologique globale du patrimoine

Concrètement, l'intégration de la biodiversité dans sa politique de développement durable s'est matérialisée sous plusieurs formes :

– D'abord en ayant une réflexion globale sur les impacts directs et indirects de ses activités sur la biodiversité et en confiant une étude de son parc immobilier vis-à-vis des critères du GRI EN11/13/15 et 25 ainsi qu'une analyse stratégique des indicateurs EN12 et EN14.

Intitulé des indicateurs GRI

EN11 : Emplacement et superficie des terrains détenus, loués ou gérés dans ou au voisinage d'aires protégées et en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées.

EN12 : Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées.

EN13 : Habitats protégés ou restaurés.

EN14 : Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité.

EN15 : Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction.

EN25 : Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau et de leur éco-système connexe significativement touchés par l'évacuation et le ruissellement des eaux de l'organisation.

L'analyse des critères EN 11/13/15/25, a démontré que les 11 immeubles du scope SFL sont tous à plus de 2 km d'une aire protégée ou d'intérêt écologique et ne présentent aucun enjeu direct pour les espèces remarquables, les habitats protégés et les zones humides.

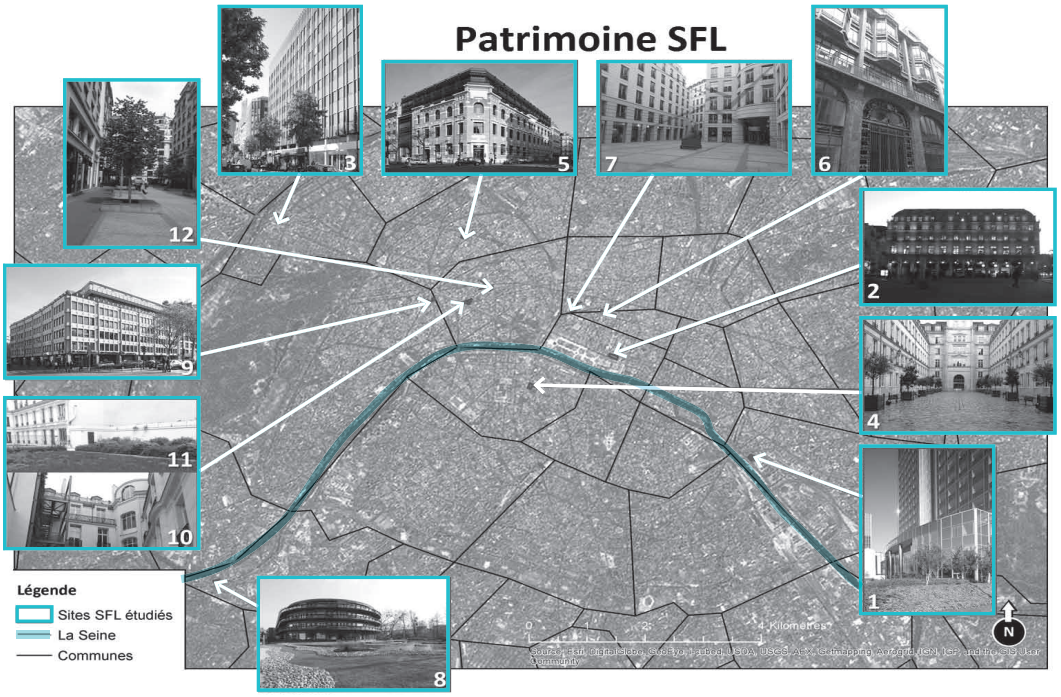
– Ensuite, une action concrète à l'issue de ces études a été la généralisation de la politique d'entretien des espaces verts sans produits phytosanitaires. Cette initiative de SFL anticipe les recommandations du plan Ecophyto 2018 du ministère en charge de l'Environnement.

– Et enfin, par la réalisation d'audits écologiques sur tous les sites SFL afin d'identifier le potentiel de valorisation écologique. Ces études ont pour objectif de répondre aux exigences du référentiel BREEAM In-Use et de préconiser des actions en faveur de la biodiversité adaptées au site audité.

Ces audits écologiques comprennent les étapes suivantes :

- Une étude du contexte régional et local écologique du site (zones protégées et d'intérêt écologique proches, état du quartier du site...).
- Recensement des habitats du site (avec ou sans végétation).

Un plan d'action a émergé pour exploiter le potentiel maximal de nos sites. Ces actions sont présentées grâce à une matrice croisant l'intérêt écologique, l'intérêt de sensibilisation des usagers et du public et les coûts de mise en œuvre ;
Ces actions à mettre en œuvre sont directement liées au Plan Biodiversité de la ville de Paris.
Dans une zone très fortement urbanisée comme Paris, la continuité entre les différents espaces verts peut être renforcée par des « pas japonais ». La ville de Paris compte actuellement 3,7 hectares de toits végétalisés, selon le compte de l'Observatoire Parisien de la Biodiversité. Paris souhaite avoir 7 hectares de toitures végétalisées en 2020. Toute surface libre des sites de SFL a donc été étudiée pour évaluer son potentiel de végétalisation horizontale et verticale.



Localisation des sites étudiés.

Les audits ont porté notamment sur l'impact possible sur les familles d'organismes vivants suivantes :
- flore : type d'espèces présente, indigénat, invasivité ;
- avifaune (oiseaux) : présence dans le quartier, présence sur le site, action d'accueil sur site ;
- chiroptères : présence dans le quartier, action d'accueil sur site ;
- entomofaune (insectes) : présence dans le quartier, présence sur le site, action d'accueil sur site ;
- autres mammifères : présence dans le quartier, présence sur le site, action d'accueil sur site.

Niveau	Objectifs	Actions
Pour la flore	Augmenter le pourcentage de végétalisation du site	Mesure 5 : Implanter des espèces indigènes à intérêt écologique
	Favoriser l'implantation d'espèces pluristratifiées	Mesure 7 : Installation de plantes grimpantes sur les murs
	Augmenter les interactions entre la flore et les espèces de faune sauvages (oiseaux, insectes, chiroptères)	Mesures 1, 2, 3 et 4 : Mise en place d'une gestion écologique du site
Pour l'avifaune	Favoriser sur le site la présence de certaines espèces en régression au niveau national	Mesure 8 : Installastion de nichoirs à oiseaux
		Mesure 5 : Implanter des espèces indigènes à intérêt écologique
	Favoriser l'activité avifaunistique du site	Mesures 1, 2, 3 et 4 : Mise en place d'une gestion écologique du site
Pour les chiroptères	Développer et/ou renforcer l'utilisation du site par la Pipistrelle commune	Mesure 10 : Implanter des gîtes à chiroptères
		Mesures 1, 2, 3 et 4 : Mise en place d'une gestion écologique du site
Pour les insectes	Augmenter l'abondance des espèces présentes	Mesure 9 : Implanter un hôtel à insectes
		Mesure 5 : Implanter des espèces indigènes à intérêt écologique
	Augmenter la diversité des espèces	Mesure 6 : Utiliser un fleurissement horticole maîtrisé et sélectif
		Mesures 1, 2, 3 et 4 : Mise en place d'une gestion écologique du site

Action de gestion

Pour la flore, il a ainsi été recherché :
- à augmenter la végétalisation du site (verticale et/ou horizontale) ;
- à diversifier les habitats ;
- à préconiser des espèces locales adaptées au site ;
- à favoriser les plantes hôtes des espèces animales trouvées dans le contexte.

Pour les oiseaux, l'étude du potentiel d'accueil a visé :
- à prévoir sur le site le nichage d'espèces du contexte en régression au niveau national ;
- à développer l'attractivité avifaunistique du site.

Pour les chauves-souris, dont les espèces communes préfèrent les greniers ou ponts parisiens, le potentiel d'accueil de chaque site a été étudié, pour préconiser seulement ponctuellement la pose de gîtes.
Pour les insectes, les sites et leur attractivité ont été étudiés pour viser :

– à implanter des espaces relais ;
– à favoriser la colonisation par les pollinisateurs ;
– à augmenter la diversité des espèces.

Ces audits ont également permis d'analyser les sites de SFL susceptibles de répondre au référentiel EcoJardin® qui récompense les bonnes pratiques de gestion écologique des espaces verts de toute typologie.

Il s'agit de quatre sites végétalisés dont les espaces verts sont accessibles aux occupants des immeubles :

– « In/Out » ;
– « Le Vaisseau » ;
– « Rives de Seine » ;
– « 90 Champs-Élysées ».

Le référentiel de gestion sur lequel l'évaluation EcoJardin® repose est basé selon huit grandes thématiques :

– planification et intégration du site ;
– sol ;
– eau ;
– faune/flore ;
– équipement et matériaux ;
– matériels et engins ;
– formation ;
– occupants.

Porté par NatureParif (Agence régionale pour la nature et la biodiversité) et créé par la plate-forme scientifique et technique Plante & Cité, le label a été attribué à plus de 140 espaces verts.

Valorisation de la certification BREEAM In-Use
Comme nous le précisions précédemment, l'intégration de la biodiversité dans notre stratégie permet également d'améliorer les profils BREEAM In-Use des actifs.

Ces études et ce plan d'action permettent de préfigurer une nouvelle ambition pour l'année 2014, afin de :

– mette en œuvre les actions préconisées ;
– étudier la diminution de l'empreinte biodiversité des sites.

2.6. Stratégie hydro-économe

2.6.1. Objectifs et stratégie de gestion de l'eau

L'eau au cœur des préoccupations de SFL
L'eau très présente dans l'Hexagone, pèse peu économiquement parlant. Malgré cela, SFL déploie une stratégie d'économie de cette ressource épuisable en déployant des solutions hydro-économes sur les points d'utilisation, mais aussi en travaillant sur le stockage d'eau de pluie.

Les immeubles de SFL sont exclusivement alimentés par le réseau d'eau de ville. Cette eau produite à partir d'eaux souterraines et d'eaux de rivières, est rendues potables avant d'être acheminées jusqu'aux point d'eau de chaque utilisateurs, aucune installation de SFL ne prélève d'eau dans des sources dites sensibles.

Les immeubles en exploitation
En 2011, SFL s'était engagée à réduire de 10 % la consommation d'eau de son scope à échéance 2013.

Cet objectif a été atteint et même dépassé car en effet, la consommation consolidée du scope a baissé de près de 15 %.

La stratégie de SFL qui est d'équiper systématiquement l'ensemble des points d'eau des parties communes et des parties privatives vacantes s'est vue renforcée par une démarche proactive en intervenant sur les parties privatives louées avec l'accord de clients sensibilisés dans le cadre des réunions « comité vert ».

Ce travail de sensibilisation de nos parties prenantes nous a permis d'équiper en 2013 l'ensemble des points d'eau privatifs de solutions hydro-économes des sites du « 103 grenelle » Paris 7e et du « 112 Wagram » Paris 17e.

C'est aujourd'hui près de 1500 points d'eau de notre parc qui sont équipés de ces solutions techniques garantes de consommations réduites.

Parallèlement, SFL suit mensuellement cet indicateur de consommation de ses actifs sous gestion et ce depuis 2010 lui permettant de réagir rapidement sur un dépassement anormal.

SFL prévoit entre 2014 et 2015 des travaux d'amélioration du suivi de ces consommations et surtout de la détection de fuite en équipant les sites qui en sont dépourvus.

Les rénovations et les restructurations
Dans le cadre des restructurations d'actif, SFL impose le référentiel le plus drastique en termes de consommation d'eau en appliquant les obligations du LEED limitant à 1,70 l/mn le débit des robinetteries et à 2 ou 4 litres la capacité des réservoirs à double chasse d'eau des WC.

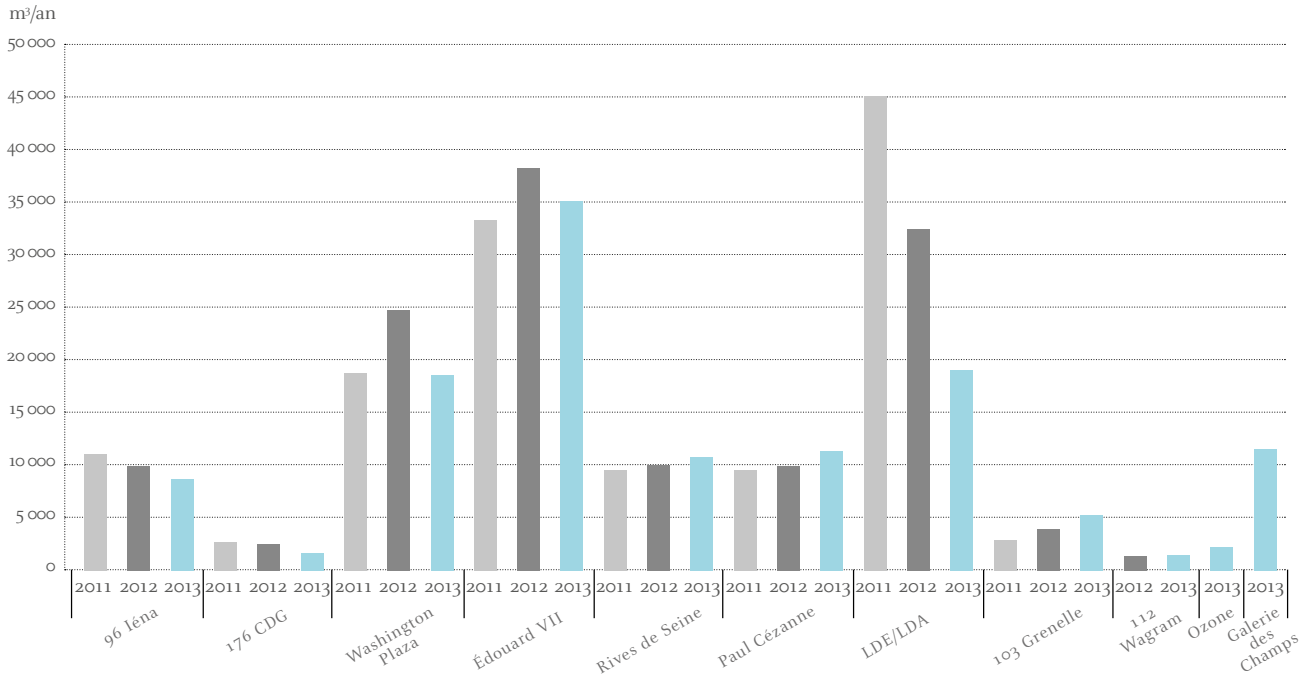
Au siège de SFL

En ce qui concerne le siège SFL, l'ensemble des points d'eau et WC ont été équipés de la même manière que ses actifs, cette action permet d'envisager une baisse de ses consommations d'eau de l'ordre de 20 %. Le siège n'étant pas équipé de comptage, le suivi de cet indicateur n'a pu être réalisé en 2013, une étude est en cours pour y palier.

2.6.2. Relevé des consommations 2011 à 2013

Les courbes ci-dessous sont représentative des baisses de consommation importantes sur les sites entièrement équipés de ces solutions hydro-économes à l'image de notre immeuble « LDE/LDA » ou encore du« Washington Plaza »:

Consommations Eau/m³/an 2011/2012/2013



2.6.3. Récupération des eaux de pluie

La création d'espaces verts engendre des besoins en arrosage. La récupération des eaux pluviales apparaît comme une solution adéquate pour palier à ces besoins, tout en maintenant une stratégie de maîtrise voire de réduction des consommations d'eau du site. Les opérations « In/Out » à Boulogne-Billancourt et « #Cloud » à Paris bénéficient d'une récupération des eaux de pluie qui sont stockées sur le site et réutilisées pour l'arrosage des espaces verts de la parcelle ou de la toiture. La récupération d'eau sur ces immeubles représente 88 000 litres. Cette stratégie a deux bénéfices, elle participe à la baisse de la consommation d'eau potable et réduit les coûts de traitement primaire avant distribution sur le réseau.

Le projet de réinvention de l'immeuble « Washington Plaza », accueillant le siège de SFL, sera également équipé d'un dispositif de récupération des eaux de pluie à destination de l'entretien des espaces végétalisés créés dans le cadre du projet et représentera 17 m³ de stockage dans les sous-sols couvrant les besoins annuels en eau de ces nouveaux espaces verts.

Lorsque cela est techniquement possible, SFL systématise l'équipement des sites de récupération des eaux de pluie pour besoins en arrosage.

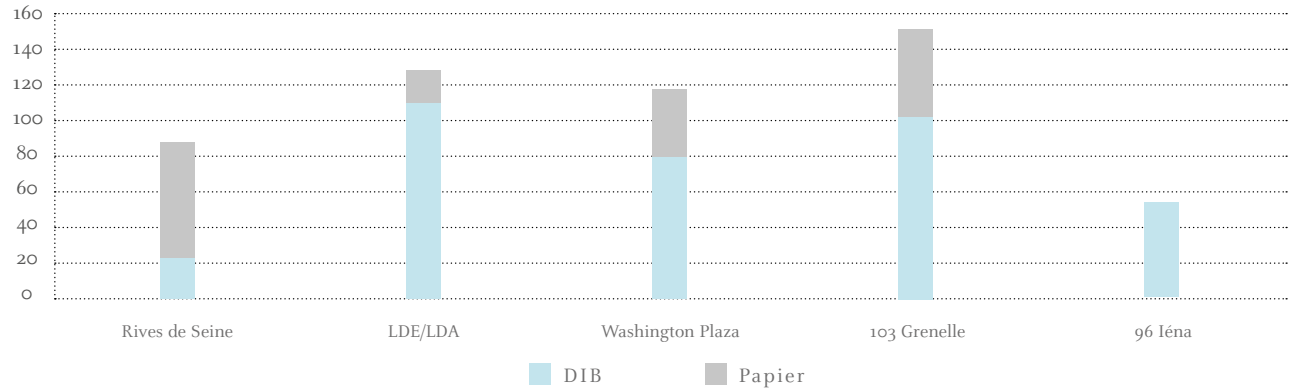
2.7. Réduire les déchets

2.7.1. Sur le scope du patrimoine

SFL avait pris le parti en 2011 de déployer en 2013 le tri sélectif sur l'ensemble des actifs du scope.

Chose faite : 100 % des immeubles sous gestion ont une procédure permettant le tri de trois filières de déchets minimum.
Une partie de nos locataires ont intégré cette vision en mettant en place à la source le tri de leurs déchets dans le cadre de leur activité, mais cette démarche est encore assez disparate d'un locataire à un autre. Le « comité vert » peut avoir un effet de levier important dans ce travail de sensibilisation et d'adhésion permettant la mise en place de système de tri en limitant l'impact financier, car il n'est pas neutre pour nos locataires et peut peser dans les décisions dans une période économiquement compliquée.
La masse totale de déchets par type et par mode d'élimination est une information encore souvent difficile à obtenir.
En 2013, SFL a renforcé le suivi de cet indicateur afin de permettre une vision un peu plus précise du tonnage site par site de la part de déchets banals et de déchets papier à valoriser.
Actuellement, nous avons réussi à mettre en place un monitoring sur cinq des sites du scope et travaillons à obtenir ces informations sur l'ensemble des sites sous gestion.

Reporting déchets 2013



Il n'y a eu de déchets dangereux répertoriés ayant fait l'objet de traitement pour une filière spécifique.
Les déchets issus d'une activité bureau sont exclusivement en proportion du papier et des déchets industriels banals (DIB). Le papier est réintroduit dans une filière de recyclage. Les DIB sont incinérés et valorisés et énergie dans des usines de traitement spécifiques.

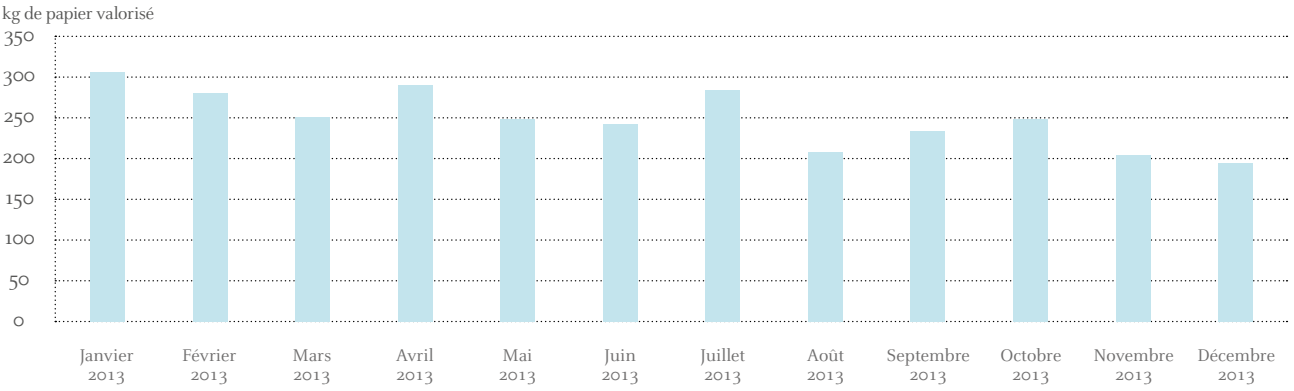
2.7.2. Au siège

Nombre d'actions ont été mises en place pour réduire et trier les déchets générés par son activité :

Tri sélectif

Chaque poste de travail et chaque salle de réunion sont équipés d'un réceptacle à deux compartiments permettant de trier le papier afin de pouvoir le revaloriser par une filière de recyclage.
Le tri sélectif a permis en 2013 de recycler 100 % des déchets papier, soit 3 tonnes à l'échelle de la société, d'environ 40 kg/employé SFL, réinjectés dans les filières de recyclage.
Cet indicateur est suivi à partir de pesées journalières des déchets papier produits. Aujourd'hui en France, le taux de recyclage du papier est de seulement 35 % (Source : Être éco-citoyen au bureau, Ademe 2012).

Pesées mensuelles SFL – Recyclage papier



Les piles
Un bac de récupération des piles usagées a été mis à disposition au sein des locaux de la SFL afin de les collecter et les réinjecter dans le cursus du recyclage. Ce dispositif a d'ores et déjà permis de collecter 22 kg de piles.

Ecobox Conibi (cartouches & toners d'encre)
Un bac de collecte des cartouches d'encre usagée a été installé au sein des locaux de la SFL. Celui-ci concerne les consommables liés aux impressions : cartouches usagées d'imprimantes individuelles, cartouches de copieurs, et bacs à encre usagée également présents dans les copieurs.

Les DEEE (Déchets Électriques et Équipements Électroniques)
La collecte des DEEE chez SFL concerne la valorisation des téléphones portables ou calculettes hors d'usage, et tout matériel électronique usagé ou défectueux. Notre parc informatique étant en leasing, il n'y a pas de récupération possible. Dorénavant, les vieux appareils seront donc collectés puis démantelés par un éco-organisme agréé et dédié à la valorisation des DEEE, Ecologic-France. Ce dispositif a déjà permis de collecter 220 kg.

2.8. Certifications

2.8.1. SFL : un patrimoine 100 % certifié

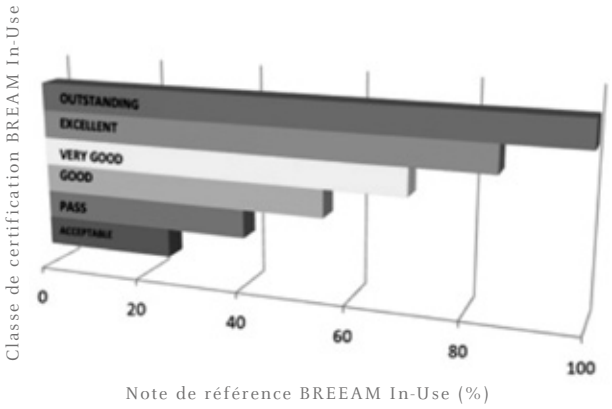
C'est en 2012 que SFL a pris le parti de retenir le référentiel BREEAM que ce soit pour les immeubles en restructuration ou en exploitation avec l'objectif de détenir un parc immobilier 100 % certifié à échéance 2013.
Le BREEAM est donc une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments ; et elle compte deux référentiels :
- BREEAM Construction, pour les travaux,
- BREEAM In-Use (BIU), pour l'exploitation des bâtiments existants.

Le BREEAM rend compte d'un profil de l'actif, qui obtient donc une note globale « immeuble ». Après une visite du site par l'auditeur (Assessor) et la revue des critères par enjeu (énergie, eau, déchets, équipements, pollution, transport, biodiversité, santé et management), le processus de certification laisse apparaître des axes de progrès du profil.

La certification exploitation (In-Use) est composée de trois parties, acquises à différents niveaux de performance et définies de la manière suivante :
=> Part 1 : Asset (performance de l'actif, les qualités intrinsèques du bâti sont évaluées)
=> Part 2 : Building Management (performance de l'exploitation)
=> Part 3 : Occupier's Management (efficacité organisationnelle du preneur)

Le système de notation BREEAM In-Use :

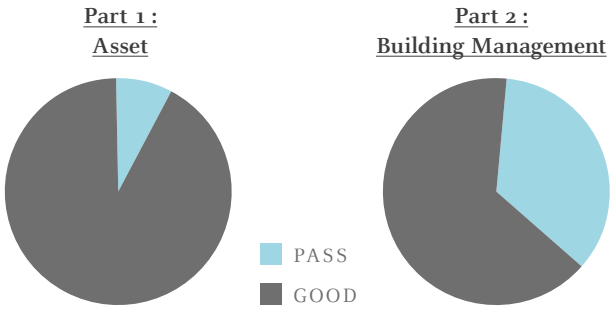
> 85 %	« OUTSTANDING »	★★★★★★
> 70 %	« EXCELLENT »	★★★★★☆
> 55 %	« VERY GOOD »	★★★★☆☆
> 40 %	« GOOD »	★★★☆☆☆
> 25 %	« PASS »	★★☆☆☆☆
> 10 %	« ACCEPTABLE »	★☆☆☆☆☆
< 10 %	« UNCLASSIFIED »	☆☆☆☆☆☆



Cet ambitieux engagement a été tenu, SFL peut aujourd'hui annoncer qu'elle est la première Foncière au monde à avoir eu une démarche globale sur son patrimoine :
- Tous ses immeubles en développement sont certifiés BREEAM construction.
- Tous ses immeubles en exploitation sont certifiés BREEAM In-Use.

Les notes obtenues dans les profils BREEAM In-Use par enjeu permettent d'identifier de manière explicite les qualités principales des immeubles SFL.
Sur la part 1, les transports alternatifs disponibles (72 % de moyenne sur le patrimoine) et les déchets (78 %) sont les deux enjeux les mieux notés.
Sur la part 2, la gestion de l'eau (91 % de moyenne !) et la qualité équipements de sureté/sécurité (76 %) sont récompensées et obtiennent les plus hauts résultats.

Cette stratégie de certification globale patrimoine ainsi que les résultats obtenus démontrent un engagement et une mobilisation des équipes de SFL ainsi que la volonté de fournir un environnement de travail optimal et ce sur le long terme.



Objectif 2014 : faire progresser les profils sur un score GOOD a minima

	Immeubles	Score BREEAM In-Use			
1	6 Hanovre	24/12/2013	Part 1 Asset Rating	Pass (31,74 %)	★★
2	Ozone	10/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (51,39 %)	★★★
3	96 Iéna	08/08/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (41,70 %) Pass (30,63 %)	★★★ ★★
4	103 Grenelle	05/12/2012	Part 1 Asset rating Part 2 Building Mgt	Good (46,69 %) Good (42,70 %)	★★★ ★★★
5	104-110 Boulevard Haussmann	08/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (47,25 %)	★★★
6	112 Wagram	03/09/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (42,36 %) Good (42,94 %)	★★★ ★★★
7	131 Wagram	24/07/2013	Part 1 Asset Rating	Good (45,32 %)	★★★
8	176 Charles-de-Gaulle	26/07/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (41,66 %) Pass (39,05 %)	★★★ ★★
9	Édouard VII	19/09/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (40,59 %) Pass (31,74 %)	★★★ ★★
10	Galerie des Champs-Élysées	24/07/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (42,14 %) Good (48,36 %)	★★★ ★★★
11	LDE/LDA	06/12/2012	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (45,19 %) Good (40,29 %)	★★★ ★★★
12	Le Vaisseau	09/07/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt Part 3 Occupier's Mgt	Good (42,93 %) Good (42,40 %) Good (52,81 %)	★★★ ★★★ ★★★
13	Cézanne Saint-Honoré	27/11/2012	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (45,29 %) Pass (31,70 %)	★★★ ★★
14	Rives de Seine	03/09/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt	Good (40,49 %) Good (40,02 %)	★★★ ★★★
15	Washington Plaza	08/08/2013	Part 1 Asset Rating Part 2 Building Mgt Part 3 Occupier's Mgt	Good (44,78 %) Good (50,58 %) Very Good (68,53 %)	★★★ ★★★ ★★★★

Au 31 décembre 2013, SFL détient six immeubles « prime » certifiés en construction :
- « 103 Grenelle » Paris 75007 Certifié HQE® phase programme, conception et construction,
- « 92 Champs-Élysées » Paris 75008 certifié HQE® phase programme et conception,
- « 112 Wagram Paris 75017 » certifié HQE® phase programme, conception et construction,
- « In/Out » Boulogne-Billancourt 92100 certifié HQE® phase programme et conception et démarche BREEAM et LEED construction,
- « #Cloud » Paris 75002 certifié HQE® phase programme et conception et démarche BREEAM et LEED construction,
- « 90 Champs-Élysées » Paris 75008 démarche BREEAM construction.

2.8.2 Intégrer nos clients dans cette démarche BREEAM In-Use

En 2013, dans le cadre des rencontres avec nos clients, nous leur proposons d'adhérer à cette démarche de certification en auditant leur efficacité organisationnelle via le référentiel BREEAM In-Use Part 3.

Un de nos clients s'est d'ores et déjà engagé et s'est vu certifié « GOOD » sur cette Partie « Occupier's management rating » valorisant ses bonnes pratiques au sein de son établissement, notre immeuble « le Vaisseau » à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine).
Pour 2014, SFL est en discussion avancée avec certains de ses clients pour rejoindre le cercle très restreint à l'échelle mondiale d'utilisateurs certifiés BREEAM In-Use Part 3.

SFL valorise ses bonnes pratiques

SFL a quant à elle fait certifier sa propre activité professionnelle BREEAM In-Use part3 obtenant le très beau profil « VERY GOOD » avec un score de 68,53 % et récompensant ses très bonnes pratiques mises en place sur les locaux de son siège social au sein de l'immeuble « Washington Plaza » à Paris dans le 8e.

	ENERGY	WATER	Materials	Pollution	Land Use & Ecology	Health & Wellbeing	Waste	Transport	Management
SFL	53,5	83,1	78,9	82,8	33,3	78,1	65,4	66,7	80,9

5 enjeux sur 9 présentent des résultats « EXCELLENT » suivant le référentiel. La gestion de l'eau et le système de management sont plus particulièrement reconnus, avec des scores supérieurs à 80 %.
Cette certification confirme une nouvelle fois l'excellence de la politique SFL en matière de RSE.

BREEAM In-Use International

Fin 2013, le BRE (l'organisme certificateur anglais portant la certification BREEAM) a actualisé son référentiel pour les immeubles en exploitation. Cette version dite « BREEAM In-Use International » intègre maintenant un calculateur « ÉNERGIE » qui vise à noter la performance du bâtiment sur cet enjeu.

En 2014, SFL s'engage à ce que tous les actifs soient certifiés suivant ce nouveau référentiel et il en sera de même pour son siège.

2.9. Bien-vivre dans les immeubles SFL / Qualité de l'air

Dans une volonté d'offrir à ses clients les meilleures conditions d'usage de ses bâtiments, SFL s'est interrogée sur la question du bien-être et du bien-vivre au quotidien.
La qualité de l'air intérieur,
Le confort acoustique,
Les éclairements naturels et artificiels
sont autant de paramètres mesurables permettant de répondre à l'attente de nos clients.

Qualité de l'air

Parce que nous passons environ 80 % de notre temps dans un lieu clos et que les sources de pollution dans les bureaux sont multiples : matériel informatique, produits d'entretien, mais aussi matériaux de construction et de décoration, localisation du bâtiment ; il est important d'être vigilant sur la qualité de l'air intérieur.

Certains équipements comme notamment les systèmes de ventilation deviennent alors les principaux acteurs garant d'une qualité d'air optimale à l'intérieur de l'immeuble.

Cette démarche est d'autant plus intéressante qu'elle répond également aux attentes des certifications BREEAM In-Use pour lesquelles le référentiel va au-delà des préconisations règlementaires françaises (distance minimale entre prise d'air neuf et rejet d'air vicié, sur-débits de ventilation...).

Cette stratégie de travail sur la qualité d'air est intégrée dans nos cahiers des charges lors de rénovations ou de restructurations. SFL de par sa politique de certification des restructurations porte tout particulièrement attention aux exigences des référentiels de certification (HQE, BREEAM, LEED) sur la cible qualité d'air.

SFL souhaite également limiter la teneur de l'air intérieur de ses immeubles en composés organiques volatiles (COV) et en formaldéhydes par l'utilisation de produits de construction faisant l'objet d'un étiquetage environnemental, garant d'une plus faible émission de ces polluants dans l'air ; un niveau minimum de A est recherché.

Une autre démarche est d'obtenir les Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES) des matériaux utilisés afin d'en vérifier les propriétés émissives.
Emplacement des prises d'air, renforcement du niveau de filtration, état de propreté des réseaux de distribution aérauliques, périodicité renforcée des gammes de maintenance sont autant d'actions simples à mettre en œuvre et utilisées par SFL pour améliorer sensiblement la cible qualité d'air.

Confort acoustique

Les enjeux acoustiques portent sur :
- Le confort des utilisateurs vis-à-vis des bruits générés à l'extérieur du bâtiment (flux routier, transports, activités du site, activités externes) ;
- Le confort des utilisateurs vis-à-vis des bruits générés à l'intérieur du bâtiment (parole, déplacements, activités, équipements) ;
- Respect du voisinage par rapport au bruit émis par le bâtiment et le bruit reçu.

Le bâtiment face au bruit : les façades. Isolation thermique et isolation acoustique sont souvent liées. SFL veille à la mise en œuvre des différents éléments qui composent les façades de ses immeubles afin de garantir la meilleure qualité acoustique possible.

L'évaluation du bruit doit être établie avec les utilisateurs de l'immeuble et les voisins, et doit être cohérente avec les seuils règlementaires.

Pour ce faire, SFL fait appel systématiquement à des spécialistes acousticiens afin de réaliser un audit de la situation existante permettant de définir notre seuil d'ambition au niveau de l'affaiblissement acoustique à mettre en œuvre vis-à-vis des bruits extérieurs, mais aussi intérieurs de l'immeuble.

Éclairement naturel, éclairage artificiel

Parce que la réglementation est précise sur les conditions de travail dans les locaux, mais également parce que cette lumière participe à la qualité de vie au sein du bâtiment occupé, SFL intègre dès la phase conception de ses projets un axe de réflexion fort sur l'accès à la lumière naturelle et au confort visuel pour tous les postes de travail. L'un des meilleurs exemples pour illustrer cette démarche conceptuelle est le projet « In/Out » à Boulogne-Billancourt ou un travail sur la façade intérieure et extérieure.

Le niveau d'éclairement naturel s'apprécie en étudiant le FLJ (Facteur Lumière Jour), défini comme étant le rapport entre le niveau d'éclairement sur le plan de travail et l'éclairement disponible à l'extérieur par ciel couvert (il donne ainsi une mesure objective, et peut être comparé à des valeurs de référence).

« La lumière naturelle : un enjeu majeur entre transparence et légèreté » In/Out

Diagnostic Confort, Bien-être & Santé

Pour rendre compte de ces aspects de confort, de bien-être et de santé, SFL a pris l'initiative de tester en 2013 au sein de son siège au « Washington Plaza » une balise de mesure dynamique en continu.
Cette balise permet de mesurer en temps réel plusieurs indicateurs de bien-être et de bien-vivre :

- Indicateurs de bien-être :
  - la température,
  - l'humidité relative,
  - le bruit ambiant,
  - la lumière.

- Indicateurs de bien-vivre :
  - le dioxyde de carbone (confinement),
  - les composés organiques volatiles (COV) légers,
  - les COV totaux,
  - et les aérosols.

Ces mesures se sont déroulées en continu de manière à voir l'évolution dans le temps de ces différents indicateurs.

Ces mesures sont synthétisées et comparées à des valeurs de référence en air intérieur, c'est-à-dire les valeurs de gestion recommandées par le Haut-Conseil de la Santé Publique ou d'autres instances sanitaires (OMS), ou par défaut, les valeurs guides sanitaires d'air intérieur (VGAI) proposées par l'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES), nous donnant ainsi un tableau de bord par point de mesure :

- Vert : excellent
- Jaune : bon
- Orange : moyen
- Rouge : médiocre

Exemple du relevé d'un espace de travail

Cette analyse a été complétée par une campagne de vitesses d'air au poste de travail, une mesure de la qualité de l'éclairage artificiel au poste de travail et une évaluation de la qualité des vues et de l'accès à la lumière extérieure.

Les résultats pour les bureaux de SFL

Une analyse fine de l'ensemble de ces résultats a permis de conclure pour les bureaux de SFL que leurs qualités intrinsèques s'inscrivent dans la vision « prime » avec un bruit ambiant maitrisé dans les espaces de bureaux, un renouvellement d'air conforme et hygiénique, et un accès à la lumière extérieure suffisant avec un confort visuel agréable. Autant d'atout vecteur de performance pour la productivité des employés.

Le test positif de cette approche permet à SFL d'envisager un monitoring du confort et du bien-être de ses immeubles :

- Les mesures en continu de plusieurs paramètres permettent une définition précise de l'état et points d'amélioration de par la clarté des indicateurs mesurés.
- Une communication factuelle et positive avec nos parties prenantes.

2.10. Chantier responsable

Rénover ou restructurer pour louer puis gérer les immeubles, c'est le métier de SFL. Tout au long de la chaîne de création de la valeur SFL allie préoccupation environnementale, performance économique et bien-être de ses parties prenantes. Un objectif : s'inscrire dans le long terme et développer ses actifs en places stratégiques dans une logique de « valeur d'usage » pérenne.

2.10.1. Charte chantier propre

Dans un souci d'intégration de nos parties prenantes dans notre stratégie, nous intégrons à tout nouveau bail une charte chantier propre qui vient compléter les éco-gestes définis dans les annexes environnementales des baux verts.
Cette charte a pour objectif notamment de sensibiliser nos preneurs sur la gestion des déchets et le choix des matériaux utilisés lors des aménagements ou réaménagements de leurs espaces de travail. Elle est un outil pour les maîtres d'œuvre et entreprises intervenants.

Cette charte toujours bien accueillie par nos clients permet de divulguer nos convictions en matière d'environnement.

Dans une démarche de crédibilité et de cohérence, nous intégrons cette charte dans tous les marchés de travaux de rénovation de notre patrimoine.

2.10.2. Limiter les impacts des travaux

Tous travaux menés sur un bâtiment existant sont susceptibles de provoquer des impacts de de petites et grandes envergures sur l'environnement et les populations riveraines. De ce fait, il est essentiel pour SFL de prendre quelques mesures qui permettront d'identifier ces impacts, de les maîtriser et de les réduire.

Tout en respectant les consignes de sécurité et les mesures prises pour le bon déroulement des travaux, les objectifs de SFL sont :

Gérer les déchets conformément à la réglementation en vigueur et optimiser cette gestion, qu'il s'agisse des déchets dangereux ou banals

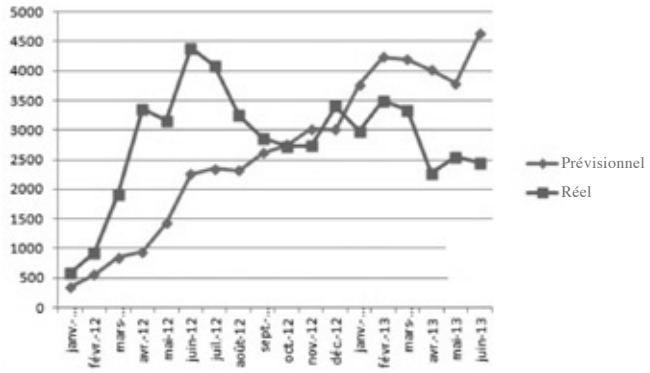
La SFL engage l'entreprise extérieure chargée de travaux dans une démarche d'optimisation du tri et de valorisation des déchets de travaux sur les filières suivantes :

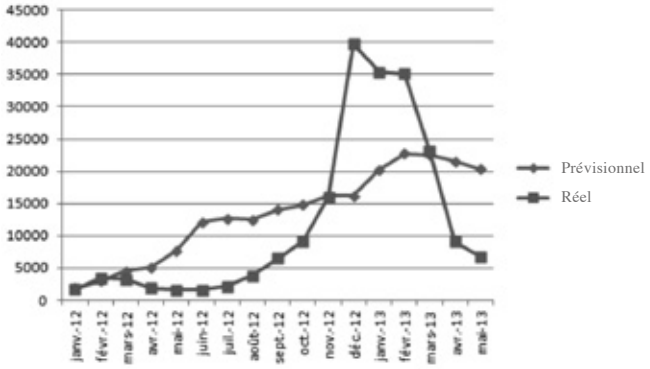
- Déchets inertes : béton/gravât, céramiques, briques, carrelage
- Emballages et DIB : plastique, métal, carton/papier, verre
- Déchets dangereux : peintures, solvants, colles, goudrons, bois traités, huiles...
- DEEE : circuits électroniques, lampes, thermostats

Maîtriser les consommations de matières premières

Des objectifs sont fixés en début de chantier par la Direction technique et développement sur la consommation en eau et d'électricité, en se basant sur l'expérience d'opérations précédentes.
Une comparaison est effectuée à chaque phase du chantier, entre consommation réelle et prévisionnelle des ressources afférentes aux travaux réalisés.

Exemple : Opération « In/Out »





Énergie grise

L'énergie grise est la quantité d'énergie nécessaire au cycle de vie d'un matériau ou d'un produit : la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'utilisation, l'entretien puis pour finir le recyclage.
En construction, la tendance actuelle est à la réduction drastique des consommations énergétiques d'un bâtiment. Cette réduction implique la mise en place d'équipements très performants et de matériaux contenant parfois une énergie grise très élevée. Il parait donc primordial de mettre en parallèle cette réduction des consommations énergétiques en exploitation et l'énergie grise que ce type d'équipements impose.
SFL a pris le parti d'intégrer cette analyse de l'énergie grise dans le cadre de ses grands projets, démontrant ainsi qu'une restructuration lourde est moins consommatrice qu'une construction neuve de même envergure. Cette approche différente de la construction permet également d'orienter les choix de réalisation et d'aménagement.

Limiter les nuisances pour les occupants du chantier et les riverains lors des interventions (nuisances organisationnelles, visuelles, olfactives, acoustiques...)

Pour cela, un certain nombre de moyens sont mis en œuvre comme :

- Des zones de stockage des matériaux sont respectées et protégées des conditions climatiques (soleil, pluie, vent...).
- Des modes d'accès au chantier réfléchi.
- Des aires de lavage des camions de livraison et bétonnière à la sortie du chantier pour éviter de souiller les chaussées publiques.
- Une base de vie pour les ouvriers aménagée et conforme aux exigences règlementaires : installation d'un vestiaire, réfectoire, sanitaires, et éco-équipements.
- Des réunions avec les riverains à périodicité bi-trimestrielle sont organisées tout au long des travaux afin de les tenir informé de l'avancement et une enquête satisfaction post-intervention est effectuée. Une boîte aux lettres est également disponible pour toute requête.
- Le monitoring du bruit tout au long des travaux avec alerte de dépassement.

Limiter les pollutions pendant l'intervention, notamment concernant la pollution de l'air, de l'eau et du sol, des actions comme :

- L'humification : en phase démolition et terrassement, le sol et les zones exposées sont régulièrement humidifiées autant que nécessaire.
- L'aspiration lors des ponçages.
- L'interdiction de brûlage sur les chantiers.

Dans le cadre de restructurations lourdes générant la création de locaux en infrastructures (exemple d' « In/Out »), des études de pollution des sols sont systématiquement réalisées afin de prévenir tout risque durant la phase construction.

2.11 Tableau des indicateurs environnementaux

Intitulé	GRI 3.1.		EPRA	Source/Unité	Périmètre	2011	2012	2013
Environnement								
Matières								
Consommation de matières en poids, ou en volume	BASE	EN1		kg de papier/ETP	siège SFL	ND	70	80,5
Pourcentage de matières consommées provenant de matières recyclées	BASE	EN2		% papier consommé issu d'une filière du recyclage	siège SFL	ND	100 %	100 %
Énergie								
Consommation d'énergie par source	BASE	EN3	AM03	Fioul en MWh	SCOPE	552	560	552
	BASE	EN4	AM01	Électricité en MWh	SCOPE	38 485	36 991	41 632
			AM02	Réseau urbain (froid & chaud) en MWh	SCOPE	15 922	17 162	20 956
Intensité énergétique		CRE1	IM09	kWh/m²/an	SCOPE	279	277	294
			IM10	kWh/utilisateur/an	SCOPE	1 847	2 036	2 023
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	SUP	EN5		%	SCOPE	/	/	10 %
Eau								
Consommation d'eau de ville	BASE	EN8	AM06	m³	SCOPE	107 277	133 495	125 941
Sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par les prélèvements	SUP	EN9		Unité		0	0	0
Volume total d'eau recyclé et réutilisé	SUP	EN10		m³	Ozone	ND	ND	6
Intensité de la consommation d'eau de ville des immeubles		CRE2	IM11	m³/m²/an	SCOPE	0,5	0,7	0,6
			IM12	litres/utilisateur/jour	SCOPE	16	23	18

Intitulé	GRI 3.1.		EPRA	Source/Unité	Périmètre	2011	2012	2013
Émissions, effluents, et déchets								
Émissions de gaz à effet de serre (issues des consommations énergétiques)	BASE	EN16	AM04 AM05	teq CO_2	SCOPE	4 741	4 971	5 986
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles		CRE3	IM13	kgeqCO_2/m²/an	SCOPE	24	25,2	27,9
			IM14	kgeqCO_2/utilisateur/an	SCOPE	159,4	192	192
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles constructions et rénovations majeures d'immeubles		CRE4		t eq CO_2/ k€ dépensés	restructurations	ND	0,51	ND
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids (t.eq. CO_2)	BASE	EN17		teq CO_2	siège SFL	391	391	391
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	BASE	EN22	AM07	tonnes/an	données reporting	243	297	538
	BASE		AM08	% type de déchets (papier/DIB)		26 % / 74 %	31 % / 69 %	32 % / 62 %
Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs	BASE	EN23			SCOPE	0	0	0
Masse des déchets transportés, importés, exportés ou traités et jugés dangereux aux termes de la Convention de Bâle, Annexes I, II, III et VIII ; pourcentage de déchets exportés dans le monde entier	SUP	EN24		tonnes / an		0	0	0
Terrains et autres actifs assainis ou en besoin d'assainissement compte tenu de l'usage actuel ou prévu des sols selon les affectations légales applicables		CRE5				0	0	0
Respect des textes								
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	BASE	EN28				0	0	0
Transport								
Impacts environnementaux significatifs liés au transport des salariés, des produits et des autres biens ou matériaux utilisée par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	SUP	EN29		teq CO_2 (émissions déplts utilisateurs)	SCOPE	ND	5 113	5 985
Généralités								
Total des dépenses et des investissements en matière de protection de l'environnement, par type	SUP	EN30		k€ (investissements)	SCOPE	ND	ND	760
				k€ (dépenses)		ND	ND	ND

ND Information non disponible.

3. Dimension sociétale

Intensification du dialogue avec les parties prenantes

La réussite de SFL repose sur un dialogue toujours plus intense avec ses parties prenantes. Plus que ses immeubles, ce sont les clients, entreprises et collaborateurs qui sont importants. Et s'ils sont importants, il nous faut bien les connaître, développer une relation de confiance et savoir anticiper leurs besoins pour gérer et développer des actifs (actions sur le *hard*) et des services (actions sur le *soft*) qui répondent à leur besoins.

SFL a réalisé deux supports, afin que cette démarche soit comprise et intégrée par tous : clients, partenaires, salariés, fournisseurs, bureau d'études, architectes…

Visuel tryptique

Valeur d'usage

Performance durable

3.1. Clients

3.1.1. Mesure de la satisfaction

SFL affine toujours plus la connaissance de ses parties prenantes que sont ses clients et cherche à analyser et comprendre les attentes et besoins des utilisateurs de ses immeubles. C'est pourquoi des enquêtes satisfaction sont menées tous les deux ans avec une fréquence qui pourra évoluer.

Lancée pour la seconde fois en trois ans, cette enquête 2013 vise à connaître le niveau de satisfaction de nos preneurs et les réelles attentes des usagers au quotidien de nos immeubles. Cette source d'informations nous permet d'évaluer la demande, et de proposer une offre en phase avec les besoins voire de l'anticiper.

Méthodologie

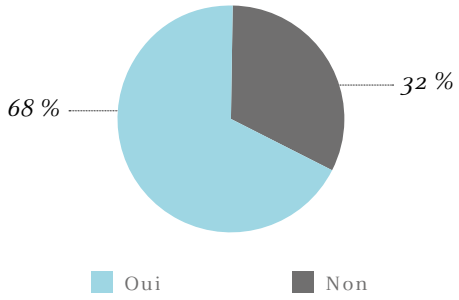
Enquête menée avec la JE HEC auprès d'un panel de répondants constitué de :

- 492 collaborateurs, 47 sociétés et 12 immeubles représentés,
- répondants : 52 % de femmes, 48 % d'hommes,
- 79 % de cadres, cadres supérieurs et dirigeants.

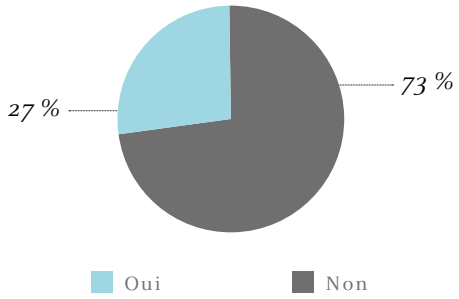
Un second questionnaire a été envoyé aux interlocuteurs directs de SFL (Directeur immobilier, Directeur des ressources humaines, Responsable services généraux, Directeur administratif et financier, Secrétaire général). Celui-ci contenait une partie composée de questions plus spécifiques et stratégiques relatives au développement durable.

Les éléments de réponses sont synthétisés ci-dessous.

Avez-vous une politique interne liée au développement durable ?

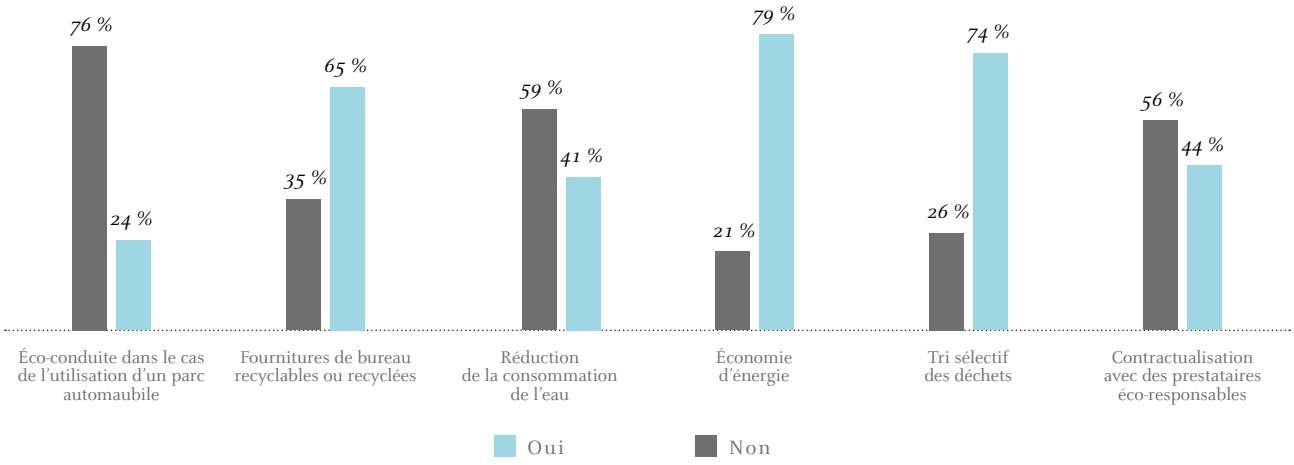


Établissez-vous un rapport RSE ?



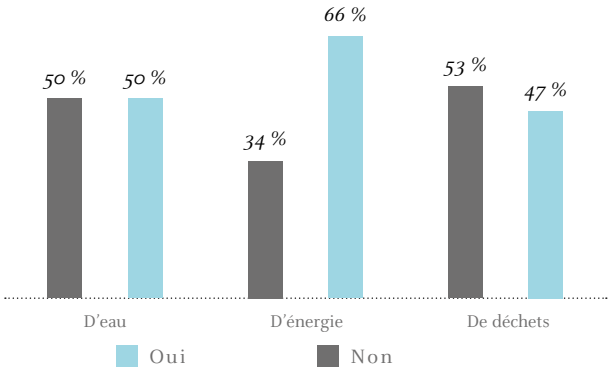
68 % des interlocuteurs affirment avoir mis en place au sein de leur structure une **politique interne liée au développement durable**.
En revanche seulement 27 % des répondants **établissent en interne un rapport RSE**.

Travaillez-vous sur des axes d'amélioration environnementale ?



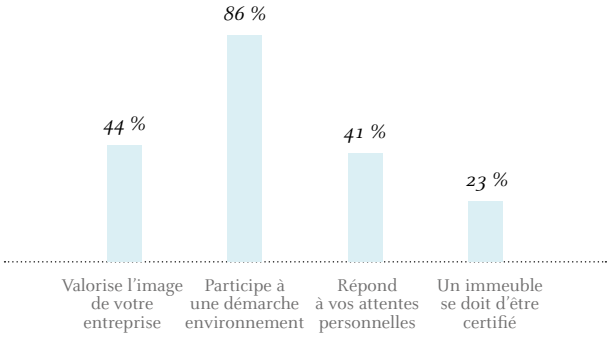
L'**économie d'énergie** et le **tri sélectif des déchets** sont les leviers les plus utilisés.

Suivez-vous vos consommations ?



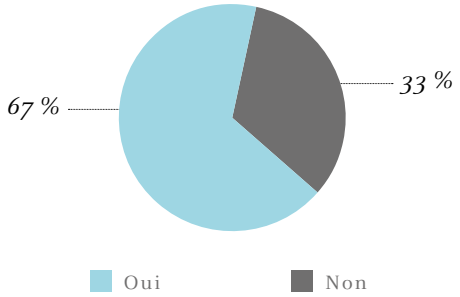
Le suivi des consommations d'eau et de déchets est très partagé. **Seule l'énergie est réellement suivie par les entreprises interrogées.**

Pourquoi est-ce important ?



Les deux tiers des sondés accordent de **l'importance au fait que leur immeuble ait une certification environnementale,** surtout dans l'idée de participer à une démarche environnementale (84 % d'entre eux).

Accordez-vous de l'importance au fait que votre immeuble ait une certification environnementale ?



3.1.2. Les services

SFL a pour ambition de passer d'un fournisseur de mètres carrés à un créateur de solutions. Offrir des services de qualité, c'est maximiser le temps productif des utilisateurs de nos immeubles.

3.1.2.1. ServicesbySFL

www.servicesbysfl.com

« ServicesbySFL » est un support web d'informations sur les services internes et externes de l'immeuble. Il comprend cinq rubriques regroupées en une application sur-mesure :

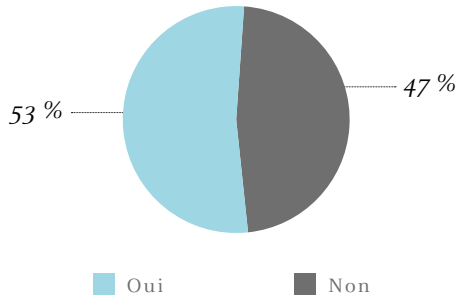
- Se déplacer
- Se restaurer
- À proximité
- Conciergerie
- Immeuble (certifications environnementales, impact Co_2, livret d'accueil en ligne)

Statistiques

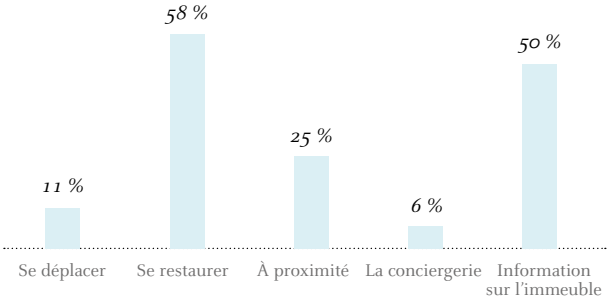
Depuis le lancement de l'application en avril 2013, « ServicesbySFL » c'est :
+ de 140 000 pages vues,
+ de 5 700 visiteurs uniques.

Des questions à propos de l'existence du site Internet « ServicesbySFL » et de son utilisation ont été posées aux locataires ; voici les éléments de réponses :

Avez-vous entendu parler de « ServicesbySFL » ?



Quel usage en faites-vous ?



Source : Enquête SFL 2013

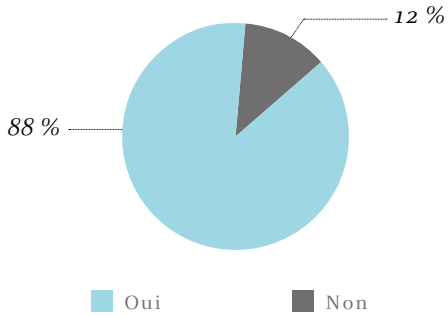
Les répondants l'utilisent majoritairement pour **se restaurer.**

3.1.2.2. Restaurant d'entreprise

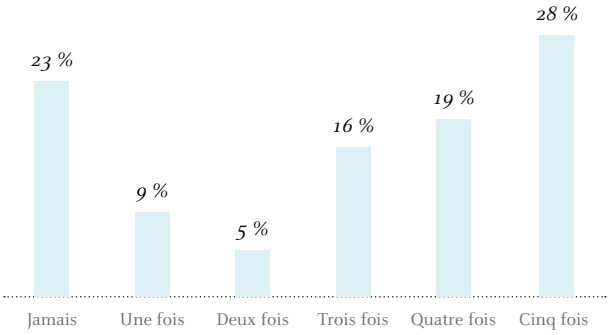
La grande majorité des immeubles SFL sont équipés d'un restaurant d'entreprise au sein du site. Ce service intégré est prisé de nos clients. SFL met en œuvre une politique de restauration des plus qualitatives : chefs à l'écoute, plats variés et équilibrés, une expertise éprouvée en matière d'aménagement des espaces, de quoi bénéficier d'un vrai moment de détente et de bien-être, au sein de votre entreprise.

Extraits de l'enquête satisfaction 2013 :

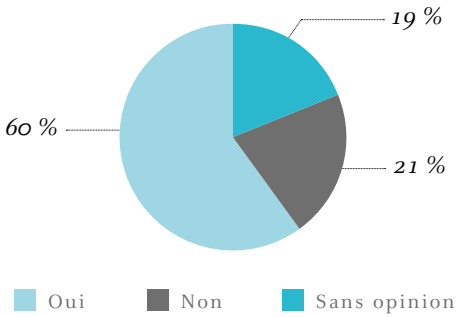
Votre immeuble est-il équipé d'un restaurant d'entreprise ?



À quelle fréquence y déjeunez-vous en moyenne par semaine ?



Êtes-vous satisfait de la qualité du restaurant ?



La majorité des répondants expriment leur satisfaction vis-à-vis du service de restauration.

3.1.3. Guide utilisateur / livret d'accueil

Un guide pour les occupants de nos immeubles a été déployé site par site. Véritable mine d'informations sur une trame ludique, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements sur l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, transports en commun, accès PMR, accès véhicules), sûreté et sécurité du site, gestion technique, service de restauration.

L'utilisateur retrouvera également une liste exhaustive des pratiques responsables dits « éco-gestes » à adopter au quotidien, sur les sujets :
- de l'énergie,
- de la gestion de l'eau,
- des achats éco-responsables,
- du tri sélectif des déchets,
- des déplacements vertueux (velib', transports en commun).

Cet outil nous permet de répondre à un double objectif :
- Compléter notre offre « prime » et délivrer une information exhaustive aux clients.
- Répondre aux besoins des certifications environnementales

3.1.4. Le bail vert, une opportunité de modernité

La loi du Grenelle II a rendu obligatoire pour les baux de plus de 2 000 m² la signature entre bailleur et preneur d'une annexe environnementale, et la régularisation de tous les baux concernés au plus tard le 14 juillet dernier.

Bien que le décret soit largement permissif sur son contenu, nous voyons l'annexe comme une opportunité de favoriser le dialogue avec nos preneurs, un outil pour une meilleure maîtrise des charges liées à l'énergie, et la constitution d'une base de données solide de nos immeubles. Il permet également de mettre en place annuellement des « comités verts » regroupant bailleur et preneur autour du thème Environnement.

Un premier constat ressort de cet exercice : il existe une très grande hétérogénéité dans nos discussions avec les preneurs, presque toujours proportionnelle à leur implication ou obligation en matière de RSE (sur 40 entreprises interrogées 8 produisent un rapport RSE). Dans un contexte certes difficile, l'engouement pour le développement durable et ses enjeux est à géométrie variable.

SFL continue néanmoins d'appliquer sa politique, *dont l'objectif est d'intégrer l'annexe environnementale sur les nouveaux baux à surface également inférieure à 2 000 m².*

- Baux signés en 2013, en nombre et surfaces concernées.

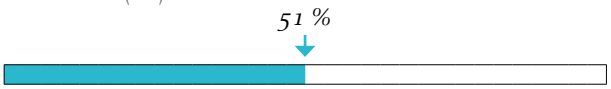
En 2013, SFL a commercialisé 16 700 m². Tous les baux signés intègrent une annexe environnementale, qu'ils y soient ou non soumis (Article 8 de la loi Grenelle II).
100 % des baux renouvelés sont également verts.

- Baux avec surfaces supérieures à 2 000 m² :

État d'avancement :

En nombre de baux

En surfaces (m²)



Au 31 décembre 2013, 51 % des baux ont été régularisé. À titre de comparaison, et pour signifier l'ampleur de la tâche, seulement **25 % des annexes règlementaires ont été signées à échelle nationale** (Source : Observatoire de l'Immobilier Durable, octobre 2013).

3.1.5. Enquête « valeur d'usage »

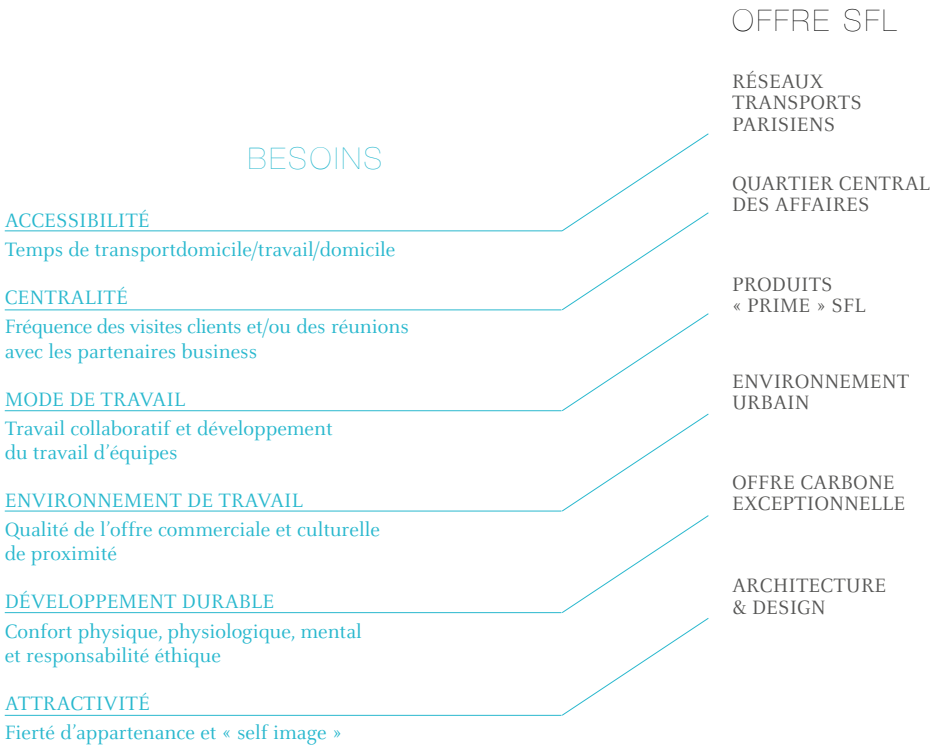
En 2013, nous avons réalisé une étude sur la « valeur d'usage de l'immobilier tertiaire », en collaboration avec la ville de Paris et avec le cabinet de conseil Quartier Libre. Cette étude avait pour objectif de dépasser l'approche purement financière du coût/m² afin de mettre en relation la contribution des espaces de travail à la performance des équipes.

Bureau = Créateur de valeur
Levier n°1 : la maximisation du temps productif (localisation, levier puissant d'efficacité commerciale et organisationnelle)
Levier n°2 : bien-être au travail
Levier n°3 : efficacité organisationnelle (*open*, social, *slow office*)

Il ressort que l'usage de l'outil immobilier est fonction des typologies d'entreprises, et que certaines présentent un réel intérêt à prendre en compte les valeurs immatérielles de leurs espaces de travail qui peuvent donc être source de performance pour leurs collaborateurs, et impactant *in fine* leur productivité.

Critères impactant la productivité tertiaire

Dans ce cadre, l'immobilier de bureaux devient un outil de travail, de motivation et de développement de la productivité des collaborateurs. L'offre de SFL, en répondant à des critères indiscutables d'emplacement, de produits, de services et de développement durable se positionne comme la réponse aux enjeux de ces entreprises.



3.1.6. Achats responsables

SFL a, depuis 2012, mis en place une politique de réduction de son empreinte environnementale vis-à-vis de son activité au quotidien.

• La flotte de véhicules de société

Tout renouvellement ou nouveau véhicule intégrant la flotte SFL (10 véhicules) est à propulsion essence et non gasoil afin de supprimer l'impact des rejets de particules fines.

À ce jour, 40 % de la flotte a été renouvelée.

• Le papier

Nous avons réduit leu grammage du papier passant 90 à 80 grammes. Ce papier est issu de forêts éco-gérées justifiant d'un label FSC ou PEFC pour les courriers officiels avec une impression par défaut en noir et blanc en lieu et place de l'impression couleur.

Parce que la production de papier recyclé demande trois fois moins d'énergie et d'eau que celle du papier conventionnel, que chaque tonne de papier recyclé fait économiser 300 kilos d'émissions de CO_2, mais aussi parce que le papier recyclé permet d'économiser du bois et de lutter contre la déforestation, SFL consomme dorénavant uniquement du papier recyclé.

Un système de programmation par défaut des imprimantes avec impression noir et blanc en recto verso a été paramétré.

• Le courrier

SFL est passée, en 2012, à la « lettre verte ». Il s'agit d'un service d'envoi de courrier économique de La Poste et respectueux de l'environnement, qui n'utilise pas l'acheminement par avion ce qui participe ainsi à la réduction des émissions de CO_2 de La Poste. La « lettre verte » engendre jusqu'à 30 % d'émissions de CO_2 en moins par rapport à la Lettre prioritaire.

• Les consommables à la cafétéria ou prendre un café responsable

L'ensemble des gobelets plastiques à disposition du personnel ont été remplacés par des gobelets issus de filières du recyclage de carton (coût supplémentaire + 2 centimes d'euros par gobelet).

• Économie circulaire : limiter le gaspillage

SFL a proposé à ses salariés de récupérer le mobilier de bureau de l'ancien siège (« Le Louvre des Entreprises », 151 rue Saint-Honoré). 100 % a été redistribué soit aux collaborateurs SFL, soit à des associations ou à des entreprises en voie de création.

• Critères de choix

SFL va au bout de sa stratégie en innovant dans l'approche de ses achats. En 2012, SFL avait intégré comme critère de choix du Bureau de contrôle en charge des vérifications règlementaires de son parc immobilier le bilan carbone des déplacements des vérificateurs sur les sites. Le choix s'est porté sur l'organisme qui proposa la tournée la moins polluante, avec une mise à jour annuelle du bilan carbone. En 2013, ce bureau de contrôle a confirmé son engagement dans cette démarche en consolidant cette analyse carbone de l'année écoulée.

3.2. Fournisseurs

Sous-traitance

Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des sociétés et entreprises d'Île-de-France. Les marchés de travaux signés avec ces dernières, permettent de veiller contractuellement à ce que la sous-traitance soit encadrée et contrôlée.
De fait, SFL limite le nombre de rangs de sous-traitances ce qui permet de garantir la traçabilité administrative des intervenants.

Droits de l'Homme

SFL veille au respect par ses fournisseurs des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives :

- Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective.
- À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.
- À l'élimination du travail forcé ou obligatoire.
- À l'abolition effective du travail des enfants.

Lutte contre le travail dissimulé et non-déclaré (anti-corruption)

Face à une règlementation complexe en matière de travail dissimulé ou clandestin, SFL a, en 2013, renforcé le contrôle des obligations administratives de tous ses prestataires et fournisseurs (au nombre de 1 700). SFL a mis en place une web application de référence accessible à l'ensemble de l'entreprise permettant de vérifier la conformité administrative des entreprises consultées dans le cadre de l'ensemble des commandes passées.
Aucun incident lié à la corruption n'a été déclaré en 2013.

3.3. Maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires

Pour répondre au niveau d'exigence de qualité que requiert le segment « prime », SFL a mis en œuvre des partenariats et des outils s'inscrivant dans une culture tournée vers l'excellence.

• Vérifications règlementaires

Maintenir les équipements en conformité contribue à la lutte contre l'obsolescence technique de nos immeubles par l'aspect sécuritaire. Dans un souhait de garantir la parfaite maîtrise des obligations règlementaires, SFL a lancé un appel d'offres afin d'externaliser les « vérifications règlementaires » auprès d'un prestataire spécialisé.

Les vérifications sont réalisées au niveau de chaque site conformément à la règlementation ERP et au code du travail.

La Direction R&E pilote le suivi des vérifications. Elle reçoit de la part du prestataire des rapports contenant une liste exhaustive détaillée des non-conformités. Le responsable de site et de travaux SFL est alors averti et en charge de lever les réserves.

Liste des vérifications périodiques règlementaires objet du contrat-cadre :

- Électricité
- Paratonnerres
- Ascenseurs - Monte charges
- Nacelles / Échafaudages roulants
- Escaliers mécaniques
- Portes automatiques
- Crochets d'ancrage et lignes de vie
- ICPE Rubrique 2910-2A 2920-1B
- Compacteurs
- Zones ATEX
- Moyens de secours comprenant
  - Exercice d'évacuation et Test audibilité
  - RIA et colonne sèche
  - Sprinklers
  - Extincteurs portatifs
  - Installation désenfumage
  - Installations de détection automatique
  - Équipement d'alarme et d'alerte
  - Portes coupe-feu, rideaux, trappes, volets
- Appareils à pression de gaz ou de vapeur / CPCU

SFL innove avec l'intégration des enjeux environnementaux dans le contrat-cadre : une mesure de l'empreinte carbone de la prestation du bureau de contrôle est demandée pour la totalité des sites. Ce bilan carbone sera mis à jour annuellement.

• Suivi des vérifications : le Carnet SED

Enoncé dans le précédent rapport de développement durable SFL, le Carnet SED a été déployé sur le deuxième semestre 2013. SFL s'est donc dotée d'un système d'information centralisé lui permettant de suivre efficacement ses obligations liées à l'hygiène & la santé, la sécurité et l'environnement : le Carnet Sécurité Environnement Durable.

Cet outil a renforcé la notion de transversalité interne en mettant à disposition une plateforme commune. Il contient quatre volets :
- renseignements généraux sur le patrimoine,
- sécurité du patrimoine,
- environnement durable,
- hygiène et santé.

Le suivi des vérifications et obligations règlementaires est intégré dans le volet Sécurité du patrimoine et plus spécifiquement dans la rubrique inspections et vérifications.
Il permet notamment d'anticiper les dates anniversaires des vérifications, et de faire des mises à jour au fil de l'eau des observations formulées.
Les réserves sont hiérarchisées suivant leur niveau de criticité :

Niveau 1 : anomalie présentant un risque grave et imminent,
Niveau 2 : anomalie présentant une non-conformité majeure,
Niveau 3 : anomalie présentant une non-conformité mineure.

La gestion globale des vérifications, de la planification, et la gestion des imprévus font l'objet d'une grille de contrôle et de reporting permettant la discussion en Comité semestriel.

• La veille réglementaire

En 2012, SFL a renouvelé sa veille réglementaire et a confié cette mission d'information au Bureau Véritas. SFL est donc aujourd'hui équipé du système AMADEO.
Elle est le complément logique du Carnet SED.

La Direction risques et environnement informe en continu les Directions opérationnelles (Projets et Exploitation) sur ces évolutions réglementaires et s'assure que les procédures qui en découlent sont appliquées, sur les immeubles en exploitation comme dans les restructurations.

Pour chaque immeuble et opération de restructuration, les Directions opérationnelles communiquent à la Direction risques et environnement, tous les éléments nécessaires au suivi administratif des sujets réglementaires.

La Direction risques et environnement assure le suivi des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires pour l'ensemble du patrimoine.

• La charte des risques sanitaires et sécuritaires.

SFL s'est dotée d'une organisation régie par une charte et un guide de procédures. Ces deux outils évoluent en permanence au rythme de la législation sur les risques sanitaires et sécuritaires.

3.4. Accessibilité du patrimoine

3.4.1. Transports en commun

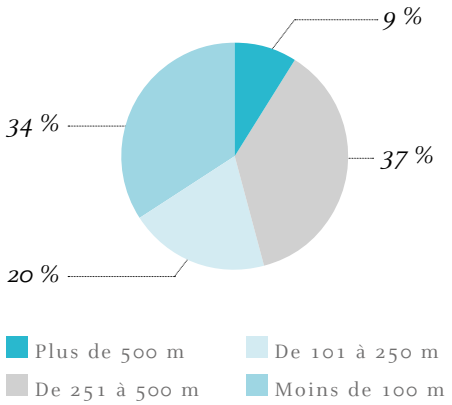
Avec plus de 82 % de son patrimoine concentré dans le QCA (Quartier Central des Affaires), SFL a positionné ses actifs au plus près des transports en commun. Cette stratégie historique d'implantation est garante de multiples bénéfices :

- un des bilans carbone par poste de travail les plus compétitifs du marché d'offre de bureaux ;
- un important levier de gain de temps productif (accessibilité Domicile-Travail ou Clients-Partenaires) pour les entreprises ;
- un facteur de bien-être : moins de trajet domicile-travail = diminution du niveau de fatigue et de stress.

{Selon l'Insee, un parisien passe 90 minutes par jour dans les transports, soit 15 % de son temps de travail}

*Distance des immeubles SFL par rapport aux transports en commun : **91 % à moins de 500 mètres d'une station !***

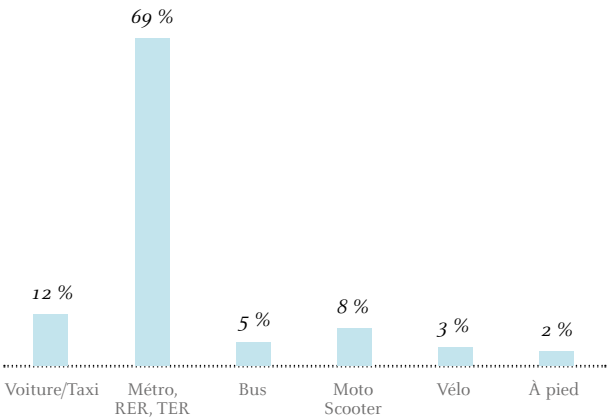
Proximité des transports en commun



% calculé par rapport aux surfaces

Quel moyen de transport utilisez-vous pour votre trajet domicile-travail ?

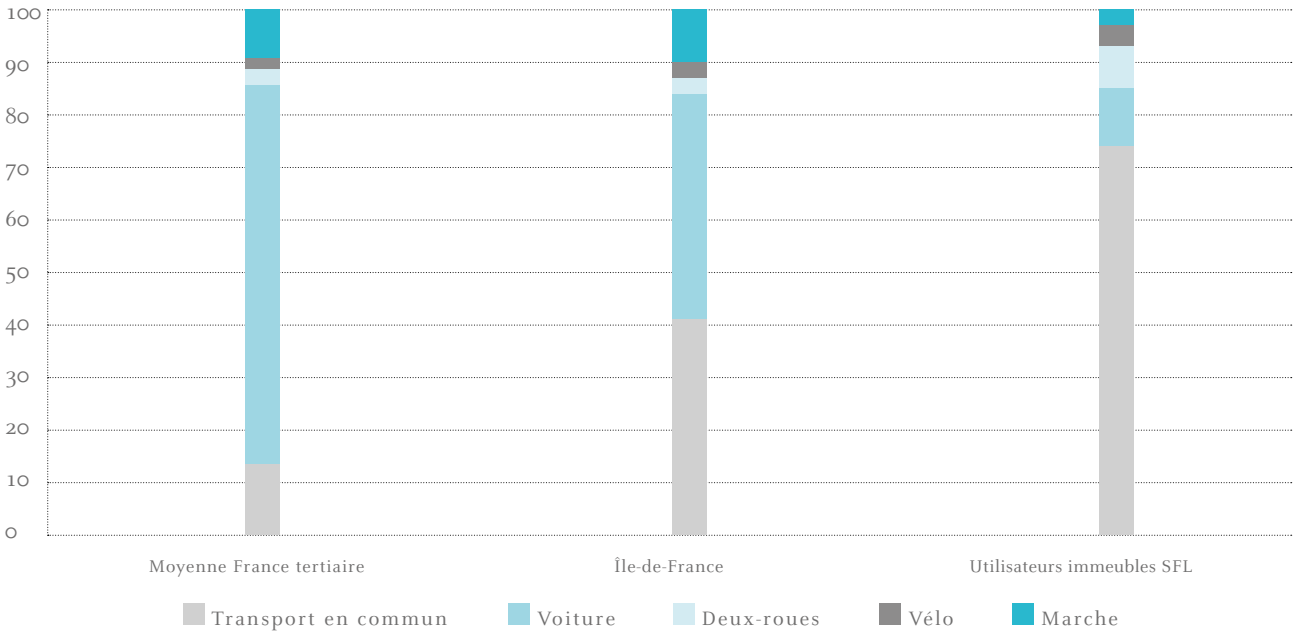
Source : Enquête SFL 2013



Les transports en commun sur réseau ferré (Métro, RER, TER) sont de loin le moyen de transport le plus utilisé par les sondés.

Ci-dessous la comparaison des parts modales de déplacements de nos locataires avec des études menées par l'Insee (*Moyenne France Tertiaire, ENTD 2008*) et par le STIF (*Île-de-France, Enquête Globale Transport 2010*).

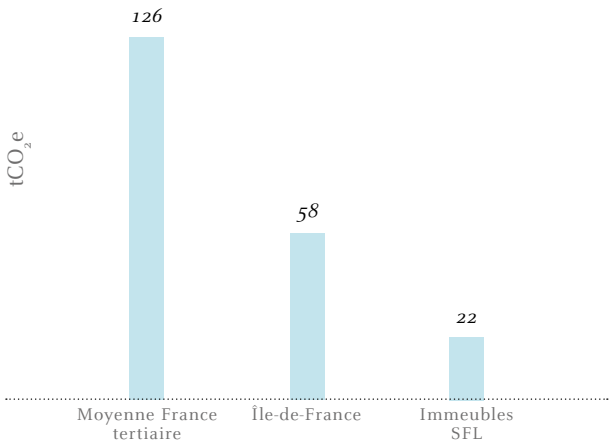
Benchmark Mobilité Salariés



74 % des utilisateurs de nos immeubles déclarent venir en transports en commun sur leur lieu de travail, contre seulement 11 % en voitures.

Les parts modales de ces déplacements peuvent être également comparées suivant leur empreinte carbone équivalente. Un déplacement en vélo ou à pied aura une empreinte nulle, quand la voiture possède l'addition la plus polluante.

Bilan carbone des déplacements domicile-travail



Empreinte carbone pour un échantillon de 100 voyageurs
Facteurs d'émissions de l'Ademe V7.1

Ce graphique nous indique un **facteur 5** des émissions de gaz à effet de serre engendrées entre le trajet domicile-travail d'un salarié français et celui d'un utilisateur des immeubles SFL.

3.4.2. Accessibilité PMR

L'accessibilité est un facteur important pour favoriser l'insertion professionnelle des personnes handicapées. Engagée dans une démarche d'exemplarité en matière de handicap, SFL a planifié un programme de travaux d'amélioration de l'accessibilité de son patrimoine.

L'accessibilité des lieux de travail est définie dans le Code du travail. SFL souhaite compléter ce niveau d'exigences règlementaire assez faible des immeubles classés en Code du travail. Dans cette optique, un audit complet a été réalisé en vue d'établir une cartographie d'accessibilité de nos sites. Cette étude nous a permis de constituer un programme référence en matière d'accessibilité.

Cette accessibilité se définit comme offrant la possibilité aux personnes handicapées « d'accéder à nos immeubles, d'y circuler, de les évacuer, de se repérer, de communiquer, avec la plus grande autonomie possible ». Notre ambition est de faire des immeubles, dont les conditions d'accès des personnes handicapées sont les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présentent une qualité d'usage équivalente.

Types de handicap concernés par l'étude :
- Moteur, PMR ;
- Malvoyant, aveugle ;
- Sourd, malentendant ;
- Handicap psychique.

L'objectif : équiper les immeubles de matériel permettant aux personnes handicapées d'évoluer et de se repérer en toute sécurité : sirènes flash, cabines d'ascenseur à informations visuelles et auditives, boutons d'appel en braille, etc.

Par ailleurs, SFL a intégré le critère d'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduites (PMR) dans l'ensemble des projets de restructurations. À fin 2014, 75 % de son patrimoine leur sera accessible et 100 % des immeubles en étude de restructuration ou en travaux le seront d'ici à 2015.

3.5. Instances sectorielles

FSIF

De par son adhésion à la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), SFL participe régulièrement aux comités stratégiques du Plan Bâtiment Durable. Lancé en janvier 2009, il fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : participer à l'élaboration des objectifs d'efficacité énergétique du secteur immobilier.

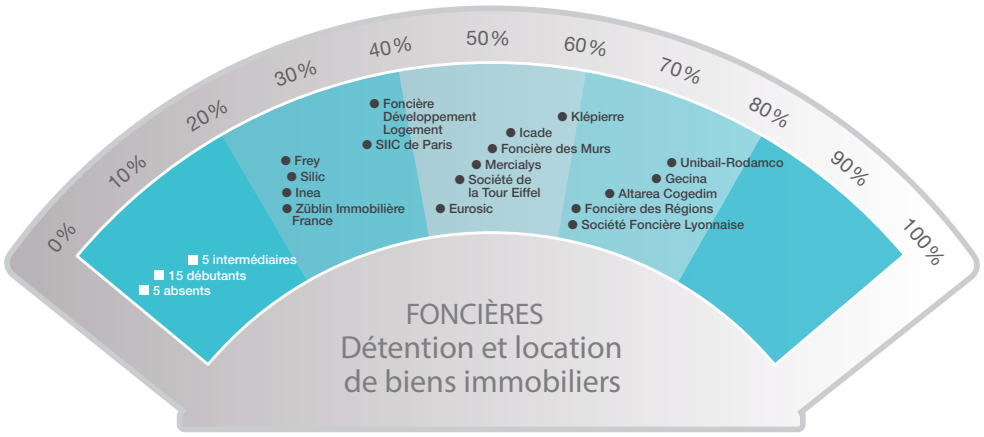
Événement BRE : « *Best of BREEAM* in France »

Première foncière 100 % certifiée BREEAM, SFL a partagé son expérience et sa stratégie de certification de ses immeubles (exploitation et travaux) lors d'un colloque organisé en décembre 2013 par le BRE (Building Research Establishment), organisme certificateur anglo-saxon.

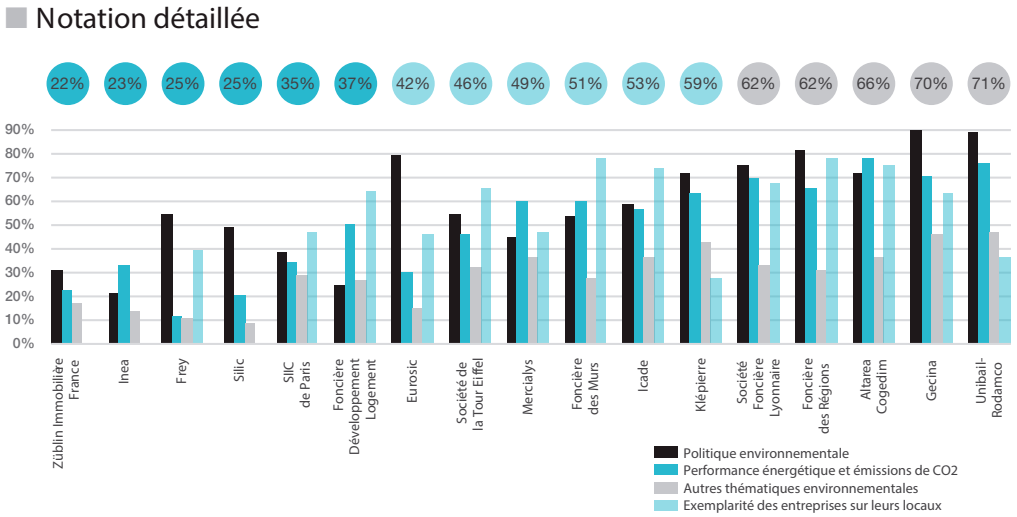
Notation extra-financière

• BAROMÈTRE NOVETHIC

Depuis 2007, Novethic publie un baromètre qui analyse les enjeux environnementaux couverts par le Grenelle II. Le panel prend en compte l'ensemble des acteurs côtés de l'immobilier et du bâtiment, soit une soixantaine d'acteurs.
En 2013, SFL est placée quatrième ex æquo des foncières. Ce classement positionne SFL parmi les foncières les plus remarquables en matière de reporting RSE et reflète l'engagement et la dynamique dans ce domaine.



Source : Baromètre Novethic 2013.



Source : Baromètre Novethic 2013.

• GRESB

En 2013 et ce pour la deuxième année, SFL a participé volontairement à l'enquête annuelle du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Le GRESB est un organisme qui s'engage à évaluer les performances en matière de développement durable de portefeuilles immobiliers (publics ou privés) dans le monde entier.

Le rapport 2013 a été bâti sur les données de 49 000 bâtiments d'une valeur de 1600 milliards de US$, fournies par 550 sociétés immobilières réparties dans le monde.

Les résultats de la performance durable sont comparés à une soixantaine d'organisations immobilières à travers l'Europe.

SFL est classée **19e dans son secteur (foncières de bureaux/commerces)** en Europe avec un score total de 56 % (contre 49 % en 2012), réparti entre management & politique développement durable (77 %) et mise en œuvre & l'évaluation (48 %).

Les classements :
- 19e foncière de bureaux/commerce en Europe (sur 57 sociétés évaluées),
- 30e foncière de bureaux/commerce au monde (sur 80),
- 7e foncière de bureaux/commerce cotée au monde (sur 13).

SCORE BOARD SFL	2012	2013
OVERALL SCORE	49 %	56 %
Management & Policy	67 %	77 %
Implementation & Measurement	41 %	48 %

	This Entity	Global Average	Distribution of Scores
Overall Score	56	43	
Management & Policy	77	61	
Implementation & Measurement	48	35	
New Construction	31	17	

3.6. Architecture & culture

L'art de la mémoire

« Mémoires Contemporaines » est un programme initié par SFL pour valoriser son patrimoine culturel et historique bâti et promouvoir une approche architecturale innovante. Trois interventions artistiques majeures sur trois immeubles importants de notre patrimoine.

« Mémoire Contemporaines 1 », avec Per Barclay et Alain Bublex, avait été l'occasion de poser la question critique de la transformation des entreprises et de leurs organisations.

« Mémoires Contemporaines 2 », avec Felice Varini, nous avait permis de faire un parallèle entre le point de vue anamorphique du tracé et l'importance de la vision stratégique pour les entreprises.

Avec « Grandes Ondes », SFL donne carte blanche à l'artiste François Morellet, qui investit de manière éphémère (pendant trois ans) l'immeuble « Louvre/Saint-Honoré », autrefois « Grands Magasins du Louvre » pour souligner le caractère essentiel de la connectivité pour les entreprises et la mise en réseau pour leurs équipes. Les ondes – des arcs concentriques composés de plus de cent tubes de néon bleu ciel, au gaz d'argon –, prennent naissance à un point virtuel situé en plein ciel et se déploient sur les quatre façades pour jouer avec les éléments ornementaux de l'architecture et apporte au bâtiment un supplément d'âme et une sensibilité nouvelle.

3.7. Tableau des indicateurs sociétaux et économiques

Intitulé	Périmètre	GRI 3.1.		2011	2012	2013
Social/société						
Communauté locale						
Pourcentage des activités menées en interaction avec les communautés locales, dont l'impact sur les communautés locales est soumis à évaluation et qui sont assorties de programmes d'amélioration	Groupe SFL	BASE	SO1	100 %	100 %	100 %
Activités (grands projets) ayant des impacts positifs et négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales		BASE	SO9	2	1	2
Nombre de personnes qui ont été déplacées/délocalisées de façon volontaire et involontaire réparti par projet			CRE7	0	0	0
Corruption						
Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	Groupe SFL	BASE	SO2	100 %	100 %	100 %
Politiques publiques						
Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays		SUP	SO6	0	0	0
Comportement anti-concurrentiel						
Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	Groupe SFL	SUP	SO7	0	0	0
Respect des textes						
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations	Groupe SFL	BASE	SO8	0	0	0
Social/responsabilité liée aux produits						
Santé et sécurité des consommateurs						
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat		SUP	PR2	0	0	0
Étiquetage des produits et des services						
Type d'information sur les produits et les services (DPE) requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information	Parc SFL	BASE	PR3	100 %	100 %	100 %
Type et nombre de certifications en développement durable pour des nouvelles constructions, gestion, occupation et rénovations d'immeubles — HQE® construction	Parc SFL		CRE8	1	2	1
Type et nombre de certifications en développement durable pour des nouvelles constructions, gestion, occupation et rénovations d'immeubles — BREEAM In-Use				0	3	13
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant l'information sur les produits et les services et leur étiquetage, par type de résultat	Groupe SFL	SUP	PR4	0	0	0
Communication marketing						
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages, par type de résultat	Groupe SFL	SUP	PR7	0	0	0
Respect de la vie privée						
Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients	Groupe SFL	SUP	PR8	0	0	0
Respect des textes						
Montant des amendes significatives encourues pour non-respect des lois et des réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation des produits et des services	Groupe SFL	BASE	PR9	0	0	0
Économie						
Performance économique						
Subventions et aides publiques significatives reçues		BASE	EC4	0	0	0

ND Information non disponible.

En 2013, SFL a fait vérifier par un tiers externe indépendant (Deloitte) la fiabilité du reporting et l'atteinte du niveau A+ du référentiel GRI 3.1

Tableau de correspondance des référentiels

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
1 - Stratégie et analyse			
Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	1.1	6.2	42
Description des impacts, risques et opportunités majeurs	1.2		22 à 29
2 - Profil de l'organisation			
Nom de l'organisation	2.1	7.6	5 ; 9
Principaux produits et / ou service et marques correspondantes	2.2		5 ; 6
Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises	2.3		42 ; 43
Lieu où se trouve le siège de l'organisation	2.4		52 ; 210
Nombre de pays où l'organisation est implantée et nom des pays où l'exploitation est majeure, soit les questions relatives au développement durable traitées dans le rapport s'avèrent particulièrement pertinentes	2.5		6 ; 52 ; 60
Nature du capital et forme juridique	2.6		9
Marché où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires	2.7		5 ; 6
Taille de l'organisation			
Nombre de salariés	2.8		50
Nombre d'opérations			5
Chiffre d'affaires net			9 ; 144 à 147
Financement total			144 à 147
Quantité de produits et services fournis			5 ; 53
Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting comprenant :	2.9		
Lieu d'exercice des activités avec son évolution			5
Modification de la structure du capital social et autre formation de capital			5 à 9
Récompenses reçues au cours de la période de reporting	2.10		80 à 81
3 - Paramètres du rapport			
Période considérée pour les informations fournies	3.1		210 ; 216 ; 217
Date du premier rapport publié	3.2		217
Cycle considéré (Annuel)	3.3		216
Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	3.4	6.6.6 7.5.3 7.6	208
Processus de détermination du contenu du rapport et notamment :	3.5		
Principe de pertinence			26 à 28
Définition des priorités			ND
Identification des parties prenantes			24 à 26
Guide de détermination du contenu du rapport et principes associés			ND
Périmètre du rapport	3.6		9 ; 52 à 54
Indication éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport	3.7		52 à 54
Principes adoptés pour la communication des données concernant les filiales, coentreprises, installations en crédit-bail, activités sous-traitées et autres situations susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison d'une période à l'autre	3.8		9 ; 149 ; 150
Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations figurant dans le rapport	3.9		52 à 54
Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation	3.10		52 à 54
Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ du périmètre ou des méthodes de mesures utilisées dans le rapport	3.11		10 ; 52 à 54 ; 149 à 154
Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	3.12		83 à 91
Politiques et pratique visant à la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation	3.13		92 ; 93 ; 197

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
4 - Gouvernance, engagements et dialogue			
Structure de gouvernance de l'organisation, responsables de tâches spécifiques telles que la définition de la stratégie	4.1		42 ; 43 ; 100
Indiquer si le Président du Conseil d'administration est aussi administrateur exécutif	4.2		101
Pour les organisations ayant un système de Conseil d'administration unique, indiquer le nombre et le sexe d'administrateurs indépendants et / ou non exécutifs	4.3		103
Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au CA	4.4		117
Lien entre les rémunérations des membres du CA, des cadres supérieurs et dirigeants et la performance de l'organisation (y compris environnementale et sociale)	4.5		13 à 22
Processus mis en place par le CA pour éviter les conflits d'intérêts	4.6		110 ; 112
Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du CA pour décider des orientations stratégiques	4.7		104 ; 114 à 116
Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis par l'organisation sur sa performance économique, environnemental et sociale, et état de leur mise en pratique	4.8		42 ; 114
Procédures définies par le CA pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale, et notamment les risques, opportunités, ainsi que le respect des normes internationales, des codes de bonne conduite et des principes. Indiquer la fréquence à laquelle le CA évalue la performance de développement durable	4.9		ND
Processus d'évaluation de la performance propre du CA notamment du point de vue économique, environnementale et social	4.10		113 ; 114
Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière	4.11	6.8.9	22 à 26
Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale auxquelles l'organisation a souscrit ou donné son aval	4.12	6.8.9	78 ; 119 à 122
Affiliation à des associations ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation :	4.13	6.8.9	
Détient des postes au sein des organes de gouvernance			ND
Participe à des projets ou à des comités			49 ; 80
Apporte des financements dépassant la simple cotisation			ND
Considére sa participation comme stratégique			80
Liste des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation	4.14	5.3.3	ND
base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer	4.15		72 à 75
Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence par type et par groupe de parties prenantes	4.16		70 ; 72 à 75 ; 110 ; 112
Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les parties prenantes et manière dont l'organisation y a répondu, notamment lors de l'établissement de son rapport	4.17		72 à 75

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
Économie			
Informations sur l'approche managériale		6.2 6.8	5 à 9
Performance économique			
Valeur économique directe créée et distribuée, incluant les produits, les coûts opérationnels, prestations et rémunérations des salariés, donations et autres investissements pour les communautés, les résultats mis en réserves, les versements aux apporteurs de capitaux et aux États	EC1	6.8 6.8.3 6.8.7 6.8.9 6.5.5 6.4.4	20 ; 31 ; 32 ; 47 à 49
Implications financière et autres risques et opportunités de l'organisation liés aux changements climatiques et aux autres risques en matière de développement durable	EC2		42 ; 52 ; 68 ; 76
Étendue de la couverture des retraites avec des plans de retraite à prestations définies	EC3		47 à 49
Subventions et aides publiques significatives reçues	EC4		82
Présence sur le marché			
Distribution des ratios par sexe comparant le salaire d'entrée de base et le salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels	EC5	6.4.4 6.8 6.6 6.8.5 6.8.7	ND
Politique, pratiques et part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	EC6		ND
Processus d'embauche locale et proportion de cadres dirrigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels	EC7		47
Impacts économiques indirects			
Développement et impact des investissements et des services en matière d'infrastructures, réalisés en priorité pour un bénéfice public, via une prestation commerciale, en nature ou à titre gratuit	EC8	6.8.5	ND
Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts	EC9		ND
Environnement			
Informations sur l'approche managériale		6.2 6.5	52
Matières			
Consommation de matières en poids, ou en volume	EN1		70
Pourcentage de matières consommées provenant de matières recyclées	EN2		70
Énergie			
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire	EN3	6.5.4 6.4.5	70
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire	EN4		70
Intensité énergétique des immeubles	CRE1		55 ; 57 ; 70
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	EN5		57 ; 70
Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues	EN6		54 à 59
Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	EN7		54 à 59
Eau			
Volume total d'eau de ville prélevé, par source	EN8	6.5.4	70
Sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par les prélèvements	EN9		62 ; 70
Volume total d'eau de pluie recyclé et réutilisé	EN10		70
Intensité de la consommation d'eau de ville des immeubles	CRE2		70

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
Biodiversité			
Emplacement et superficie des terrains déténus, loués ou gérés dans ou au voisinage d'aires protégées et en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN11	6.5.6	59 à 62
Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN12		59 à 62
Habitats protégés ou restaurés	EN13		59 à 62
Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité	EN14		59 à 62
Nombres d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction	EN15		59 à 62
Émissions, effluents et déchets			
Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids	EN16	6.5.3 6.5.4 6.5.5	71
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	CRE3		58 ; 59 ; 71
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles constructions et rénovations majeures d'immeubles	CRE4		71
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en tonnes de CO_2 (Déplacements salariés hors flotte direction, déplacements professionnels et visiteurs, intrants, fret, déchets, immobilisations…)	EN17		58 ; 59 ; 71
Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues	EN18		58 ; 59
Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone, en poids	EN19		59
Émissions de Nox, Sox, et autres émissions significatives dans l'air, par type et par poids	EN20		ND
Total des rejets dans l'eau, par type et par destination	EN21		ND
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	EN22		64 ; 65 ; 71
Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs	EN23		71
Masse des déchets transportés, importés, exportés ou traités et jugés dangereux aux termes de la Convention de Bâle, Annexes I, II, III et VIII ; pourcentage de déchets exportés dans le monde entier	EN24		64
Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau et de leur écosystème connexe significativement touchés par l'évacuation et le ruissellement des eaux de l'organisation	EN25		59 à 62
Terrains et autres actifs assainis ou en besoin d'assainissement compte tenu de l'usage actuel ou prévu des sols selon les affectations légales applicables	CRE5		71
Produits et services			
Initiatives pour améliorer l'efficacité et pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci	EN26	6.5 6.5.4 6.6.6	55 à 57 ; 59 à 62
Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés, par catégorie	EN27		NA
Respect des textes			
Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	EN28	6.5.1 6.5.2	71
Transport			
Impacts environnementaux significatifs du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	EN29	6.5 6.5.4 6.6.6	71 ; 78 ; 79
Généralités			
Total des dépenses et des investissements en matière de protection de l'environnement, par type	EN30	6.5	55 ; 71

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
Droits de l'Homme			
Informations sur l'approche managériale		6.2 6.3	46
Pratiques d'investissements d'achat			
Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point	HR1	6.3 6.3.5 6.6.6	ND
Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises	HR2		51 ; 77
Nombre total d'heures de formation des salariés sur les politiques et procédures relatives aux droits de l'Homme applicables dans leur activités ; pourcentage de salariés formés	HR3		51
Non-discrimination			
Nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises	HR4	6.3.10	51
Liberté syndicale et droit de négociation collective	HR5		77
Interdiction du travail des enfants	HR6		77
Abolition du travail forcé ou obligatoire	HR7		77
Pratiques de sécurité	HR8	6.3.5 6.4.3 6.6.6	NA
Nombre total d'indicents impliquant la violation des droits des populations autochtones et mesures prises	HR9	6.3.7 6.3	NA
Pourcentage et nombre de programmes qui ont été soumis à une revue et/ou une évaluation d'impact sur les droits de l'Homme	HR10		51
Nombre de griefs traités et résolus dans le domaine des droits de l'Homme, par des processus de griefs formels	HR11		51
Emploi, relations sociales et travail décent			
Informations sur l'approche managériale		6.2 6.4	46
Emploi			
Effectif total par type d'emploi, de contrat de travail et zone géographique	LA1	6.4.4	50 ; 51
Recrutement et turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique	LA2		50 ; 51
Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activités majeures	LA3		47 ; 50
Retour au travail et taux de rétention après congé parental, par sexe	LA15		ND
Relations sociales entre la direction et les salariés			
Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	LA4	6.4.3 6.4.5	50
Délai minimal de notification préalable à toute modification d'organisation, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective	LA5		49
Santé et sécurité au travail			
Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail	LA6	6.4.6	49 ; 50
Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique	LA7		50
Pourcentage de l'organisation qui opère de façon vérifiée, en conformité avec un système de gestion en santé/sécurité	CRE5		50
Programmes d'éducation, et de formation, de conseil, de prévention, et de maîtrise des risques mis en place pour aider les salariés, leur familles ou les membres des communautés locales en cas de maladie grave	LA8		43 ; 50
Questions de santé et de sécurité couvertes par des accords formels avec les syndicats	LA9		49

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
Formation et éducation			
Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle	LA10	6.4.7	51
Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	LA11		49
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques, par sexe	LA12		51
Diversité et égalité des chances			
Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité	LA13	6.3.10 6.4 6.4.3	ND
Égalité des rémunérations pour les hommes et les femmes			
Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle	LA14	6.3.10 6.4 6.4.3	ND
Responsabilité du fait des produits			
Informations sur l'approche managériale		6.2 6.6 6.7	46 ; 52
Santé et sécurité des consommateurs			
Étapes du cycle de vie où sont évalués, en vue de leur amélioration, les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures	PR1	6.7.4	ND
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat	PR2		82
Étiquetage des produits et des services			
Type d'information sur les produits et les services requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information	PR3	6.7 6.7.3 6.7.4 6.7.5 6.7.6 6.7.8 6.7.9	82
Type et nombre de certifications en développement durable pour des nouvelles constructions, gestion, occupation et rénovations d'immeubles	CRE8		65 à 67 ; 82
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant l'information sur les produits et les services et leur étiquetage, par type de résultat	PR4		82
Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client	PR5		72 à 75
Communication marketing			
Programmes de veille de la conformité aux lois, normes et codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages	PR6	6.7 6.7.3 6.7.6 6.7.9	ND
Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages, par type de résultats	PR7		82
Respect de la vie privée			
Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients	PR8	6.7 6.7.7	82
Respect des textes			
Montant des amendes significatives encourues pour non respect des lois et des réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation des produits et des services	PR9	6.7 6.7.6	82

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	ISO 26000	Pages du rapport de gestion
Société civile			
Informations sur l'approche managériale		6.2 6.6 6.8	72
Communautés locales			
Pourcentage d'opérations avec engagement communautaire local, évaluations d'impacts et programmes de développement	SO1	6.3.9 6.6.7 6.8 6.8.5 6.8.7	82
Activités qui pourraient potentiellement avoir des impacts négatifs ou positifs sur les communautés	SO9		69 ; 70 ; 82
Mesures de prevention et de mitigation prises par les activités ayant des impacts négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales	SO10		70
Nombre de personnes qui ont été déplacées/délocalisées de façon volontaire et involontaire réparti par projet	CRE7		82
Corruption			
Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	SO2	6.6 6.6.3	82
Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de l'organisation	SO3		ND
Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	SO4		77
Politiques publiques			
Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	SO5	6.6 6.6.4 6.8.3	ND
Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	SO6		82
Comportement anti-concurrentiel			
Nombre total d'actions en justice pour comportement anti- concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	SO7	6.6.3	82
Respect des textes			
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations	SO8	6.6.3	82

GRI (*Global Reporting Initiative*) : principes directeurs et indicateurs GRI 3.1 et du supplément du sectoriel – CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*).
ISO 26000 : norme internationale ; lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale des organisations.
NA : Non applicable.
ND : Non disponible.

	Grenelle 2, Article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)	Pages du rapport de gestion 2013
SOCIAL		
1° Informations sociales		
	a) Emploi	
1	- L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	50
2	- Les embauches et les licenciements	50
3	- Les rémunérations et leur évolution	47 ; 48 ; 50
	b) Organisation du travail	
4	- L'organisation du temps de travail	48
5	- L'absentéisme	50
	c) Relations sociales	
6	- L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	49
7	- Le bilan des accords collectifs	49
	d) Santé et sécurité	
8	- Les conditions de santé et de sécurité au travail	49
9	- le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	48 ; 49
10	- les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	50
	e) Formation	
11	- les politiques mises en œuvre en matière de formation	49
12	- le nombre total d'heures de formation	51
	f) Égalité de traitement	
13	- les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	48
14	- les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	48 ; 49
15	- la politique de lutte contre les discriminations	48 ; 49
	g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :	
16	- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	77
17	- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	77
18	- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	77
19	- à l'abolition effective du travail des enfants	77

	Grenelle 2, Article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)	Pages du rapport de gestion 2013
ENVIRONNEMENT		
2° Informations environnementales		
	a) Politique générale en matière environnementale	
20	- L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	52
21	- les actions de formation et l'information des salariés en matière de protection de l'environnement	43 ; 49
22	- Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	67 à 70
23	- Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	52
	b) Pollution et gestion des déchets	
24	- les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	64 ; 65
25	- les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	64 ; 65
26	- La prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de tout autre forme de pollution spécifique à une activité	26 ; 70
	c) Utilisation durable des ressources	
27	- La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	62 ; 63
28	- La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	69
29	- La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	54 à 57
30	- L'utilisation des sols	70
	d) Contribution à l'adaptation et à la lutte contre le réchauffement climatique	
31	- les rejets de gaz à effet de serre	57 à 59
32	- l'adaptation aux conséquences du changement climatique	54 ; 55
	e) Protection de la biodiversité	
33	- Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	59 à 62
SOCIÉTAL		
3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable		
	a) Impact territorial, économique et social de l'activité	
34	- en matière d'emploi et de développement régional	77
35	- sur les populations riveraines ou locales	26 ; 70
	b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	
36	- les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	72
37	- Les actions de partenariat ou de mécénat	81
	c) Sous-traitance et fournisseurs	
38	- la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	76 ; 77
39	- L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	77
	d) Loyauté des pratiques	
40	- les actions engagées pour prévenir la corruption	77
41	- les mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	65 à 67
	e) Droits de l'Homme	
42	Les autres actions engagées, au titre du présent 3 , en faveur des droits de l'Homme	77

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion
Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le Comité français d'accréditation sous le numéro 3-1048, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion intégré au rapport annuel (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux procédures utilisées par la société (ci-après le « Référentiel »), disponibles auprès du siège de la société et dont un résumé figure en partie 6 du rapport annuel 2013.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes entre janvier et mars 2014. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 (*International Standard on Assurance Engagements*).

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans les éléments méthodologiques qui accompagnent les Informations RSE.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené quatre entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations, dont certaines responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société Foncière Lyonnaise, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[1] :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés[2] en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail, sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs et en moyenne 24 % des informations quantitatives environnementales.

(1) Informations quantitatives environnementales : Consommation d'eau (m^3), Consommation d'électricité (kWh), Consommation en fuel domestique (kWh), Consommation en chauffage urbain collectif (kWh), Consommation en froid urbain collectif (kWh), Intensité énergétique (kWh/m^2/an), Émissions de gaz à effet de serre bâtiments (tonnes eq. CO_2/an).

Informations quantitatives sociales : Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique, Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge, Nombre de licenciements par motif, Masse salariale de l'exercice, Nombre de jours ouvrés d'absence par motif, Nombre total d'accidents du travail et de trajet, Nombre de jours d'absence dus à un accident du travail et de trajet, Taux de fréquence, Taux de gravité, Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues, Nombre total d'heures de formation.

Informations qualitatives environnementales : Actions de formation et l'information des salariés en matière de protection de l'environnement, Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets, Prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de tout autre forme de pollution spécifique à une activité.

Informations qualitatives sociales : Rémunérations et leur évolution, Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes.

Informations qualitatives sociétales : Impact territorial, économique et social de l'activité sur les populations riveraines ou locales, Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets, Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux, Actions engagées pour prévenir la corruption.

Auto-évaluation GRI : Auto-évaluation au niveau A+ du rapport de gestion 2013 conformément au référentiel de la Global Reporting Initiative (GRI, version 3.1) et de son supplément sectoriel applicable (CRESS).

(2) Pour les informations quantitatives sociales, les deux entités du Groupe portant des effectifs : Société Foncière Lyonnaise et Locaparis. Pour les informations quantitatives environnementales, 4 actifs suivants : « Galerie des Champs », « 103 Grenelle », « 96 Iéna » et « 112 Wagram ».

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.
Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.
Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2014
L'un des Commissaires aux comptes,
Deloitte & Associés

Christophe Postel-Vinay
Associé

7. Annexes

Annexe 7.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2014 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2013 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant ;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2013, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant ;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2013 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant ;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2013, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2013 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.2 – Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10 % du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), dans sa séance du 5 mars 2013, a décidé d'approuver l'attribution d'actions gratuites et d'attribuer dans ce cadre 52 716 actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

1. Cadre des attributions gratuites d'actions

1.1 Autorisation

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (les sociétés dites du « **Groupe** ») un plan d'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée.

1.2 Décision d'attribution au titre du Plan n° 1

Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer, sur proposition du Comité des rémunérations, au titre du « **Plan n° 1** » 52 716 actions gratuites au bénéfice de mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme, d'une part, et le reste des salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (dites les sociétés du « **Groupe** »), d'autre part.

1.3 Motifs des attributions

L'attribution au titre du Plan n°1 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n°1 a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL et ce conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce.

2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites

2.1 Nombre d'actions attribuées au titre de l'attribution du 5 mars 2013

Il est rappelé que l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration a attribuer des actions gratuites dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée.

Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer un nombre total de 52 716 actions de SFL.

2.2 Période et condition d'acquisition

Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « **Sociétés de Référence** » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « **Sociétés de Référence** ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

2.3 Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

3. Nature des actions et droits attachés auxdites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n°1 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL ») du 5 mars 2013 a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, d'approuver l'attribution d'actions gratuites et d'attribuer dans ce cadre 29 962 actions à des mandataires sociaux de SFL. Cette attribution s'inscrit dans le cadre du plan décrit dans le document de ce jour établi en application des articles 212-4 5° et 212-5 6° du Règlement général de l'AMF.

Ledit Conseil d'administration a décidé d'attribuer au titre du « Plan n°1 » (mis en place au profit de mandataires sociaux et des salariés de SFL et des sociétés liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce) 29 962 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas Reynaud et 3 750 au Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José Brugera Clavero.

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement

acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris SFL). Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée, par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de 2 ans, ce taux étant réduit à 20% à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de SFL.
En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.3 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (en euros)

(article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2009	2010	2011	2012	2013
Situation financière en fin d'exercice					
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	93 011 352	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 505 676	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations	–	–	–	–	–
- par exercice des bons de souscription d'actions	–	–	–	–	–
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	130 513 358	130 779 707	99 194 508	94 646 561	79 595 681
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	120 028 141	90 116 934	70 519 256	- 9 444 008	84 937 737
Impôts sur les bénéfices	386 328	- 386 328	3 752 786	2 224 773	14 110 955
Résultat après impôts, amortissements et provisions	31 566 023	97 098 358	42 547 038	- 41 971 858	44 843 906
Montant des bénéfices distribués	97 661 920	97 710 845	65 140 564	65 140 564	97 710 845
Montant de la distribution exceptionnelle	–	–	32 570 282	32 570 282	–
III. Résultats des opérations réduit à une seule action					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions	2,57	1,95	1,43	- 0,25	1,52
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,68	2,09	0,91	- 0,90	0,96
Dividende net attribué à chaque action	2,10	2,10	1,40	1,40	2,10
Distribution exceptionnelle	–	–	0,70	0,70	–
IV. Personnel					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	70	70	71	70	66
- Dont employés d'immeubles	*3*	*3*	*2*	*2*	*2*
Masse salariale de l'exercice	6 511 026	6 778 433	7 024 460	7 111 629	7 728 387
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 098 388	3 202 378	3 331 603	3 201 255	3 213 249

Annexe 7.4 – Tableau récapitulatif des délégations

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2013	Durée de la délégation
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	NON	26 mois
18 avril 2013	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.	NON	26 mois
18 avril 2013	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.	NON	26 mois
18 avril 2013	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise.	NON	26 mois
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL [1].	OUI	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 16 février 2012 et du 5 mars 2013, qui ont émis des actions gratuites au titre de deux plans d'attribution, étant précisé que cette délégation est toujours en cours dans la mesure où le plafond fixé par l'Assemblée générale n'a pas été dépassé.

Annexe 7.5 – Rapport du Président sur le Gouvernement d'Entreprise et le Contrôle interne (article L.225-37 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport notamment, de la composition du Conseil d'administration, de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur général.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1er janvier au 31 décembre 2013 et a été établi au terme d'un travail mené par la direction avec le Comité d'audit. Ce rapport a été approuvé par le Comité d'audit du 3 mars 2014 et le Conseil d'administration du 4 mars 2014.

1. Gouvernement d'entreprise

1.1. Référence au Code AFEP-MEDEF

Il est précisé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en juin 2013.

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site du MEDEF (www.medef.fr - rubrique Gouvernement d'entreprise).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont détaillés en pages 36 à 40 du rapport de gestion.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en page 22.

Notation de la société S & P : BBB - / A – 3 perspective stable.

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL	Justifications
Part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Le Conseil doit compter un tiers d'administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées (Art. 9.2)	3 administrateurs indépendants sur un total de 14 administrateurs	Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions en tenant compte des spécificités de la Société
Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'administrateurs indépendants (Art. 16.1)	2 administrateurs indépendants sur un total de 4 administrateurs	Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions en tenant compte des spécificités de la Société
Part des administrateurs indépendants au Comité de rémunérations et de sélection	Le Comité de rémunérations doit être composé majoritairement d'administrateurs indépendants, être présidé par un administrateur indépendant et ne comporter aucun dirigeant mandataire social (Art. 17.1)	2 administrateurs indépendants sur un total de 4 administrateurs ; Président non indépendant et le Président du Conseil d'administration est membre de ce Comité	Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions en tenant compte des spécificités de la Société
Critères d'indépendance des administrateurs Critère de l'ancienneté	Pour être qualifié d'indépendant, un administrateur ne doit pas avoir été administrateur de la société depuis plus de 12 ans (Art. 9.4)	Critère non retenu par le conseil pour apprécier l'indépendance des administrateurs	Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions en tenant compte des spécificités de la Société
Représentation des femmes au sein du Conseil d'administration	Proportion de 20% de femmes dans les Conseils d'administration à compter de l'AGO 2013 (Art. 6.4)	2 femmes sur un total de 14 administrateurs	La composition du Conseil d'administration sera modifiée pour tenir compte de cette réglementation
Rémunération des administrateurs	La rémunération des administrateurs doit tenir compte de la participation effective des administrateurs au conseil et dans les comités et comporter une partie variable prépondérante (Art. 21.1)	Jetons de présence forfaitaires alloués aux administrateurs	La rémunération fixe forfaitaire est relativement peu élevée par rapport à des sociétés comparables
Indemnité de départ du Directeur général	Le versement d'une indemnité de départ ne peut intervenir qu'en cas de départ contraint (…) et lié à un changement de contrôle ou de stratégie - Art. 23.2.5 du Code AFEP-MEDEF		

1.2 Composition du Conseil d'administration et de la Direction générale au 31 décembre 2013

L'article 15 des statuts de SFL (à jour au 14 juin 2011) prévoit que le Conseil d'administration de la Société est composé de 3 membres au moins à 16 membres au plus.

Le Conseil d'administration de SFL est composé, au 31 décembre 2013, de 14 membres, dont 9 sont élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial, 2 (Monsieur Jean-Jacques Duchamp (Prédica) et REIG CAPITAL GROUP Luxembourg (représenté par Monsieur Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS) sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs et 3 (Messieurs Anthony Wyand, Jean Arvis et Jacques Calvet) sont des administrateurs indépendants.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an. Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

La présidence du Conseil d'administration est assurée par Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO. La Direction générale est assurée par Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE qui est assisté par Monsieur Nicolas REYNAUD en sa qualité de Directeur général délégué.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société Nombre d'actions de la société détenues	Mandat (date de début + durée + date de renouvellement)	Adresse professionnelle
Juan José BRUGERA CLAVERO Nationalité espagnole	67 ans	Président du Conseil d'administration 25 actions	Date du 1er mandat : 2004 Date du 2e mandat : 2008 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat : lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2015	Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone (Espagne)
Jean ARVIS* Nationalité française	78 ans	Administrateur 500 actions	Date du 1er mandat : 1987 Prochain renouvellement : 2014 Fin de mandat : lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2013	40 rue Washington 75008 Paris (France)
Jacques CALVET* Nationalité française	82 ans	Administrateur 825 actions	Date du 1er mandat : 1999 Date du 2e mandat : 2008 Prochain renouvellement : 2014 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/ 2013	40 rue Washington 75008 Paris (France)
Aref LAHHAM Nationalité américaine	49 ans	Administrateur 25 actions	Date du 1er mandat : 2010 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/ 2015	2 Cavendish Square W1G OPD London (UK)
Jean-Jacques DUCHAMP Nationalité française	59 ans	Administrateur 25 actions	Date du 1er mandat : 2004 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2015	16 Boulevard de Vaugirard 75015 Paris (France)
Anne-Marie de CHALAMBERT Nationalité française	70 ans	Administrateur 25 actions	Date du 1er mandat : 2010 Prochain renouvellement : 2014 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2013	40 rue Washington 75008 Paris (France)
Carmina GAÑET CIRERA Nationalité espagnole	45 ans	Administrateur 30 actions	Date du 1er mandat : 2009 Prochain renouvellement : 2014 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2013	Avenida Diagonal 532 08006 Barcelona (Espagne)
Luis MALUQUER TREPAT Nationalité espagnole	58 ans	Administrateur 400 actions	Date du 1er mandat : 2010 Prochain renouvellement : 2014 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2013	Rambla de Catalunya 123, 6a Planta 08036 Barcelona (Espagne)

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société Nombre d'actions de la société détenues	Mandat (date de début + durée + date de renouvellement)	Adresse professionnelle
Pere VIÑOLAS SERRA Nationalité espagnole	51 ans	Administrateur 1 825 actions	Date du 1er mandat : 2008 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2015	Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona (Espagne)
Anthony WYAND* Nationalité britannique	70 ans	Administrateur 100 actions	Date du 1er mandat : 1995 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2015	40 rue Washington, 75008 Paris (France)
Carlos LOSADA MARRODAN Nationalité espagnole	56 ans	Administrateur 25 actions	Date du 1er mandat : 2010 Prochain renouvellement : 2015 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2014	Avenida Pedralbes 60.62, 08034 Barcelone (Espagne)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Nationalité espagnole	64 ans	Administrateur 50 actions	Date du 1er mandat : 2008 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2015	Monte Esquinza, 14-7°D 28010 Madrid (Espagne)
Bertrand LETAMENDIA Nationalité française	67 ans	Administrateur 100 actions	Date du 1er mandat : 2010 Prochain renouvellement : 2014 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2013	30 rue de la Ferme, 92200 Neuilly-sur-Seine (France)
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg,		Administrateur 2 038 956 actions	Date du 1er mandat : 2007 Prochain renouvellement : 2016 Fin de mandat lors de l'AG appelée à statuer sur l'exercice clos le 31/12/2015	
représenté par **Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS** Nationalité espagnole	42 ans			Paseo de Gracia 79 principal 108008 Barcelona (Espagne)

*Administrateur indépendant

Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2013

Juan José Brugera Clavero, titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE, il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École des Télécommunications de La Salle (1967-68). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-70) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-75). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-75) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-88). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-99) ; puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-94) puis a exercé les fonctions de Directeur général de Colonial (CEO) (1994-2006), administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrilena (2006-2007) et Président de Panrico (2007-2010). Il occupe actuellement la fonction de Président de Colonial depuis 2008. Il est également Président de l'université Ramon Llull (Barcelone) et Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (États-Unis).

Jean Arvis est un administrateur indépendant de SFL. Il a une expérience de plus de quarante ans dans le domaine de l'assurance. Il a débuté sa carrière au sein du groupe Soleil Aigle Assurance, d'abord en tant qu'inspecteur, puis comme Secrétaire général (1963-68). Il a ensuite rejoint le groupe GAN en tant que Secrétaire général puis Directeur général (1968-86). En 1986, il a rejoint le groupe Victoire en tant que Directeur général puis Président-directeur général (1989-92). Il a ensuite rejoint la Compagnie de Suez en tant que conseiller du Président (1992-95), puis AIG en tant que conseiller spécial (1993-97) puis le groupe Monceau dont il a été Président du Conseil d'administration (1993-2000). Il a ensuite rejoint la Fédération Française des sociétés d'Assurance en tant que Vice-Président puis Président (1991-98). Il a également été administrateur de plusieurs sociétés françaises et étrangères.

Jacques Calvet est un administrateur indépendant de SFL. Il a commencé sa carrière en tant qu'auditeur à la Cour des Comptes (1957-59), avant de rejoindre le Cabinet Ministériel de Valéry Giscard d'Estaing, à l'époque Secrétaire des Finances, d'abord comme chargé de mission (1959-62), puis conseiller technique et enfin Directeur Adjoint (1962-1966). À la même période, il a travaillé à l'Administration Centrale du ministère des Finances, d'abord comme Vice-Directeur (1964) puis comme Chef de service (1967). En 1969 il a rejoint le Cabinet de Valéry Giscard d'Estaing, alors ministre de l'Économie et des Finances, d'abord comme Directeur adjoint (1969) puis comme Directeur de cabinet (1970-74) et, enfin, comme Directeur aux Finances (1973). Il a ensuite rejoint la BNP en tant que Directeur général adjoint (1974-76), puis Directeur général (1976-79) et enfin Président (1979-82). Il est Président honoraire de BNP Paribas depuis 1997. Il a également occupé plusieurs fonctions de direction au sein du groupe Peugeot, notamment en qualité de Président de Peugeot SA (1982-84), Président du Directoire de Peugeot SA (1984-97), Président de Automobiles Peugeot (1990-97) et Président de Automobiles Citroën (1983-97).

Jean-Jacques Duchamp a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985, il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Predica depuis 2004.

Carlos Fernandez-Lerga Garralda est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme conseiller du Ministre et du Secrétaire d'État espagnols en charge des relations avec l'Union européenne (1978-83), puis il a rejoint GRUPO BANCO HISPANO AMERICANO à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle.

Carmina Gañet Cirera est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle rejoint ensuite la holding industrielle de la Caixa (actuelle Criteria) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economia) et professeur à l'université Ramon LLull.

Pere Viñolas Serra est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone. Il a été Directeur général adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-1996), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur délégué du Groupe financier Riva y Garcia (2001-2008). Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur délégué de la Société Inmobiliaria COLONIAL. Il a été (1994-2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'URBAN LAND Institute en Espagne. Il est membre de plusieurs Conseils d'Administration. Il est Professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

Anthony Wyand est Président d'Honneur et administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-98), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-03). Il est actuellement administrateur de la Société Générale (France) et d'UNICREDITO.

REIG Capital Group Luxembourg est représentée par **Alejandro Hernández-Puértolas**, titulaire d'un MBA en gestion financière de l'université de Jacksonville en Floride. Il a occupé les fonctions de Directeur du marketing (1995-1998), Directeur général adjoint et Directeur général (1999-2002) de Viajes Iberia au sein d'Iberostar Group, de Directeur général de MedGroup Hospitality au sein de MEDGROUP INVESTMENTS (2003-2007), et enfin de Directeur général de Reig Capital Hotels & Real Estate Division au sein de REIG CAPITAL (2007-2010). Il est actuellement Président-Directeur général de Reig Capital Management, holding gérant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

Aref Lahham est ingénieur civil de formation, diplômé de Cornell University (M.Eng.) et de Purdue University (B.Sc.). Il a commencé sa carrière chez Leslie E. Robertson Associates à New York (1986-1989) en tant qu'ingénieur de structure. En 1990, il entre à l'INSEAD à Fontainebleau pour obtenir son MBA et à sa sortie il travaille comme Directeur de projets de centres commerciaux au sein de la Segece – Compagnie Bancaire. En 1992, il rejoint LaSalle Partners, société de conseils et d'investissements dans l'immobilier, pour démarrer le bureau de Londres. En 1994, il ouvre le bureau de Paris qu'il dirige jusqu'en 1999. Pendant cette période, il a participé au rachat des créances bancaires en France et a également géré un fonds appelé « Francilienne », qui a acquis plusieurs immeubles de bureaux en France. Il a aussi été Directeur général de Lafayette Partenaires, filiale de la Société Générale. En 1999, il a fondé Orion Capital Managers, avec deux de ses associés, qu'il dirige jusqu'à ce jour. Orion Capital Managers a sponsorisé plusieurs fonds immobiliers européens. Ces fonds ont acquis des actifs immobiliers en Europe pour plus de 4 milliards d'euros.

Anne-Marie de Chalambert a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président-directeur général et fondateur de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-1996), Président-directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux, situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali Real Estate Europe (2004-2008) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Depuis 2010, elle assure des missions de conseil pour l'Institut Pasteur. Elle est également administrateur de Nexity.

Bertrand Letamendia est diplômé de l'ESSEC. Il a réalisé l'ensemble de sa carrière professionnelle dans des sociétés immobilières. Il a successivement assuré les fonctions de Responsable du développement de STIM (groupe Bouygues), Directeur de Kaufman & Broad, Directeur immobilier du groupe AGF de 1997 à 2008, membre du Conseil de surveillance de Klépierre de 1998 à 2012. En 2009 il a fondé AITA Conseils SAS (société de conseil économique, commercial et immobilier).

Luis Maluquer Trepat est diplômé en droit (Université de Barcelone) et en Institutions Internationales (Université de Genève). Il est Avocat et Directeur associé de MALUQUER ADVOCATS SCP depuis 1995. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS (1980-1992), Responsable du cabinet juridique externe à Barcelone de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne pour le droit bancaire et financier depuis 2000. Il est également enseignant de fiscalité à la Chambre de Commerce de Barcelone.

Carlos LOSADA MARRODAN est titulaire d'un doctorat en Sciences de la Gestion de l'ESADE-Universitat Ramon Llull, diplômé en droit de l'université de Barcelone (1979), et d'un MBA en gestion des affaires de l'ESADE (1980). Il a également obtenu un diplôme de l'Université Harvard en 1994. Il a rejoint le gouvernement régional catalan où il a occupé plusieurs postes différents, dont le plus récent a été secrétaire général de l'administration publique et de la fonction publique. Il a été expert auprès des Nations Unies, au Programme de gestion pour le développement (PNUD-MDP) et à la Banque interaméricaine de développement (BID), où il s'est spécialisé dans la gestion et la modernisation du secteur public. Il est professeur agrégé au Département de l'ESADE Business Policy depuis 1988, spécialisé dans les fonctions de gestion, stratégie d'entreprise et la gestion publique. Il a été Directeur général de l'ESADE de 2000 à 2010.

Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013

Nom de l'administrateur	Renouvellement	Nomination	Départ	Commentaires
Juan José BRUGERA CLAVERO	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années
Jean ARVIS	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 1 année
Jacques CALVET	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 1 année
Jean-Jacques DUCHAMP	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années
Aref LAHHAM	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années
Père VIÑOLAS SERRA	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années
Carlos FERANDEZ-LERGA GARRALDA	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années
Anthony WYAND	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg Sarl	AGO du 18 avril 2013	-	-	renouvellement pour une durée de 3 années

Politique de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société comprend deux femmes sur un total de quatorze membres.
La Société ne respecte pas les recommandations du Code AFEP-MEDEF selon lesquelles le Conseil d'administration doit comprendre au moins 20 % de femmes à compter de l'Assemblée générale de 2013 (soit trois femmes pour SFL).
La loi 2011-103 art 5, II al 1 impose une proportion de 20 % de femmes à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014.

La composition du Conseil d'administration évoluera afin de respecter, à l'échéance légale, la règle de parité qui vient d'être rappelée.

Administrateurs indépendants

Le Code AFEP-MEDEF précise la notion : un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement Administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code AFEP-MEDEF définit des critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflits d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la société ou son groupe, notamment :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou Administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans). L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère notable.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration a conclu que les trois administrateurs ci-après peuvent être qualifiés d'indépendants :
– Anthony WYAND,
– Jacques CALVET,
– Jean ARVIS.

1.3 Liste des mandats des membres du Conseil d'administration et de son Président

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Date du 1er mandat : 2004
Prochain renouvellement : 2016
Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :
– **Président du Conseil d'administration**
  • SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

À l'étranger (Espagne) :
– **Administrateur et Président**
  • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
– **Directeur général**
  • SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
– **Président**
  • PANRICO (Espagne)
  • ESADE (Espagne)
– **Administrateur**
  • CREAPOLIS S.L (Espagne)
  • Conseil Régional MAPFRE (Espagne)

Monsieur Jean ARVIS
Date du 1er mandat : 1987
Prochain renouvellement : 2014
Adresse professionnelle : 40 rue Washington - 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :
– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :
– **Gérant**
- SCI SAINT-GERMAIN 176
- GROUPEMENT FORESTIER DE L'ARVERNE

À l'étranger :
– **Président**
- ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg)
- ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc)
- MASSINISSA (Maroc)

– **Administrateur**
- SCOR US
- SCOR CANADA
- WAFA (Maroc)
- AZBENAR (Maroc)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
– **Administrateur**
- ADYAL
- IMI
- AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK)
- FRIENDS PROVIDENT, Monitoring Board (UK)

– **Censeur**
- GIMAR
- Compagnie Financière Saint-Honoré (CFSH Rothschild)

– **Président (non exécutif)**
- GFC (Groupement Français de Caution)

– **Gérant**
- GESTION CONSEIL ADMINISTRATION MONCEAU – CGA (SARL)

Monsieur Jacques CALVET
Date du 1er mandat : 1999
Prochain renouvellement : 2014
Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :
– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :
– **Administrateur**
- LASER COFINOGA (SA)
- LASER (SA)
- COTTIN FRÈRES (SA) (société cotée)
- LE MEILLEUR HOLDING (SAS)

– **Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance**
- SOCIÉTÉ ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE (SA)

– **Président du Comité de surveillance**
- BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE - BHV (SAS)

– **Président d'Honneur**
- BNP PARIBAS (société cotée)

– **Conseiller Consultatif**
- BANQUE DE FRANCE

– **Conseiller Référendaire Honoraire**
- COUR DES COMPTES

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
– **Administrateur**
- ALDETA (SA)
- ICADE (SA)
- NOVARTE (SAS)

– **Censeur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- COTTIN FRÈRES (SA)
- EPI - Société Européenne de Participations Industrielles (SAS)
- AGENCE H (ex. SCHERLAFARGE)

Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT

Date du 1er mandat : 2010
Prochain renouvellement : 2014
Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :

- **Administrateur**
  - NEXITY (SA) (société cotée)
  - MERCIALYS (SA) (société cotée)
- **Président**
  - AMCH (SASU)
- **Membre du Comité de Placement**
  - INSTITUT PASTEUR

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- **Président du Conseil d'administration**
  - GENERALI IMMOBILIARE (SA) (Italie)
  - GENERALI REAL ESTATE EUROPE (SA)
- **Président du Conseil de surveillance**
  - GENERALI IMMOBILIER GESTION (SA)
  - GENERALI IMMOBILIER CONSEIL (SA)
- **Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de surveillance**
  - FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA)
  - FONCIÈRE DES LOGEMENTS (SA)
- **Représentant permanent de GENERALI** IARD, **administrateur**
  - SILIC (SA)
- **Administrateur puis Vice-Présidente**
  - FSIF - Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP

Date du 1er mandat : 2004
Prochain renouvellement : 2016
Adresse professionnelle : 16 Boulevard de Vaugirard - 75015 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :

- **Administrateur**
  - CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER (SA)
  - CPR - Asset Management (SA)
  - PACIFICA (SA)
  - SPIRICA (SA)
- **Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, administrateur**
  - DOLCEA VIE (SA)
- **Représentant permanent de Predica, administrateur**
  - SANEF (SA)
  - GECINA (SA) (société cotée)
- **Directeur général adjoint**
  - CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)
- **Membre du Conseil de surveillance**
  - KORIAN (SA) (société cotée)

À l'étranger :

- **Administrateur**
  - CA VITA (SA) (Italie)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- **Administrateur**
  - PREVISEO OBSÈQUES
  - UNIMO (SAS)
  - FONCIÈRE DES RÉGIONS
  - BES VIDA (SA) (Portugal)

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Date du 1er mandat : 2008
Prochain renouvellement : 2016
Adresse : Monte Esquinza, 14-7°D - 28010 Madrid (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE :

À l'étranger (Espagne) :

– **Administrateur**
- INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)
- EUR - CONSULTORES SL
- Administrateur et Président du Conseil d'administration
- IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

– **Administrateur**
- ABANTIA EMPRESARIAL SL (Espagne)
- GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA (SA)

Madame Carmina GAÑET CIRERA

Date du 1er mandat : 2009
Prochain renouvellement : 2014
Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

À l'étranger (Espagne) :

– **Directeur général Corporate**
- INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
(néant)

Monsieur Aref LAHHAM

Date du 1er mandat : 2010
Prochain renouvellement : 2016
Adresse professionnelle : 2 Cavendish Square
W1G OPD London (UK)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :

– **Président**
- ORION CAPITAL MANAGERS France (SAS)
- CIB MANAGEMENT (SAS)
- Représentant de CIB MANAGEMENT SAS, associé commandité et gérant
- CIB - COMPAGNIE IMMOBILIERE BELTEGEUSE (SCA) EDG

À l'étranger :

– **Gérant**
- Orion Holding Belgium III Sparl (Belgique) (échu en cours d'exercice)
- RE Galaxy III Sarl (Luxembourg)
- RE Constellation II Sarl (Luxembourg)
- Swan Constellation II Sarl (Luxembourg)

– **Administrateur**
- Orion Capital Managers (Spain) SL (Espagne)
- Orion Capital Managers (UK) Limited (Royaume-Uni)
- Orion Capital Managers (OCM) Limited (Royaume-Uni)
- OCM Holdings, L.L.C (États-Unis)
- Fund IV Holdings LLC (Delaware Limited Liability Company) (États-Unis)
- Orion European Manager, L.L.C(USA)
- Orion European Partner B.V (Pays-Bas)
- RE Constellation I BV (Pays-Bas)
- Swan Constellation BV (Pays-Bas)
- Stichting Aministratiekantoor RE Constellation I (Pays-Bas)
- Grimsta 5 : 558 AB (Suède)
- Infracity AB (Suède) (échu en cours d'exercice)
- Orion Capital Managers (Italy) Srl (Italie)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

– **Gérant**
- Orion Capital Managers (Germany) GmbH (Allemagne)
- Orion Twelfth Immobilien GmbH (Allemagne)
- Orion Income Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master II Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master III Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Bellatrix Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 1 Sàrl (Luxembourg)

- OIRP Investment 2 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 3 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 4 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 6 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 7 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 8 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 9 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 10 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 11 Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset France III Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset France Sàrl (Luxembourg)
- Orion Finance Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Finance II Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Finance III Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 2 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 3 Sarl (Luxembourg)
- Orion III European 4 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 5 Sarl (Luxembourg)
- Orion III European 8 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 12 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 13 Sàrl (Luxembourg)
- Orion Income Finance Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Income Partners Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Investment Partners Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset Italy Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 1 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 2 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 5 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 6 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European Alnilam Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Christine Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Saiph Sàrl (Luxembourg)
- Orion Holding Belgium Sparl (Belgique)
- Orion Holding Belgium II Sparl (Belgique)

– **Administrateur**
- Orion Holding Italy 2 BV (Pays-Bas)
- Orion Holding Italy 1 BV (Pays-Bas)
- Orion Holding Spain BV (Pays-Bas)
- Orion Income Spain BV (Pays-Bas)
- Pyxis Immobiliare Srl (Italie)
- Eridanus Immobilare Srl (Italie)
- Perseus Immobilare Srl (Italie)
- Cepheus Immobiliare Srl (Italie)
- Andromeda Capman Holding SL (Espagne)
- Andromeda Capman Propiedad SL (Espagne)
- Canopus Capman Holding SL (Espagne)
- Canopus Capman Propiedad SL (Espagne)
- Orion Auriga SL (Espagne)
- Orion Carina SL (Espagne)
- Orion Columba SL (Espagne)
- Orion Corona SL (Espagne)
- Orion Kapella SL Espagne)
- Orion Tucana SL (Espagne)
- Orderbide I Limited (UK)
- Orderbide II Limited (UK)
- G-City Fastigether AB (Suède)
- F-City Fastigether AB (Suède)

Monsieur Bertrand LETAMENDIA

Date du 1er mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2014

Adresse professionnelle : 30 rue de la Ferme, 92200 Neuilly-sur-Seine

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE :

En France - Hors Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOGEPROM (SA)

– **Président**
- AITA CONSEILS (SASU)

À l'étranger :

néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

– **Directeur Immobilier du Groupe AGF**

– **Administrateur**
- IMMOVALOR GESTION

– **Membre du Conseil de surveillance**
- KLEPIERRE (SA) (société cotée)

– **Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance**
- TEXAVENIR II (SAS)

– **Président**
- SAS AGF Saint-Marc
- SAS Kléber Lamartine
- SAS Kléber Longchamp
- SAS Kléber Passy
- SAS Société Commerciale Vernet
- SAS 48 Notre Dame des Victoires
- SAS Etablissements Paindavoine
- SAS Etoile Foncière et Immobilière
- SAS Financière Cogedim Laennec
- SAS INVCO
- SAS Madeleine Opéra
- SAS Société Foncière Européenne
- SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville "SONIMM"
- Vernon SAS

– **Gérant**
- SNC AIP
- SNC Allianz Bercy
- SNC Kléber Mirabeau
- SNC Laennec Rive Gauche
- SNC AGF Immobilier
- SNC Phénix Immobilier
- Allianz Immo 3 EURL
- Allianz France SARL
- EURL Business Vallée II
- EURL 20/22 Rue le Peletier
- SARL Relais de la Nautique
- SARL de l'Etoile
- SCCV 48-50 Henri Barbusse
- SCCV 33 rue La Fayette
- SCI 2, rue Largillière
- SCI 10, rue de Richelieu
- SCI 12, rue de Rambouillet
- SCI 16/18 avenue George 5
- SCI du 18 rue Vivienne
- SCI 25, rue Clapeyron
- SCI 30, rue Pergolèse
- SCI 40, Avenue Duquesne
- SCI Centre et Paris
- SCI Civilassur
- SCI Clichassur
- SCI Corepassur
- SCI Ingrassur
- SCI Martinassur
- SCI Mozartassur
- SCI Sogefo
- SCI VI Jaurès
- SCI Tour Michelet
- SCI Remaupin
- SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
- SC Preylloyd Immobilier
- SCI Via Pierre I
- SCI Le Surmelin
- Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers

Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN

Date du 1er mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2015

Adresse professionnelle : Avenida Pedralbes 60.62, 08034 Barcelone (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

À l'étranger :

– **Administrateur et Président de la Commission d'audit et de contrôle**
- GAS NATURAL FENOSA, SA (Espagne)

– **Administrateur et Président de la Commission de rétributions et de nominations**
- INNOENERGY - Société Européenne (Pays-Bas)

– **Administrateur**
- SUMA CAPITAL (Espagne)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

– **Président du Conseil d'administration**
- CLICKAIR (SA) (Espagne)

– **Administrateur**
- UNION FENOSA GAS (SA) (Espagne)
- CERCLE D'ECONOMIA (Espagne)

Monsieur Luis MALUQUER TREPAT

Date du 1er mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2014

Adresse professionnelle : Rambla de Catalunya 123, 6a Planta 08036 Barcelona (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :

– **Administrateur**
- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

À l'étranger (Espagne) :

– **Administrateur**
- INMOBILIARIA COLONIAL SA (société cotée)
- MALUQUER ADVOCATS, SCP
- ALDESAGO SL
- FILUX, SA
- VITEK, SA
- M&M ENTERTAINMENT, SL
- FORTUNELLA, SL
- PINEAPPLE TREE, SL
- PRAEVERTO, SLP

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

– **Président du Conseil d'administration**
- BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SICAV, SA
- INVER 99 SICAV, SA

– **Administrateur**
- GAILLAC, SL

Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA
Date du 1er mandat : 2008
Prochain renouvellement : 2016
Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :
– **Administrateur**
• SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :
– **Administrateur**
• SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

À l'étranger (Espagne) :
– **Administrateur Délégué**
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)
– **Administrateur**
• ELECTRO-STOCKS S.L.
• BLUESPACE

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
– **Administrateur**
• RIVA Y GARCIA
• MECANOTUBO

Monsieur Anthony WYAND
Date du 1er mandat : 1995
Prochain renouvellement : 2016
Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :
– **Administrateur et Président d'Honneur**
• SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :
– **Administrateur**
• AVIVA France (SA)
• AVIVA PARTICIPATIONS (SA)
• SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (SA) (société cotée)
– **Gérant**
• CHATEAU DU THEIL (SCI)

À l'étranger :
– **Administrateur**
• UNICREDITO (Italie)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
– **Président**
• GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE (SAS)

REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représentée par Monsieur Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS
Date du 1er mandat : 2007
Prochain renouvellement : 2016
Adresse professionnelle : Paseo de Gracia 79 principal 108008 Barcelona (Espagne)

Mandats exercés durant l'exercice 2013 :

En France - Groupe SFL :
– **Représentant permanent de Reig Capital Group Luxembourg (Sàrl), administrateur**
• SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

En France - Hors Groupe SFL :
– **Membre du Comité de Surveillance**
• LORIS AZZARO (SAS)

À l'étranger :
– **Président-directeur général**
• REIG CAPITAL MANAGEMENT (Espagne),

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
– **Directeur général**
• REIG CAPITAL HOTELS & REAL ESTATE DIVISION (Espagne)

1.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.4.1 Le rôle du Conseil d'administration

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les Statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration.

Des extraits du Règlement Intérieur et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise, sont mis en ligne sur le site internet de la Société (www.fonciere-lyonnaise.com) et se trouvent en page 114 du rapport de gestion.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la direction et des travaux du Comité exécutif et stratégique, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

Le Conseil d'administration du 5 octobre 2010 a décidé la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.

Le Conseil d'administration a jugé que cette dissociation des fonctions de Président et de Directeur général correspondait aux rôles respectifs des fonctions dans la Société compte tenu de son mode de gouvernance et de sa taille.

Le Président ne se voit confier aucune mission particulière. Aucun administrateur ne s'est vu confier une mission particulière au cours de l'exercice 2013.

En outre, l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 et du 18 avril 2013 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la Société de 100 millions d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires ont été données au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale :

- En cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires ;

- Pour procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 millions d'euros) ;

- Pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 % du capital de la Société) ;

- Pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 milliards d'euros ;

- Pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 millions d'euros ;

- Pour procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d'actions à souscrire en numéraire, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros, et, le cas échéant, par attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d'un montant nominal d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes de 500 000 euros.

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration :

- À consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce dans la limite, à la date d'attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

- À attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

Le renouvellement de ces autorisations ou délégations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2013.

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en page 34 du Rapport de gestion.

1.4.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, chaque Administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière. Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

1.4.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

LA TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à l'article 19 des Statuts de SFL, le Conseil d'administration se réunit, sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige mais au minimum quatre fois dans l'année civile.

Le Conseil d'administration s'est réuni douze fois au cours de l'exercice 2013, le taux de présence atteignant 88,10 % en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités de Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 14 février 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2012,
2) ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE 2012 - RAPPORT DU COMITÉ D'AUDIT - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES,
3) DIVIDENDE,
4) QUESTIONS DIVERSES.

Réunion du 5 mars 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 14 FÉVRIER 2013,
2) PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNERALE MIXTE :
   - Convocation et fixation de l'ordre du jour,
   - Arrêté des résolutions,
   - Arrêté des rapports du Conseil d'administration,
   - Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.
3) ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS.
4) QUESTIONS DIVERSES :
   - Autorisation de cautionner les engagements de la SAS Maud à l'égard d'Intercontinental.

Réunion du 18 avril 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 5 MARS 2013,
2) CONFIRMATION DU MANDAT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – POUVOIRS ET RÉMUNÉRATION,
3) QUESTIONS DIVERSES :
   - Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L. 232-2 du Code de commerce).

Réunion du 6 juin 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 AVRIL 2013,
2) PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ET DÉCISIONS À PRENDRE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS CE CONTEXTE,
3) QUESTIONS DIVERSES,
4) POUVOIRS.

Réunion du 19 juin 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 6 JUIN 2013,
2) PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ET AUTORISATION D'ACCÈS À LA *DATA-ROOM* À UN NOUVEL INVESTISSEUR,
3) POUVOIRS.

Réunion du 21 juin 2013 (ODJ) :

1) PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ET AUTORISATION D'ACCÈS À LA *DATA-ROOM* À UN NOUVEL INVESTISSEUR.

Réunion du 25 juin 2013 (ODJ) :

1) PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ET AUTORISATIONS D'ACCÈS À LA *DATA-ROOM*,
2) POUVOIRS.

Réunion du 23 juillet 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DES SÉANCES DES 19, 21 ET 25 JUIN 2013,
2) COMPTES AU 30 JUIN 2013 ET ACTIVITÉ DU SEMESTRE, EXPERTISE DU PATRIMOINE, ANR, RAPPORT DU COMITÉ D'AUDIT, RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES,
3) PROCESSUS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL :
   - Proposition du Comité des Administrateurs Indépendants d'assistance du Conseil d'administration par une Banque Conseil ; choix d'une Banque Conseil sur proposition du Comité,
   - Proposition du Comité des Administrateurs Indépendants quant à la protection du management : communication au Conseil des propositions du Comité de Rémunération sur cette protection.
4) QUESTIONS DIVERSES.

Réunion du 29 août 2013 (ODJ) :

1) PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ET AUTORISATIONS D'ACCÈS À LA *DATA-ROOM* À UN NOUVEL INVESTISSEUR.

Réunion du 7 octobre 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DES SÉANCES DES 23 JUILLET ET 29 AOÛT 2013,
2) PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ,
3) DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE,
4) QUESTIONS DIVERSES :
   - Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L. 232-2 du Code de commerce),
   - Levée d'option d'achat du crédit-bail « Rives de Seine »,
   - Point sur le « Louvre des Antiquaires ».

Réunion du 18 novembre 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 7 OCTOBRE 2013,
2) INFORMATION SUR LE PROCESSUS EN COURS RELATIF À L'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ,
3) ACTUALISATION BUDGÉTAIRE 2013 – BUDGET 2014 ET BUSINESS PLAN 2015-2018,
4) QUESTIONS DIVERSES
   - Point sur les objectifs de redéveloppement du LDA : (cf. documentation envoyée par courrier du 24 octobre 2013)
   - Projet de calendrier des réunions 2014.

Réunion du 18 décembre 2013 (ODJ) :

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2013,
2) PROJET MARENGO,
3) DOSSIER « LOUVRE/SAINT-HONORÉ » (LDA),
4) BUDGET 2014 ET BUSINESS PLAN 2015-2018,
5) CALENDRIER DES RÉUNIONS 2014.

1.4.4 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE
Directeur général

Nicolas REYNAUD
Directeur général délégué
Directeur financier

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et sous la réserve d'obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

1.4.5 Les mesures prises par le Conseil d'administration pour évaluer ses performances

Le Conseil d'administration a renforcé la position des administrateurs indépendants en son sein par la constitution d'un Comité des Administrateurs indépendants. Ce renforcement de la position des administrateurs indépendants est de nature à améliorer la qualité des travaux du Conseil par le regard expert et autonome de ce Comité.

1.4.6 Adoption du Code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un Code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.
Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du Code de déontologie des SIIC.

1.4.7 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

1.4. 8 Autres informations

Les principales dispositions des conventions d'actionnaires sont décrites en pages 38 à 40 du Rapport de gestion.

1.4.9 Opérations avec les apparentés

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées se trouve en page 202 du Cahier Juridique et Financier.

1.5. Les comités spécialisés du Conseil

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité du Conseil d'administration. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque comité (généralement 3 ou 4 membres).

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis fin 1995, un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Chaque Comité rendra compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

Comité d'audit et des comptes (réuni les 13 février, 4 mars, 9 juillet, 22 juillet et 18 novembre 2013 ; taux de présence 85 %)

Le Comité d'audit et des comptes est composé en 2013 de :

Président :	M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
Membres :	M. Jean ARVIS
	M. Jacques CALVET
	M. Jean-Jacques DUCHAMP

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 101 et 102 du présent rapport.

Rôle :
- Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.
- Examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil.
- Examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.
- Examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes.
- Veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Comptes-rendus : les travaux du comité doivent faire l'objet d'un compte rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du conseil.

Évaluation : il est recommandé que la question de l'évaluation des travaux du comité soit évoquée chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du conseil.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 13 février 2013 (ODJ) :
1) Approbation du compte-rendu de la réunion du 14 novembre 2012,
2) Arrêté des comptes de l'exercice 2012,
3) Recommandation sur le choix des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
4) Divers.

Réunion du 4 mars 2013 (ODJ) :
1) Approbation du compte-rendu de la réunion du 13 février 2013,
2) Rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et l'audit interne,
3) Plan d'audit 2013.

Réunion du 9 juillet 2013 (ODJ) :
1) Approbation du compte-rendu de la réunion du 4 mars 2013,
2) Compte rendu des missions d'audit :
   - Conclusion d'un bail,
   - Processus de décision d'acquisition et de cession,
   - Gestion de la trésorerie.
3) Conclusions préliminaires de l'audit interne relatif à l'organisation des chantiers et la prévention du travail dissimulé,
4) Questionnaire de l'AMF sur les travaux d'audit interne.

Réunion du 22 juillet 2013 (ODJ) :
1) Approbation du compte-rendu de la réunion du 9 juillet 2013,
2) Examen des comptes du 1er semestre 2013,
3) Questions diverses : tableau de bord semestriel « suivi des Risques ».

Réunion du 18 novembre 2013 (ODJ) :
1) Approbation du compte rendu de la réunion du 22 juillet 2013,
2) Poursuite des travaux d'audit interne 2013 : Processus de refacturation des charges (KPMG).
3) Point sur le projet de Système d'Information (SI).
4) Suivi des Recommandations.
5) Plan de travaux 2014.

Comité de rémunérations et de sélection (réuni les 12 février et 23 juillet 2013 ; taux de présence 100 %)

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé en 2013 de :

Président :	M. Pere VIÑOLAS SERRA
Membres :	M. Jean ARVIS
	M. Juan José BRUGERA CLAVERO
	M. Anthony WYAND

Le Comité de rémunérations et de sélection comprend deux membres indépendants sur un total de quatre membres. Dans l'état actuel des choses, la Société n'applique pas encore la recommandation du Code AFEP-MEDEF selon laquelle le Comité de rémunérations et de sélection doit être composé majoritairement d'administrateurs indépendants, doit être présidé par un administrateur indépendant et ne doit comporter aucun dirigeant mandataire social.

Rôle :

- Proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers.
- Faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

Comité exécutif et stratégique
(réuni le 11 décembre 2013 ; taux de présence : 80 %)

Le Comité exécutif et stratégique est composé en 2013 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP
Mme Carmina GAÑET CIRERA
M. Aref LAHHAM
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Rôle :

- apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires,
- assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives,
- examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long terme,
- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil,
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

Comité des Administrateurs Indépendants
(réuni les 24 juin et 15 juillet 2013 ; taux de présence : 100 %)

Les réflexions sur l'évolution de l'actionnariat de SFL ont conduit à la création d'un comité des administrateurs indépendants, par le Conseil du 14 février 2008, constitué de :

Membres : M. Jean ARVIS
M. Jacques CALVET
M. Anthony WYAND

Le comité se réunit séparément du Conseil d'administration.

Ce comité a pour mission de donner son avis au Conseil d'administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société.

Le Comité a suivi, lors de ses réunions en 2013, le processus de recapitalisation de Colonial du point de vue de l'intérêt social de SFL. Il a soumis au Conseil d'administration la proposition d'être accompagné par une Banque Conseil ainsi que par un avocat.

1.6 Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'administration a poursuivi, en 2013, l'application des règles de répartition et de paiement des jetons de présence dans le cadre du montant global annuel fixé par l'Assemblée générale.

À ce titre, la répartition des jetons de présence, depuis le 1er janvier 2009, est la suivante :

- Administrateur ou Censeur : 18 000 euros par an,
- Membre de Comité : 24 000 euros par an,
- Président du Conseil ou de Comité : 36 000 euros par an.

La société n'applique pas la recommandation du Code AFEP-MEDEF selon laquelle la rémunération des administrateurs doit tenir compte de la participation effective des administrateurs au conseil et dans les comités et comporter une partie variable prépondérante. Le montant relativement peu élevé des montants alloués aux Administrateurs par rapport aux sociétés comparables justifie cette dérogation.

1.7 Assemblées générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site Internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

I - Les Assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d'être représenté à une Assemblée générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflits d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.
Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.
En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée. Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action. Il n'existe pas de droits de vote double.

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; le Président est, à ce titre, conduit à rendre compte notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le Cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le Medef et l'Afep, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :
- un référentiel de procédures ;
- la responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle ;
- la collégialité dans le processus de prise de décision ;
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnancement et de paiement.

Deux évolutions importantes sont intervenues au cours de l'exercice 2011 qui sont de nature à améliorer très significativement l'efficience du Contrôle interne et de la gestion des risques :
- une réorganisation de l'Entreprise autour de trois pôles de compétences ;
- une évolution des règles de gouvernance de la Société, le Comité d'audit étant spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de conduire cette évolution.

Sur la réorganisation de l'Entreprise :
La nouvelle organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :
- un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/Audit interne.

Cette réorganisation a été conduite, en 2011, en prenant appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur. Cette démarche, qui s'accompagne d'une revue des procédures, clarifie les responsabilités et permet une meilleure maîtrise des risques.

Sur l'évolution des règles de Gouvernance :

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit a choisi de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Cette décision a été prise à la suite d'une réflexion sur l'audit interne conduite avec le management de la Société ; une procédure d'appels d'offres a été mise en place et quatre Cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés.

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions sont pilotées en interne par le Secrétaire Général, en charge du Contrôle Interne et de l'Audit Interne.

Le présent rapport contient :
- une présentation générale du contrôle, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société, ainsi qu'une appréciation du président sur l'adéquation et l'efficacité des procédures ;
- les diligences ayant permis l'élaboration du rapport.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en page 22.

2.1 Présentation générale du contrôle interne

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La Direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s'appuie sur le Secrétariat général, en charge du Contrôle interne. La Direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

a) Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation. En outre, la mise en place d'un nouvel outil informatique a été assortie de la mise à jour des procédures y afférentes.

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnancement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché au Directeur financier.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, un service de contrôle de gestion fonctionne parallèlement en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Le fonctionnement de ce service a été renforcé grâce à la mise en place d'un système d'information qui est significativement plus riche en informations analytiques que le système précédent. L'information exploitable aujourd'hui est détaillée au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et son recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constitue aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité :

- le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble,
- le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

Par ailleurs, l'existence de plusieurs sociétés avec des partenaires extérieurs au groupe nous conduit à répondre à un besoin de plus en plus important et récurrent de reporting.

Les instances sociales des sociétés qui détiennent ces « joint-ventures » sont le lien approprié de ces rapports spécifiques. Ces échanges sont également une source précieuse de partage des savoir-faire et des meilleures pratiques.

b) Délégations de pouvoirs et de signature

Les délégations de signature ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnancement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions.

Les délégations de pouvoir ont été intégralement refondues suite à la réorganisation de l'entreprise intervenue en 2011 et dont le principe a été rappelé ci-dessus, en préambule.
Ces délégations de pouvoir ont été auditées dans le cadre du Plan d'Audit 2012, et il est rendu compte ci-après, dans le bilan des travaux d'audit de l'exercice écoulé.

c) Gouvernance des systèmes d'information

SFL dispose d'une Direction des Systèmes d'Information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :
- la continuité de l'exploitation,
- la classification des données,
- la sauvegarde et la protection des données,
- la gestion des incidents,
- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

Le Système d'Information actuellement en place au sein de la Société a été déployé en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.
Ce Système d'Information est aujourd'hui ancien et ne répond plus aux exigences sur lesquelles repose la stratégie de SFL. En conséquence, la Société a décidé, au début de l'exercice 2012, de conduire une réflexion quant au changement de Système d'Information.
À la suite d'une procédure d'appels d'offres conduite par la Société au cours de l'exercice 2012, SFL a retenu l'Éditeur Cassiopae avec lequel elle élabore un nouveau Système d'Information qui doit être déployé en 2014.

Les modalités d'exploitation du Système d'Information en place restent inchangées :

Dans le cadre du contrat d'infogérance, SFL s'est assurée de la réalisation effective de sauvegardes quotidiennes des bases de données et de leur qualité technique. De plus, le contrat prévoit une solution de secours informatique chez IBM Global Service pour reprise de l'activité en cas de sinistre majeur. La Société a fait procéder, par un auditeur externe, à un contrôle de l'ensemble de ces procédures de sauvegarde et de reprise d'exploitation afin de s'assurer du caractère effectif de ces procédures.

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :
- un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
- un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
- un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment les logiciels comptables.

d) Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

SFL a mis en place une Charte de Déontologie, opposable aux collaborateurs du Groupe et fixant les règles auxquelles ils sont tenus de se conformer, notamment dans les relations avec les tiers. Les règles visant à prévenir les délits d'initiés ont également été explicitement notifiées. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

2.2 Présentation des procédures de contrôle interne

a) Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe est assurée par une expertise trimestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un comptable est plus spécifiquement en charge de ces aspects pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction technique et garantir l'homogénéité des traitements. Une attention particulière est apportée par l'audit interne sur la mise en place d'une cartographie des risques associés aux grands projets de restructurations immobilières envisagées par la Société. Ces travaux doivent permettre de lister les risques associés à une opération et de les quantifier. Ils constituent à la fois un outil d'aide à la décision pour la Direction générale et, le cas échéant, une méthodologie de suivi des risques dans le déroulement des opérations de restructuration.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs est, par ailleurs, assurée à plusieurs niveaux :
- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par le service Juridique Immobilier et un contrôle de second niveau, centralisée auprès du même responsable comptable ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision technique du service Juridique Immobilier;
- le service trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l'exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi d'engagements à l'égard des fournisseurs.

b) Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

- les risques liés à la conservation des actifs (entretien des immeubles, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...),
- les risques de non-conformité aux règlements sur l'environnement,
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance,
- les risques de fraude.

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en pages 22 et suivantes du cahier juridique et financier.

c) Les polices d'assurance

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie « tous risques sauf » et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 300 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 36 mois (portée à 48 mois pour les principaux actifs). Les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police « tous risques chantier » spécifique n'est pas souscrite.

d) Procédures de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

Le statut d'établissement coté du Groupe l'oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l'élaboration de l'information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

e) Procédure de tenue de la comptabilité

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation (hors sociétés mises en équivalence) est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion. La consolidation est effectuée sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité.

La réorganisation de l'Entreprise a conduit à un rattachement de l'ensemble des services comptables à la Direction des comptabilités et du Contrôle de gestion elle-même rattachée à la Direction financière.

Les comptables Corporate ont en charge la tenue de la comptabilité d'une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Périodiquement, une rotation des sociétés entre les comptables est effectuée afin de limiter les risques liés à la concentration de l'information auprès d'une même personne et d'assurer plus aisément la polyvalence. Pour renforcer cette duplication des compétences de soutien, les comptables Corporate sont organisés en binôme, l'un assurant le remplacement de l'autre en cas de nécessité.

Les comptables Corporate sont soumis à une procédure d'évaluation annuelle, au cours de laquelle sont fixés des objectifs ou missions spécifiques, dont la réalisation conditionne le paiement de la partie variable de leur salaire.

Comme indiqué plus haut (Gouvernement d'Entreprise), le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre, l'analyse des états financiers, le Comité entend les Commissaires aux comptes : prise de connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêtés semestriels et annuels, aux membres du Comité un rapport de synthèse de leurs remarques.

f) Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

Le Groupe a mis en place un processus de production mensuelle des comptes dans le cadre des procédures de reporting interne et auprès de l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés à l'actionnaire majoritaire à J+6 chaque mois. Ces comptes complets mensuels ne sont en revanche ni audités, ni publiés.

Des procédures d'élaboration de ces comptes mensuels ont été définies avec un cabinet extérieur afin de produire les éléments dans le délai requis. Elles impliquent l'ensemble des services du Groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises.

Les consolidations semestrielle et annuelle restent la base d'une communication financière étendue et doivent être produites dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées. En outre, l'ancienneté de la cotation de la société (1879) a permis d'installer des réflexes et une sensibilité particulière quant à l'information publiée.

g) Procédure budgétaire

Parallèlement aux procédures comptables d'arrêtés, le contrôle de gestion élabore annuellement un business plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Ces travaux sont le résultat de l'agrégation par le service contrôle de gestion d'informations détaillées produites par l'ensemble des services. Ainsi, les services de gestion communiquent-ils bail par bail, les revenus et les charges prévisionnelles afférents à chaque immeuble.

Le budget est, en outre, réalisé sur une base mensuelle.

Le business plan comprend :
- le compte de résultat projeté sur cinq ans ;
- le bilan simplifié ;
- l'évolution de l'endettement consolidé par trimestre ;
- les ratios financiers clés : EBITDA, Résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV).

Le business plan fait l'objet d'une revue annuelle et d'une approbation par le Conseil d'administration chaque fin d'année. Il peut, en outre, être refondu ou modifié sur demande expresse du Conseil d'administration.

Le budget fait l'objet de deux réestimations annuelles.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l'activité, il constitue une base de contrôle et de comparaison chaque mois dans le cadre du reporting interne et auprès de l'actionnaire majoritaire.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production de l'information comptable et financière, tout comme les procédures de contrôle interne conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont adéquates pour fournir des informations comptables et financières fiables.

h) Le contrôle de la liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marchés qui sont certes rares mais existantes. Par ailleurs, SFL maintient des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

i) La gestion des risques de marché

La gestion des risques de marchés reste prudente et non spéculative : le risque de taux est couvert à hauteur d'au moins 70 % de la dette globale par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

j) Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.
Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

k) Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionnelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés ; une charte environnementale a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionnelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles).

Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

l) Appels d'offres

Les achats font l'objet de procédures d'appels d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés.
Une procédure spécifique a été mise en place en 2012.

2.3 Bilan des travaux du Comité d'audit de l'Exercice 2013 et évaluation de ces travaux au regard des *best practices*

Le Comité d'audit a été, comme il est rappelé en introduction, spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité.

2.3.1 Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2013

Le Comité d'audit a défini et arrêté, au début de l'exercice 2013, le Plan d'Audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'Audit 2013 comporte sept missions :

1) Analyse du processus d'engagement pour la signature d'un bail : négociation, validation des clauses, revue juridique, signature ;
2) Processus de décisions lors d'acquisitions / cessions ;
3) Processus de gestion des excédents de trésorerie, optimisation des besoins de trésorerie, nature des placements, rendement ;
4) Refacturation des charges aux locataires ;
5) Suivi des recommandations ;
6) Audit des fonctionnalités du logiciel Cassiopae (en phase de recette) et suivi du processus de migration ;
7) Respect des obligations de transmission des documents réglementaires au regard de la prévention du travail dissimulé, du recours à l'emploi de travailleurs étrangers, et infractions spécifiques.

Il a été rendu compte périodiquement de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs en charge ainsi que le Secrétaire général. Il est également rendu compte au Comité de l'avancement et de la mise en place des mesures correctrices préconisées.

a) La procédure de conclusion d'un bail

Procédures existantes :

- En 2011, SFL a décrit huit macro-processus structurant l'activité de la société, appelés les RACI (Responsable, Acteur, Consulté, Informé). Les grands étapes liées à la conclusion du bail sont présentées dans le Macro-processus 3 « Commercialisation ».
- En parallèle, la Direction de SFL a mis en place une nouvelle procédure de Délégation de pouvoirs en 2012, qui définit les limites accordées à chaque intervenant pour engager SFL.
- Cependant, il n'existe pas de procédure rédigée détaillant les étapes clés et règles internes liées à la conclusion d'un bail.

Le processus de conclusion du bail repose sur les points forts suivants :

- La flexibilité du processus permettant un délai de réactivité adapté aux besoins,
- La coordination des informations liées à l'offre de location sous l'impulsion du directeur commercial,
- L'utilisation systématique d'un bail type revu par le cabinet Gide,
- Le recours à des conseils juridiques en fonction des besoins,
- L'implication du département juridique lors de la phase de rédaction des baux.

Les points d'amélioration identifiés portent sur :

- La formalisation d'une procédure couvrant les principales étapes et les contrôles clés intervenant lors de la commercialisation du bien à louer,
- La traçabilité des informations et des décisions prises par le commercial, l'*asset*, le *property*, le juridique et la Direction technique,
- Le contenu de la fiche transmise au signataire du bail,
- Le suivi par immeuble des contraintes existantes afin d'éviter un engagement de SFL en contradiction avec ces clauses,
- La mise en place d'une solution alternative pour la rédaction des baux en cas d'absence prolongée de la juriste immobilier.

b) Processus de décision lors d'acquisitions/cessions

Chaque acquisition ou cession étant spécifique et faisant appel au jugement de spécialistes, la décision ne peut être prise qu'en suivant une procédure stricte. La mission d'audit a permis de s' assurer en revanche que la décision était prise dans un cadre défini et sur la base d'analyses pertinentes et développées.

Ainsi, les points forts du processus sont :

- le recours à des conseils externes et experts, en fonction des besoins,
- la centralisation du processus au niveau de l'Asset Management et la définition dans le Book Actif d'une stratégie claire pour chaque immeuble du portefeuille,
- la flexibilité du processus permettant un délai de réactivité adapté aux besoins,
- la tenue régulière des Comités d'investissements permettant un suivi régulier et documenté des projets d'acquisitions,
- la formalisation des supports présentés lors des différents Comités,
- l'approbation des décisions par le Comité exécutif et stratégique et le Conseil d'administration.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la mise à jour d'une procédure couvrant les principales étapes et le schéma de décision,
- la formalisation des décisions prises lors des Comités d'investissement,
- la constitution en amont du processus de vente d'une documentation complétée et numérisée par immeuble.

c) Gestion de la Trésorerie

Politique de gestion de la trésorerie :

- La politique de gestion de la trésorerie est placée sous la responsabilité du Directeur financier et du responsable de la trésorerie.
- Des réunions de gestion de trésorerie sont organisées environ tous les deux mois avec la Direction.
- Les opérations de placement et de financement sont effectuées par le département trésorerie. Les engagements supérieurs à 20 millions d'euros, sont soumis à l'approbation du Conseil d'administration.
- Pour les besoins de financement long terme, les maturités longues sont privilégiées afin de permettre des conditions de renouvellement optimales non soumises aux distorsions du marché.
- À court terme les besoins sont couverts par des crédits revolving confirmés d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à horizon d'un an.

Instruments de financement et placements :

- Les types d'instruments de financements utilisés par SFL sont les suivants :
  - des emprunts obligataires,
  - des emprunts hypothécaires,
  - des emprunts bancaires,
  - des découverts bancaires,
  - des swaps.
- Les excédents de trésorerie sont placés dans des SICAV monétaires liquides, de risque faible.

Départements de SFL intervenant dans le processus :

- Les principaux intervenants suivants ont été identifiés pour le processus de gestion de trésorerie et son suivi :
  - la trésorerie,
  - le contrôle de gestion.

Procédures existantes :

- La politique de gestion de trésorerie et de maîtrise des risques financiers est définie dans le Document de référence.
- Par ailleurs, il existe un récapitulatif des opérations effectuées par la Trésorerie.
- La Direction de SFL a mis en place une nouvelle procédure de délégation de pouvoirs en 2012, qui définit les pouvoirs accordés pour la mise en œuvre de la gestion financière de SFL.

La politique définie par SFL en matière de gestion de trésorerie est globalement respectée. Les décisions sont prises dans un cadre défini et sur la base d'analyses pertinentes et détaillées.

Ainsi, les points forts du processus sont :

- l'existence d'une politique claire de gestion de trésorerie adaptée pour répondre aux risques de liquidité, de taux et de contrepartie,
- l'approbation des engagements significatifs par le Conseil d'administration,
- la qualité des éléments décisionnels présentés au Conseil d'administration,
- la tenue régulière de réunions de gestion de trésorerie permettant un suivi régulier et adapté des positions de couverture,
- la flexibilité du processus pour les opérations quotidiennes à court terme (SICAV et découverts bancaires).

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- l'enrichissement et la mise à jour de la documentation disponible afin d'élaborer une procédure selon le formalisme des procédures déjà existantes au sein de SFL ;
- la documentation des analyses et la formalisation des décisions prises lors des réunions de gestion de trésorerie ;
- la mise en conformité de la procédure de délégations de pouvoir avec la réalité opérationnelle pour les SICAV, s'il est confirmé que les SICAV entrent dans le champ d'application de la procédure sur les engagements supérieurs à 20 millions d'euros devant faire l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration.

d) Processus de refacturation des charges aux locataires

Le processus de liquidation des charges aux locataires est géré dans le progiciel Estia. Estia permet de générer les écritures de quittancement et de prélèvement utilisées en comptabilité générale et analytique et d'émettre le bordereau de régularisation des charges.

Les appels de charges et les bordereaux de régularisation sont archivés par le gestionnaire dans la GED. Interviennent également dans le processus de liquidation des charges aux locataires :

- le property management ;
- le contrôle de gestion ;
- la comptabilité ;
- la trésorerie.

Les procédures existantes

En 2011, SFL a décrit huit macro-processus structurant l'activité de la société, appelés les « RACI » (Responsable, Acteur, Consulté, Informé). Le processus de régularisation des charges et de suivi du budget de charges est présenté de manière succincte dans le Macro-processus 4 « Gestion Locative ».

La mission d'audit a conclu à une maîtrise satisfaisante du processus de liquidation des charges aux locataires piloté par le Property Management.
Les points forts du processus qui ressortent de notre mission sont :
- l'utilisation du progiciel Estia interfacé avec la comptabilité ;
- le calcul automatique par Estia des bordereaux de régularisation aux locataires à partir des données du bail pré-renseignées dans l'outil : clés de répartition, exonérations, plafonnements des charges, forfaits… ;
- la réalisation de contrôles de second niveau par le contrôle de gestion permettant de détecter des anomalies pouvant ne pas être détectées au niveau du property management ;
- l'utilisation d'une GED qui donne accès à tous les documents juridiques ainsi qu'aux quittances ;
- la séparation des tâches qui se traduit dans les habilitations d'accès au progiciel Estia.

e) Suivi des recommandations
Les recommandations de l'audit portent essentiellement sur la documentation et la formalisation du processus et ne présentent pas de caractère majeur.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :
- La mise en place d'un système d'alerte ou de contrôle bloquant sur les modifications d'information effectuées dans Estia.
- La mise en place de contrôle de second niveau sur certaines étapes du processus.

Sur ces deux recommandations, la direction a apporté les précisions suivantes :
- La première recommandation est pertinente (alerte et contrôle bloquant). Malheureusement, sa mise en œuvre est techniquement impossible sur Estia. La direction veillera à sa mise en œuvre sur le système Cassiopae.
- Sur la seconde recommandation, la direction est défavorable à sa mise en œuvre pour les raisons suivantes :
  - La tâche relève clairement et indubitablement du domaine d'expertise du gestionnaire. La volonté du management est précisément de responsabiliser les gestionnaires sur ces points clés. En outre, les états des dépenses sont contrôlés par les gestionnaires lors des arrêtés.
  - La seconde raison est plus générale : il apparaît nécessaire d'adapter la granularité des contrôles à la taille de l'entreprise.

f) Audit des fonctionnalités du logiciel Cassiopae et suivi du processus de migration
Il est nécessaire de rappeler tout d'abord le contexte dans lequel s'inscrit cette mission d'audit. La Société a décidé, en 2012, de changer son système d'information qui repose sur le logiciel métiers « Estia ».

Le système est vieillissant : l'analyse du SI de SFL fait apparaître des besoins qui auraient nécessité des évolutions incompatibles avec la technologie de Estia :
- inadéquation avec les nouveaux métiers de SFL,
- obsolescence technologique.

La solution envisagée est un système d'information articulé (*best of bread*).

En septembre 2012, SFL a lancé un appel d'offre auprès de quatre éditeurs leaders dans le métier du property consultés :
- Deux produits se sont détachés par leur modernité et le dynamisme des éditeurs : Cassiopae (Sté Cassiopae) et Premiance (Sté Taliance).
- Deux autres produits de la même génération que Estia étaient à considérer eu égard au poids des éditeurs : Altaïx (Sté Sopra) et SAP RE (Sté Aareon, distributeur de SAP).

Cet appel d'offre a été conduit sur la base d'un cahier des charges fonctionnel et technique dans le but d'obtenir des éditeurs consultés la réponse la plus adéquate aux besoins fondamentaux de SFL.

Au terme de l'analyse de l'offre, le Comité de direction de SFL a décidé de retenir la proposition de Cassiopae. La solution logicielle globale, telle que définie contractuellement avec Cassiopae intègre :
- des besoins fonctionnels connexes (Immobilisations, Cash flow prévisionnels ou emprunts) ;
- un logiciel de comptabilité (AMMON de Val Informatique) ;
- un environnement d'analyse : QlikView (*Business Discovery platform*).

L'objectif fixé est une mise en place opérationnelle au premier semestre 2014.
Le planning général de mise en œuvre s'articule autour des grandes phases suivantes :
- une phase de cadrage (qui s'est effectivement terminée conformément à nos prévisions à fin mars 2013) ;
- une phase de conception et de réalisation qui doit être conduite sur tout le second semestre 2013 et peut, si nécessité, se prolonger au premier trimestre 2014 ;
- une phase de recette ;
- et enfin, une phase de formation avec l'objectif d'une mise en place opérationnelle au premier semestre 2014.

Il a été décidé de mettre en place un suivi rigoureux des risques afin d'identifier au plus tôt les éventuelles dérives et de pouvoir y apporter les réponses adéquates le plus rapidement possible. Ce suivi repose sur cinq grands risques identifiés :

1. Risque d'inadéquation fonctionnelle du produit.
2. Risque d'inadéquation technique du produit.
3. Risque de rejet du produit par les utilisateurs.
4. Risque de surcoût lié aux besoins complémentaires ou mal définis.
5. Risque d'arrêt en fin de période probatoire du 31 août 2013 – devenu sans objet.

Enfin et pour conclure, le point d'avancement, à ce jour, de ce grand projet, est le suivant :

- Analyse des écarts entre le progiciel Cassiopae et nos spécificités, au cours des ateliers de cadrage.
- Personnalisation de notre SI au cours des ateliers de conception, construction du paramétrage, et réalisation des développements spécifiques.
- Organisation des ateliers de nettoyage des données dans l'ancien système.
- Adaptation des tables de transcodification pour la migration.
- Reprise de l'existant : recette provisoire par la DSI de trois tests de migration des données.
- La recette de la migration est toujours en cours.
- La phase en cours de migration de données est techniquement délicate ; sa maîtrise dépend essentiellement des capacités de l'éditeur à la piloter et la direction doit être très vigilante, car c'est au cours d'une telle étape, très lourde, que des décalages de planning peuvent se présenter.
- Enfin, et pour anticiper quelques grandes incidences de ce projet sur l'entreprise, il nous paraît très probable que le changement de système d'information aura des impacts significatifs sur nos procédures internes. Nous pouvons d'ores et déjà prévoir des travaux très importants dans ce domaine, qui intéressent, évidemment le Comité d'audit.

g) Organisation des chantiers et prévention du travail dissimulé.

La mission porte essentiellement sur les risques induits par l'absence de transmission des documents réglementaires au regard de l'infraction de travail dissimulé et sur le respect de la réglementation relative à la mise en œuvre des mesures de sécurité, d'hygiène et de santé du personnel en cas de présence de différentes entreprises. Les travaux ont porté sur le risque de mise en œuvre de la responsabilité pénale de la Société. Ils ont été conduits, sous la responsabilité du Secrétaire général en charge de l'audit interne avec le concours d'un cabinet d'avocats spécialisé.

Cette mission d'audit a abouti aux recommandations suivantes :

- Veiller à ce que les plans de prévention soient actualisés autant que nécessaire, en fonction des risques identifiés, et au moins une fois par an.
- La collecte auprès des cocontractants de la documentation administrative peut être avantageusement externalisée auprès d'un prestataire spécialisé. Cette régularité de la collecte permet à notre Société de se prémunir des risques en matière de travail dissimulé et en matière de recours à des travailleurs étrangers. La plateforme de référencement choisie peut être chargée de la collecte, mais également des relances semestrielles de la documentation obligatoire.

2.3.2 Le suivi des risques

Le Comité d'audit a été chargé par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 juillet 2012, d'établir, avec le management de la Société, un « Tableau de bord – Indicateurs de risque », document de synthèse proposant, à partir d'indicateurs existants, un instrument de suivi des risques de l'activité.

Le Comité d'audit, dans sa séance du 14 novembre 2012, a arrêté un « Tableau de bord » comportant quatre indicateurs portant sur la gestion locative et la répartition du Patrimoine et six indicateurs financiers.

Le Comité d'audit a décidé que ce « Tableau de bord - Indicateurs de risque » serait suivi et actualisé selon une fréquence semestrielle.

Ce tableau de bord actualisé a été examiné par le Comité d'audit lors de sa séance du 22 juillet 2013 (1er semestre 2013)

2.3.3 Le suivi des recommandations de l'Audit interne

Le Comité d'audit a décidé, dans l'organisation de ses travaux, de procéder à intervalle régulier, à un examen de la mise en œuvre des recommandations de l'Audit interne, suivant une périodicité semestrielle (et si nécessaire, à une fréquence plus soutenue).

2.3.4 Le Comité d'audit : ses missions et les bonnes pratiques

Le Comité d'audit, conformément aux meilleurs pratiques de place, a chargé le cabinet KPMG d'une mission d'évaluation de ses propres pratiques et diligences dans la gouvernance de l'Entreprise au regard des obligations réglementaires et des recommandations existantes.

Les travaux du Cabinet ont donné lieu à un rapport, la mission s'étant appuyée sur les comptes rendus des réunions du Comité ainsi que sur l'ensemble de la documentation transmise ou distribuée à l'occasion de ces réunions.

Depuis le début de l'année 2011, un important travail a été réalisé par le Comité d'audit dans le but de conduire une réflexion approfondie sur :

- Les règles de gouvernance des organes sociaux et de contrôle du Groupe, dans l'objectif de les porter au niveau des meilleurs pratiques des sociétés françaises cotées.
- La communication financière et les recommandations de l'EPRA.
- La cartographie des risques de la Société et l'audit interne.

Les travaux du Cabinet ont mis en évidence que le Comité d'audit de SFL répond globalement aux attentes liées à son fonctionnement et aux missions lui incombant. En effet, il a pu s'assurer des aspects suivants :

- Respect des règles de composition et des principes essentiels de fonctionnement du Comité d'audit.
- Examen par le Comité de l'information financière à l'occasion de la clôture des comptes annuels et semestriels.
- Analyse des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques par le Comité d'audit, notamment à travers la revue des missions de l'Audit interne.
- Revue des conclusions des Commissaires aux comptes par le Comité d'audit lors de la présentation des rapports de ces derniers à l'occasion des examens de comptes annuels et semestriels.
- Respect des principales règles établissant les relations du Comité d'audit avec les différents acteurs de l'entreprise.
- Transmission, suffisamment en amont de la tenue des comités, des documents communiqués par la Société (informations financières, rapports d'Audit interne).

Les principales pratiques sur lesquelles reposent les travaux du Comité d'audit sont les suivantes :

- Anticipation des travaux à mener et validation des sujets à évoquer en séance.
- Approfondissement de la revue des informations financières et de la connaissance du dispositif de contrôle interne.
- Formulation de questions et remarques sur les problématiques spécifiques (demande d'explications sur les hypothèses retenues pour les calculs et la cohérence des informations).
- Analyse détaillée des travaux des Commissaires aux comptes et suivi de l'application des recommandations formulées sur le dispositif de contrôle interne.
- Compte-rendu régulier de l'avancement des travaux du Comité d'audit au Conseil d'administration, afin que ce dernier puisse les évaluer.

Ces principes doivent être maintenus et consolidés.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

- Veille à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise.
- Veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.
- Prévient et maîtrise les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

Le Président du Conseil d'administration

Annexe 7.6

Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014

À caractère ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport joint du Président du Conseil d'administration (article L.225-37 du Code de commerce) ;
- Rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les options de souscription et d'achat d'actions ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle interne ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation de ces conventions ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Ratification de la nomination provisoire de Madame Angels ARDERIU IBARS ;
- Renouvellement du mandat de Madame Carmina GAÑET CIRERA, administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT, administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Luis MALUQUER, administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, administrateur ;
- Non-renouvellement du mandat de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, administrateur ;
- Non-renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, administrateur ;
- Nomination de Monsieur Carlos KROHMER, administrateur ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général ;
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

À caractère extraordinaire

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes ;
- Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL ;
- Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Assemblée générale mixte du 24 avril 2014

PARTIE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 44 843 905,81 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Affectation du résultat)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires :

- constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2013, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 44 843 905,81 euros,

- constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013	44 843 905,81 euros
Report à nouveau antérieur	620 424,00 euros
Soit le bénéfice distribuable	45 464 329,81 euros

- décide sur proposition du Conseil d'administration :
  - de verser aux actionnaires, à titre de dividende, 97 710 845,40 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, étant précisé qu'un acompte de 0,70 euro par action a été distribué le 23 octobre 2013, le solde à distribuer étant de 1,40 euro par action.
  - en conséquence, de prélever la somme de 52 246 515,59 euros sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui serait ainsi ramené de 924 182 054,02 euros à 871 935 538,43 euros.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2013, le montant global du dividende serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », lequel serait alors déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 2 mai 2014.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués, le montant affecté au « Report à nouveau » et le nouveau montant du compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Compte tenu d'un dividende de 2,10 euros par action, la partie du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code Général des Impôts est égale à 0,97 euro (sur la base de 46 528 974 actions) dont 0,70 euro ont été distribué le 23 octobre 2013 sous la forme d'un acompte (soit 0,27 euro de revenu de capitaux mobiliers au titre du solde de 1,40 euro distribué) et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code Général des Impôts, est égale à 1,13 euro.

La quote-part du dividende constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers est payée à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées. Elle ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code Général des Impôts.

Il est également précisé que, conformément à l'article 119 bis du Code Général des Impôts, pour la quote-part constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers, les dividendes distribués à des actionnaires non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables ou au taux de 30 % s'ils sont domiciliés dans un autre État. Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention. Le taux de la retenue à la source est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

En application de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué
2010	2,10 €	2,10 €	0,00 €		97 710 845,40 €
2011	1,40 € 0,70 €	0,39 € 0,70 €	1,01 €		65 140 563,60 € 32 570 281,80 €
2012	1,40 € 0,70 €	0,61 € 0,70 €		0,79 €	65 140 563,60 € 32 570 281,80 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

ORDINAIRE (Ratification de la nomination provisoire de Madame Angels ARDERIU IBARS)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 4 mars 2014, aux fonctions d'administrateur de Madame Angels ARDERIU IBARS, en remplacement de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, en raison de sa démission.

En conséquence, Madame Angels ANDERIU IBARS domiciliée Avenida Diagonal, 532 – 08006 BARCELONA – Espagne, exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

SIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Renouvellement du mandat de Madame Carmina GAÑET CIRERA, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Carmina GAÑET CIRERA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

SEPTIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

HUITIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Renouvellement du mandat de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

NEUVIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques CALVET vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

DIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Non-renouvellement du mandat de Monsieur Bertrand LETAMENDIA, administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Bertrand LETAMENDIA vient à expiration à l'issue de la présente assemblée, prend acte du non-renouvellement dudit mandat.

ONZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Non-renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean ARVIS vient à expiration à l'issue de la présente assemblée, prend acte du non-renouvellement dudit mandat.

DOUZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Nomination d'un nouvel administrateur, Monsieur Carlos KROHMER)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur Monsieur Carlos KROHMER, domicilié Avenida Diagonal, 532 – 08006 BARCELONA – Espagne, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TREIZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, figurant dans le rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, au titre de son mandat de Directeur général, figurant dans le rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

QUINZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale Mixte du 18 avril 2013 par sa seizième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société,

2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
   - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder, hors frais, 55 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;
   - en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2013, à 255 909 390 euros correspondant à 4 652 898 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale.

3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.

4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou autres instruments financiers dérivés ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L 225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- de conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la troisième résolution extraordinaire ci-après,

- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

SEIZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

PARTIE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE

(Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

– met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011, dans sa douzième résolution extraordinaire ;

– et autorise le Conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires de la Société dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Les options pourront être consenties par le Conseil d'administration à tout ou partie de ces personnes.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante selon le cas. Le nombre total des options pouvant être consenties au titre de la présente résolution ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions consenties au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix d'exercice des options consenties au titre de la présente résolution sera fixé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes :

– le prix d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise, sur Euronext Paris, aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options sont consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ;

– en outre, le prix d'exercice des options d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre de l'article L. 225-208 du Code de commerce ou, le cas échéant, du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

Les options allouées devront être exercées dans un délai de dix ans à compter de la date de leur attribution par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées de ces options.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet notamment de :

– fixer les conditions, notamment de performance, dans lesquelles les options seront consenties et pourront être exercées ;

– fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles seront consenties les options ;

– déterminer la liste des bénéficiaires d'options, le nombre d'options allouées à chacun d'eux, les modalités d'attribution et d'exercice des options ; fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires ;

– prendre, dans les cas prévus par la loi, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;

– plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, le cas échéant constater les augmentations de capital à la suite des levées d'options, modifier les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

DEUXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE

(Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

– met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011, dans sa treizième résolution extraordinaire ;

– et autorise, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 0,2 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans à compter de l'attribution.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans.
Par exception, l'Assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

TROISIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE

(Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.

2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.

3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélative des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

QUATRIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE

(Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 7.7

Rapport du Conseil d'administration

PARTIE EXTRAORDINAIRE

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2014

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après.

AUTORISATION DE CONSENTIR DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS AUX SALARIÉS ET MANDATAIRES SOCIAUX DE SFL

(première résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à consentir, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certains d'entre eux, des options de souscription et/ou d'achat d'actions ordinaires de la Société, chaque option donnant droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante.

Votre Conseil d'administration pourrait ainsi manifester la reconnaissance de la Société au dévouement des intéressés, les associant à son développement en leur permettant d'en devenir actionnaires.

Dans le cas d'options de souscription par l'émission d'actions nouvelles, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix de souscription ou d'achat des actions ordinaires de la Société ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options seront consenties par votre Conseil d'administration, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

En outre, en ce qui concerne les options d'achat, le prix d'achat ne sera pas inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre de l'article L. 225-208 du Code de commerce ou, le cas échéant, du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans l'hypothèse, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions règlementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et le nombre total d'options pouvant être consenties ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital social à la date de l'Assemblée. étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration vous informera chaque année des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

AUTORISATION D'ATTRIBUER GRATUITEMENT DES ACTIONS ORDINAIRES DE LA SOCIÉTÉ AUX SALARIÉS ET MANDATAIRES SOCIAUX ÉLIGIBLES DE SFL

(Deuxième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certaines catégories d'entre eux, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société.

Dans le cas d'attributions d'actions ordinaires à émettre, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et à tout droit aux actions ordinaires attribuées gratuitement sur le fondement de la présente autorisation.

Les actions existantes pouvant être attribuées devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à deux ans à compter de la décision d'attribution.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée et le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de l'assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 0,2 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

En cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourrait demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourraient demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seraient librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seraient librement cessibles.

Le Conseil d'administration vous informera chaque année des attributions réalisées dans le cadre de la présente délégation.

AUTORISATION D'ANNULATION D'ACTIONS SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE RACHETÉES

(troisième résolution extraordinaire)

En relation avec la quinzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la quinzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 9 mai 2011 et 18 avril 2013

L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées générales extraordinaires des 9 mai 2011, et 18 avril 2013.

Marché des affaires sociales depuis le 1er janvier 2014

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.8
Patrimoine – Inventaire au 31 décembre 2013

Récapitulatif		Surfaces totales	Bureaux (surface utile)	Commerces (surface utile)
Immeubles en portefeuille		360 131 m²	262 147 m²	27 238 m²
Immeubles en crédit-bail		9 185 m²	8 086 m²	
TOTAL AU 31/12/2013		**369 316 m²**	**270 233 m²**	**27 238 m²**

Immeubles en portefeuille				
1er	Louvre Saint-Honoré	47 673 m²	28 521 m²	6 661 m²
2e	#Cloud	33 187 m²	26 799 m²	
2e	6 Hanovre	4 607 m²	2 952 m²	
7e	103 Grenelle	19 729 m²	15 176 m²	258 m²
8e	Washington Plaza	47 097 m²	39 204 m²	460 m²
8e	Haussmann Saint-Augustin	13 434 m²	11 683 m²	791 m²
8e	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m²		4 539 m²
8e	90 Champs-Élysées	8 680 m²	7 699 m²	981 m²
8e	Ozone - 92, avenue des Champs-Élysées	7 691 m²	4 110 m²	3 088 m²
8e	Cézanne Saint-Honoré	29 021 m²	24 180 m²	1 849 m²
9e	Édouard VII	54 120 m²	28 113 m²	7 331 m²
12e	Rives de Seine	22 671 m²	20 487 m²	
16e	96 Iéna	8 856 m²	7 505 m²	
17e	112 Wagram	5 998 m²	4 545 m²	891 m²
Neuilly-sur-Seine	176 Charles-de-Gaulle	7 381 m²	5 749 m²	389 m²
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m²	6 026 m²	
Boulogne-Billancourt	In/Out	34 992 m²	29 398 m²	
	Total	**360 131 m²**	**262 147 m²**	**27 238 m²**

Immeubles en crédit-bail				
17e	131 Wagram	9 185 m²	8 086 m²	
	Total	**9 185 m²**	**8 086 m²**	

	Hôtels (surface utile)	Cinémas/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
	3 125 m²	8 019 m²	4 802 m²	34 384 m²	20 416 m²	3 464
				1 099 m²		124
	3 125 m²	**8 019 m²**	**4 802 m²**	**35 483 m²**	**20 416 m²**	**3 588**
				4 029 m²	8 462 m²	236
				6 388 m²		99
				1 620 m²	35 m²	
				1 708 m²	2 587 m²	100
				4 755 m²	2 678 m²	662
				960 m²		104
				1 819 m²	2 304 m²	117
					493 m²	
			231 m²	1 257 m²	1 504 m²	128
	3 125 m²	8 019 m²	4 571 m²	2 961 m²		504
				2 184 m²		366
				421 m²	930 m²	264
					562 m²	29
				382 m²	861 m²	145
				306 m²		124
				5 594 m²		586
	3 125 m²	**8 019 m²**	**4 802 m²**	**34 384 m²**	**20 416 m²**	**3 464**
				1 099 m²		124
				1 099 m²		**124**

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 12 février 2014.

A – État consolidé de la situation financière

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Immobilisations incorporelles	6-1	1 884	813	423
Immobilisations corporelles	6-2	22 760	23 338	23 774
Immeubles de placement	6-3	3 810 524	3 528 807	3 181 626
Participations dans les entreprises associées	6-4	302 341	286 560	266 106
Actifs financiers	6-5	692	770	6 442
Autres actifs	6-6	6 884	5 352	1 803
Total Actifs non-courants		**4 145 084**	**3 845 640**	3 480 175
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	–	286 777	360
Stocks et en-cours		–	–	–
Clients et autres débiteurs	6-8	63 014	59 435	51 608
Autres actifs	6-9	1 594	1 417	3 579
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	29 032	24 918	11 498
Total Actifs courants		**93 639**	**372 547**	**67 045**
Total Actif		**4 238 723**	**4 218 187**	**3 547 220**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capital		93 058	93 058	93 058
Réserves		1 974 378	1 760 385	1 674 351
Résultat de l'exercice		147 259	283 189	180 891
Total Capitaux propres, part du groupe		**2 214 695**	**2 136 632**	**1 948 300**
Intérêts minoritaires		230 871	198 031	89 116
Total Intérêts minoritaires		**230 871**	**198 031**	**89 116**
Total des capitaux propres	**6-11**	**2 445 566**	**2 334 663**	**2 037 416**
Emprunts et dérivés passifs	6-12	1 345 323	1 507 746	921 978
Provisions non courantes	6-13	582	1 861	1 984
Impôts différés passifs	6-14	133 902	117 060	63 192
Dettes fiscales	6-15	9 107	1 717	2 500
Autres passifs	6-16	15 575	14 715	13 470
Total Passifs non courants		**1 504 490**	**1 643 099**	**1 003 124**
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	36 481	42 638	19 519
Emprunts et concours bancaires	6-12	216 260	154 972	449 143
Provisions courantes	6-13	484	316	111
Autres passifs	6-18	35 443	42 499	37 908
Total Passifs courants		**288 668**	**240 425**	**506 679**
Total Passif		**4 238 723**	**4 218 187**	**3 547 220**

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs		149 315	150 202	151 599
Charges immobilières nettes de récupération		- 12 298	- 12 391	- 10 583
Loyers nets	**6-19**	**137 017**	**137 811**	**141 016**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	29	437	416
Autres produits d'exploitation	6-21	2 479	3 581	2 982
Dotations aux amortissements	6-22	- 1 018	- 850	- 757
Variation nette des provisions	6-23	1 411	- 60	489
Frais de personnel	6-24	- 11 599	- 11 187	- 11 517
Autres frais généraux	6-25	- 8 476	- 7 252	- 7 262
Résultat de cession des autres actifs		–	–	1
Résultat de cession des immeubles de placement	6-26	- 196	- 4	7 668
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	145 310	236 260	98 094
Résultat opérationnel		**264 957**	**358 736**	**231 132**
Résultat dans les entreprises associées	6-28	20 969	20 967	18 703
Charges financières	6-29	- 64 268	- 70 825	- 62 965
Produits financiers	6-29	11 184	14 816	13 852
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-30	- 18 158	- 16 028	- 4 751
Actualisation des dettes et créances		598	- 163	129
Variation nette des provisions financières	6-31	–	–	–
Résultat net avant impôts		**215 282**	**307 503**	**196 100**
Impôts	6-32	- 32 585	- 8 050	- 2 964
Résultat net		**182 696**	**299 453**	**193 136**
Part du groupe		**147 259**	**283 189**	**180 891**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	6-33	35 437	16 264	12 244
Autres éléments du résultat global :				
Pertes et gains actuariels	6-13	84		
Impact des impôts différés				
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclabes au compte de résultat				
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		*84*	–	–
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	6-30	24 036	- 13 076	- 10 156
Impact des impôts différés sur instruments financiers	6-32	- 535	- 138	- 528
Réévaluation sur immeuble d'exploitation		–	–	1 179
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclabes au compte de résultat	6-4	3 879	–	–
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		*27 380*	*- 13 215*	*- 9 505*
Total des autres éléments du résultat global		**27 464**	**- 13 215**	**- 9 505**
Résultat net et autres éléments du résultat global		**210 160**	**286 238**	**183 631**
Part du Groupe		**174 214**	**269 974**	**171 386**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		35 946	16 264	12 244
Résultat net par action	6-34	3,20 €	6,14 €	3,89 €

C – État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2011	93 058	1 084 110	22 621	- 19 953	- 37 001	624 577	180 891	1 948 300	89 116
Variations en cours d'exercice :									
Résultat de l'exercice							283 189	283 189	16 264
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt					- 13 215			- 13 215	
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	–	–	–	–	**- 13 215**	–	**283 189**	**269 974**	**16 264**
Affectation du résultat		- 21 219				202 110	- 180 891	–	
Imputation des actions propres				1 852				1 852	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				- 187				- 187	
Requalification des instruments de couverture					9 645			9 645	
Impact des entreprises associées						2 549		2 549	
Paiements fondés sur des actions						329		329	
Dividendes versés par SFL		- 32 262				- 64 475		- 96 737	- 1 411
Variations de périmètre					905			905	94 062
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2012	93 058	1 030 630	22 621	- 18 289	- 39 666	765 090	283 189	2 136 630	198 031
Variations en cours d'exercice :									
Résultat de l'exercice							147 259	147 259	35 437
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt					26 871	84		26 955	509
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	–	–	–	–	**26 871**	**84**	**147 259**	**174 214**	**35 946**
Affectation du résultat		- 41 927				325 116	- 283 189	–	
Imputation des actions propres				46				46	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				9				9	
Paiements fondés sur des actions						570		570	
Dividendes versés par SFL		- 64 520				- 32 254		- 96 774	- 3 107
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2013	93 058	924 183	22 621	- 18 234	- 12 795	1 058 605	147 259	2 214 695	230 871

D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité :				
Résultat de l'exercice - part du Groupe		147 259	283 189	180 891
Variation de valeur des immeubles de placement		- 145 310	- 236 260	- 98 094
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)		1 018	850	137
Dotations nettes aux provisions du passif		- 1 027	81	51
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		196	4	- 7 670
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		17 560	16 191	4 622
Étalement des franchises de loyers		- 4 231	- 1 250	- 10 574
Avantage consenti au personnel		570	329	115
Résultat des entreprises associées		- 20 969	- 20 967	- 18 703
Part des intérêts minoritaires		35 437	16 264	12 244
Autres variations		20	–	- 671
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**30 523**	**58 432**	**62 348**
Coût de l'endettement financier		53 085	56 009	49 113
Charge d'impôt		32 585	8 050	2 964
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt		**116 193**	**122 492**	**114 425**
Variation du besoin en fonds de roulement		*- 9 991*	*- 12 450*	*6 360*
Dividendes reçus des entreprises associées		9 066	3 065	4 723
Intérêts versés		- 58 852	- 66 937	- 49 001
Intérêts reçus		246	2 940	5 096
Impôt versé		- 8 057	- 4 794	- 3 717
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**48 606**	**44 315**	**77 886**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		- 131 993	- 103 075	- 56 354
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 3 014	- 4 689	- 7 893
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-37	–	8 931	–
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-37	290 109	- 4	49 795
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales		–	–	–
Autres encaissements et décaissements		78	- 2	- 99
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		**155 180**	**- 98 839**	**- 14 550**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :				
Variations de capital et primes d'émission		–	–	–
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		55	1 664	- 929
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise		- 96 774	- 96 737	- 96 693
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 3 107	- 1 411	- 2 284
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		265 867	1 140 313	867 991
Remboursements d'emprunts		- 357 081	- 925 173	- 855 071
Autres variations financières		- 12 881	- 47 489	1 438
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		**- 203 920**	**71 167**	**- 85 548**
Variation de trésorerie		**- 135**	**16 644**	**- 22 212**
Trésorerie nette à l'ouverture	6-37	- 1 410	- 18 053	4 159
Trésorerie nette à la clôture	6-37	- 1 544	- 1 410	- 18 053
Variation de trésorerie		**- 135**	**16 644**	**- 22 212**

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

E – Notes annexes

I - Méthodes comptables

1-1) Référentiel Comptable

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

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2013, sont les suivants :

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

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du 1er janvier 2013 :

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

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

1-2) Principes de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. § 2-3).

1-3) Principes et modalités de consolidation

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

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

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

1-4) Participation dans les coentreprises

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

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

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

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 coentreprise du Groupe.

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

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

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

1-6) Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

1-7) Conversion en monnaie étrangère

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

1-8) Impôts

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

L'application de l'amendement à IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents » est sans impact significatif sur les comptes consolidés de SFL au 31 décembre 2013.

II - Méthodes d'évaluation

2-1) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux frais de développement des logiciels relatifs au changement des systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.
Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de cinq années.

2-2) Immobilisations corporelles

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

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

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

2-3) Immeubles de placement

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

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

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

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

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes, dont la méthode est décrite ci-dessous.
Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :
Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent – Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

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

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.
Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quel que soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :
- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.

Aussi, l'expertise du patrimoine de SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous :
- CBRE : 31 %,
- JLL : 38 %,
- BNP Paribas Real Estate : 31 %.

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

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT), et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.
En fonction des situations locatives transmises par SFL, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.
Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par l'IFRS 13.
Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérents avec le marché.
Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisé à 6,20 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

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

2-4) Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-5) Valeur recouvrable des actifs non courants

L'IAS 36 définit la valeur recouvrable d'un actif comme étant la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif.
L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux participations dans les entreprises associées, aux actifs financiers et aux « goodwill ». SFL n'a pas de « goodwill » non affecté.

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée.
Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif.
Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles des immeubles et des titres des sociétés immobilières dans le calcul de leur ANR.

2-6) Coût des emprunts

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

2-7) Immeubles de placement destinés à la vente

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

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

2-8) Instruments financiers (hors instruments dérivés)

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

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

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

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

2-9) Créances locataires clients

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

2-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.
Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2-11) Prêts et emprunts portant intérêts

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

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

2-12) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.
Ce poste comprend la dette fiscale liée à l'*Exit-tax*, qui est payable sur les quatre 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 déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif.
Lorsque le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

2-13) Provisions

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

2-14) Avantages au personnel

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

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

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

2-15) Actions propres

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

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

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

2-17) Contrat de location-financement

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

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

2-18) Instruments financiers dérivés

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

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13.

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

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

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

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

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

2-19) Produits des activités ordinaires

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

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

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

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

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

Ventes d'actifs

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

Intérêts

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

Dividendes

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

2-20) Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

III - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	123 450	5 206	20 659	–	149 315
Charges immobilières nettes de récupération	- 11 322	- 322	- 654	–	- 12 298
Loyers nets	**112 128**	**4 884**	**20 005**	**–**	**137 017**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	–	–	–	29	29
Autres produits d'exploitation	1 354	88	12	1 025	2 479
Dotations aux amortissements	- 434	–	–	- 584	- 1 018
Variation nette des provisions	- 346	–	715	1 042	1 411
Frais de personnel	–	–	–	- 11 599	- 11 599
Autres frais généraux	–	–	–	- 8 476	- 8 476
Résultat de cession des immeubles de placement	- 196	–	–	–	- 196
Variation de valeur des immeubles de placement	135 864	- 1 280	10 726	–	145 310
Résultat opérationnel	**248 371**	**3 692**	**31 458**	**- 18 563**	**264 957**
Résultat dans les entreprises associées	–	–	20 969	–	20 969
Charges financières	–	–	–	- 64 268	- 64 268
Produits financiers	–	–	–	11 184	11 184
Ajustement de valeur des instruments financiers	–	–	–	- 18 158	- 18 158
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	598	598
Variation nette des provisions financières	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôts	**248 371**	**3 692**	**52 427**	**- 89 208**	**215 282**
Impôts	- 28 566	–	- 1 436	- 2 583	- 32 585
Résultat net	**219 805**	**3 692**	**50 991**	**- 91 792**	**182 696**
Part du Groupe	**178 019**	**3 692**	**50 991**	**- 85 443**	**147 259**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	41 786	–	–	- 6 348	35 437
Autres éléments du résultat global :					
Pertes et gains actuariels	–	–	–	84	84
Impact des impôts différés	–	–	–	–	–
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclabes au compte de résultat	–	–	–	–	–
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat	***–***	***–***	***–***	***84***	***84***
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	–	–	–	24 036	24 036
Impact des impôts différés sur instruments financiers	–	–	–	- 534	- 534
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclabes au compte de résultat	–	–	–	3 879	3 879
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	***–***	***–***	***–***	***27 380***	***27 380***
Total des autres éléments du résultat global	–	–	–	27 464	27 464
Résultat net et autres éléments du résultat global	**219 805**	**3 692**	**50 991**	**- 64 328**	**210 160**
Part du Groupe	**178 019**	**3 692**	**50 991**	**- 58 489**	**174 214**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	41 786	–	–	- 5 839	35 946

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 147 725	305 847	688 701	1 911	4 144 184
Actifs non affectés	–	–	–	94 540	94 540
Total des actifs	3 147 725	305 847	688 701	96 451	4 238 723

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 1er, 2e, 9e, 8e, 16e et 17e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers, le boulevard Malesherbes, et la rue de Châteaudun, à l'est par la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud par la rue de Rivoli et par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- Croissant Ouest : marché situé à l'Ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Levallois.
- Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

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

IV - Faits caractéristiques

4-1) Opérations

Projets en développement :

- Les travaux du projet « In/Out » à Boulogne, qui ont démarré en janvier 2012, ont pris fin au cours du deuxième semestre 2013 conformément au calendrier. L'immeuble, en cours de commercialisation, est entré en exploitation le 31 octobre 2013.
- Après son entrée en restructuration lourde au cours du deuxième semestre 2012, et la signature du marché de travaux avec l'entreprise générale en janvier 2013, les gros travaux de démolition et reconstruction de l'immeuble « #Cloud » du 81-83 rue de Richelieu se sont poursuivis dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au deuxième semestre 2015.

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

4-2) Financements

SFL a signé le 4 juillet 2013 un crédit revolving syndiqué de 400 millions d'euros d'une durée de cinq ans *in fine* et assorti d'une marge de 200 bp sur Euribor 3 mois. Ce nouvel emprunt vient remplacer le crédit revolving syndiqué de 300 millions d'euros signé en octobre 2009 et permet à SFL d'augmenter sa liquidité, de réduire sa marge de financement et d'allonger la maturité de sa dette.

Suite à son arrivée à échéance fin octobre 2013, SFL a procédé au remboursement du prêt hypothécaire de 40,8 millions d'euros conclu avec RBS.

Par ailleurs, suite à l'arrivée à échéance en octobre 2013 du crédit-bail portant sur l'immeuble « Rives de Seine », SFL a également procédé à la levée de l'option d'achat, au prix contractuel de 47,8 millions d'euros. Cette levée d'option a entraîné l'exigibilité d'une *Exit-Tax* d'un montant de 11,8 millions d'euros. À compter de cette levée d'option, cet immeuble intègre le secteur exonéré du régime SIIC.

4-3) Contentieux fiscaux

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

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

Un contrôle fiscal est actuellement en cours pour les exercices 2010 à 2012 sur la Société Foncière Lyonnaise. La notification de l'administration concernant l'exercice 2010 porte sur un redressement d'assiette de 2,9 millions d'euros qui viendrait réduire les déficits fiscaux au 31 décembre 2010, et sans impact significatif sur l'impôt exigible. Néanmoins, SFL conteste le redressement qui porte sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux. SFL n'a donc pas constitué de provision au regard de ce redressement.

4-4) Événements post-clôture

Néant.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société-mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	–	–
Sociétés en intégration globale :			
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
Sociétés mises en équivalence :			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2013.

VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

6-1) Immobilisations incorporelles

	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	–	–	–	–	–	-
Valeur nette	423	413	- 23	–	–	813

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2013
Valeur brute						
Applications informatiques	3 859	–	–	830	–	4 690
Autres incorporelles	500	1 029	- 20	- 490	–	1 020
Amortissements						
Applications informatiques	- 3 547	- 278	–	–	–	- 3 825
Autres incorporelles	–	–	–	–	–	–
Valeur nette	813	751	- 20	340	–	1 884

6-2) Immobilisations corporelles

	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						
Immeubles d'exploitation	- 239	- 434	–	–	–	- 673
Autres corporelles	- 752	- 268	–	–	–	- 1 020
Valeur nette	23 774	- 443	–	–	7	23 338

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2013
Valeur brute						
Immeubles d'exploitation	21 238	–	–	–	–	21 238
Autres corporelles	3 793	63	- 157	99	–	3 798
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	- 673	- 434	–	–	–	- 1 107
Autres corporelles	- 1 020	- 306	157	–	–	- 1 169
Valeur nette	23 338	- 677	–	99	–	22 760

Au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 28 324 milliers d'euros, contre 29 188 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

6-3) Immeubles de placement

	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	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2013
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 528 807	134 445	160 263	- 6	- 12 972	- 14	–	3 810 524
Total	3 528 807	134 445	160 263	- 6	- 12 972	- 14	–	3 810 524

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 846 024	3 559 681	3 211 782
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	- 35 500	- 30 874	- 30 155
Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers	3 810 524	3 528 807	3 181 626

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

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

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2013 (M€, 100 %)	Paramètres	Fourchette[1]	Moyenne pondérée[1]
Paris QCA	3 177	VLM Taux de fin de cash-flow Taux d'actualisation	535 - 730 € 4,50 % - 5,50 % 5,20 % - 7,15 %	655 € 5,08 % 5,97 %
Paris hors QCA	391	VLM Taux de fin de cash-flow Taux d'actualisation	480 - 630 € 5,25 % 5,75 % - 6,40 %	542 € 5,25 % 6,08 %
Croissant Ouest	306	VLM Taux de fin de cash-flow Taux d'actualisation	260 - 450 € 5,75 % - 6,50 % 6,75 % - 7,25 %	421 € 5,84 % 6,98 %
Total	3 874			

(1) pour les bureaux.

Mécaniquement, une hausse des VLM entraîne une hausse des valeurs d'expertise, et inversement. Une hausse des taux de fin de cash-flows et des taux d'actualisation entraîne une diminution des valeurs d'expertises, et inversement.

6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2011	31/12/2012	Distribution	Résultat	Autres variations	31/12/2013
SIIC de Paris	29,63 %	266 106	286 560	- 9 066	20 969	3 879	302 341
Total		266 106	286 560	- 9 066	20 969	3 879	302 341

La participation de la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,63 % est valorisée à 302 341 milliers d'euros au 31 décembre 2013, contre 286 560 milliers d'euros au 31 décembre 2012.
La valorisation de cette participation au cours de clôture du 31 décembre 2013 (17,00 €) est de 217 082 milliers d'euros.

6-5) Actifs financiers

	31/12/2011	31/12/2012	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2013
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	635	770	1	–	- 79	-	692
Instruments dérivés de couverture	5 806	–	–	–	–	–	–
Total	**6 442**	**770**	**1**	**–**	**- 79**	**–**	**692**

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Impôts différés actif	6	12	478
Autres créances – non courantes	208	163	40
Paiements d'avance – non courants	6 669	5 178	1 286
Total	**6 884**	**5 352**	**1 803**

L'analyse des impôts différés actif est présentée à la note 6-32.
Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à plus d'un an des immeubles en restructuration.

6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2011	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	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2013
Juste valeur								
Immeubles de placement destinés à la vente	286 777	1 973	–	- 286 772	- 1 981	3	–	–
Total	**286 777**	**1 973**	**–**	**- 286 772**	**- 1 981**	**3**	**–**	**–**

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	–	290 305	360
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**

Aucun immeuble n'est classé en immeuble de placement destiné à la vente au 31 décembre 2013. Tous les immeubles de placement destinés à la vente ont été cédés au cours de l'année.

6-8) Clients et autres débiteurs

	31/12/2013			31/12/2012	31/12/2011
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	44 130	11 691	32 439	43 785	35 739
Provisions clients et comptes rattachés	-1 933	–	- 1 933	- 2 327	- 2 456
Clients	**42 197**	**11 691**	**30 507**	**41 458**	**33 284**
Fournisseurs : avances & acomptes versés	30	30	–	40	228
Personnel et comptes rattachés	39	39	–	44	43
Créances fiscales - hors IS - part courante	19 002	19 002	–	16 302	12 076
Autres créances d'exploitation	1 569	1 569	–	1 305	5 726
Autres créances	176	176	–	285	251
Autres débiteurs	**20 817**	**20 817**	**–**	**17 977**	**18 324**
Total	**63 014**	**32 507**	**30 507**	**59 435**	**51 608**

Les créances clients proviennent pour 35 500 milliers d'euros, dont 28 594 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 :

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux provisions	- 434	- 103	- 14
Reprises de l'exercice	818	231	553
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 2	- 120	- 14
Total	**382**	**8**	**526**
Loyers	149 315	150 202	151 599
Ratio coût du risque locatif sur loyers	**- 0,26 %**	**- 0,01 %**	**- 0,35 %**

6-9) Autres actifs courants

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts courus sur dérivés	–	–	138
États - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 345	967	2 609
Paiements d'avance	249	450	831
Total	**1 594**	**1 417**	**3 579**

6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Fonds bancaires et caisses	344	5 625	3 231
Valeurs mobilières de placement	28 688	19 293	8 266
Total	**29 032**	**24 918**	**11 498**

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Sicav monétaire Rothshild	1 397	1 077	500
Sicav monétaire HSBC	–	–	4 907
Sicav monétaire Crédit Agricole	10 271	2 967	2 859
Valeurs mobilières de placement Natixis	17 019	15 249	–
Total	**28 688**	**19 293**	**8 266**

6-11) Capitaux propres

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

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

	31/12/2011	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Nombre de titres	498 482	441 250	110 577	112 296	439 531
Prix moyen en euros	54,51 €	57,38 €	38,69 €	38,50 €	57,51 €
Total en milliers d'euros	**27 173**	**25 321**	**4 278**	**- 4 323**	**25 276**

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		
			31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts obligataires :								
Émission 500 M€ 2011	4,63 %	25-mai-16	500 000	500 000	500 000	14 001	14 002	14 196
Émission 500 M€ 2012	3,50 %	28-nov-17	500 000	500 000	–	1 630	1 630	–
Emprunts bancaires :								
Syndiqué NATIXIS 2005	Euribor 3M + 0,40 % (fin de tirage)	26-janv-12	–	–	–	–	–	200 026
Syndiqué NATIXIS 2010	Euribor 3M + 2,15 % (fin de tirage)	17-déc-15	–	45 000	40 000	–	64	209
Syndiqué BNP PARIBAS	Euribor 3M + 2,00% (fin de tirage)	4-juil-18	50 000	–	–	149	–	–
HSBC-CA-CIB-CFF	Euribor 3M + 2,50 % (le 29 du trimestre)	25-sept-12	–	–	–	–	–	76 130
BANCOSABADELL	Euribor 3M + 0,60 % (fin de trimestre)	28-févr-12	–	–	–	–	–	50 005
Revolving BECM	Euribor 1M + 0,50 % (fin de tirage)	5-mai-14	–	150 000	150 000	150 013	3	15
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M + 0,56 % (fin de trimestre)	31-oct-13	–	–	40 800	–	40 801	4
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M + 0,55% (fin de tirage)	23-oct-12	–	–	–	–	–	50 011
CADIF	Euribor 1M + 0,80 % (fin de tirage)	31-déc-13	–	–	–	18 001	15 002	15 008
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M + 1,85 % (fin de trimestre)	25-sept-17	202 199	204 257	–	2 789	2 010	–
Engagements sur contrats de location-financement :								
131, Wagram	Euribor 3M + 2 % (fin de trimestre)	14-juin-16	30 061	32 851	35 641	2 790	2 790	2 790
Rives de Seine	Euribor 6M + 0,75 % (29/04 et 29/10)	29-oct-13	–	–	53 668	–	53 668	11 353
Valeurs de marché négatives des swaps de taux :								
Swap CA-CIB	2,2180 %	25-sept-12	–	–	–	–	–	863
Swap BNP-PARIBAS	2,3750 %	31-mars-12	–	–	–	–	–	123
Swap JP-MORGAN	E12M + 1,4150 % + CAP 5,0850 %	11-oct-12	–	–	21 456	–	–	1 865
Swaps RBOS	3,8900 %	31-oct-13	–	–	2 158	–	1 279	6
Swap BNP-PARIBAS	2,2300 %	30-nov-12	–	–	1 792	–	–	3
Swap HSBC	2,1720 %	15-févr-13	–	2 982	1 793	–	3	3
Swap HSBC	2,3050 %	15-févr-13	–	6 775	4 120	–	6	7
Sawp BNP-PARIBAS	1,8600 %	30-nov-12	–	–	1 103	–	–	3
Swap CA-CIB	2,5300 %	30-nov-12	–	–	3 806	–	–	–
Swap CADIF	2,1750 %	30-nov-12	–	–	4 135	–	–	–
Swap CA-CIB	2,5000 %	30-nov-12	–	–	5 576	–	–	–
Swap HSBC	1,9500 %	30-nov-12	–	–	4 323	–	–	–
Swap CM-CIC	1,8460 %	18-févr-13	–	5 607	1 653	–	411	–
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825 %	25-sept-17	639	2 759	–	208	219	–
Découverts bancaires :	Divers		–	–	–	30 576	26 327	29 464
Comptes courants passifs :	Divers		71 994	68 888	57 557	365	1 398	322
Impact étalement des commissions sur emprunts :			- 9 570	- 11 373	- 7 603	- 4 262	- 4 641	- 3 263
Total			**1 345 323**	**1 507 746**	**921 978**	**216 260**	**154 972**	**449 143**

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

	31/12/2013	À 1 an au plus	> à 1 an et <= à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2012
Emprunts syndiqués	50 149	149	50 000	–	45 064
Emprunts obligataires	1 015 631	15 631	1 000 000	–	1 015 632
Emprunt revolving BECM	150 013	150 013	–	–	150 003
Emprunt Royal Bank of Scotland	–	–	–	–	40 801
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	204 988	2 789	202 199		206 267
Crédit-Bail	32 851	2 790	30 061	–	89 309
CADIF	18 001	18 001	–	–	15 002
Comptes courants passifs	72 359	365	71 994	–	70 286
Étalement frais emprunts	- 13 832	- 4 262	- 9 570	–	- 16 014
Swaps NATIXIS - DEKA -NORD LB	847	208	639	–	2 978
Swaps RBS 3,89 %	–	–	–	–	1 279
Swap HSBC 2,172 %	–	–	–	–	2 985
Swap HSBC 2,305 %	–	–	–	–	6 781
Swap CM-CIC 1,846 %	–	–	–	–	6 018
Découvers bancaires	30 576	30 576	–	–	26 327
Total	**1 561 583**	**216 260**	**1 345 323**	**–**	**1 662 718**

Au 31 décembre 2013, SFL disposait d'une réserve de 700 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 605 000 milliers d'euros au 31 décembre 2012.
Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding.
Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couvertures correspond à la juste valeur de ces instruments financiers (y compris risque de crédit) à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 31 décembre 2013.

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

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2013	Valeur au 31/12/2012	Clauses d'exigibilités (1)
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS	Ratio LTV <= 50 %	35,8 %	38,0 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,3	2,2	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	5,8 %	8,2 %	Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,3 Md€	3,1 Md€	
EMPRUNT SYNDIQUE BNP PARIBAS	Ratio LTV <= 50 %	35,8 %	38,0 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,3	2,2	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	5,8 %	8,2 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,3 Md€	3,1 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio LTV <= 50 %	39,6 %	42,2 %	Défaut de paiement Défauts croisés
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,3	2,2	Cessation d'activité Procédure collective
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine < 20 %	6,1 %	8,6 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine > 2 Md€	3,9 Md€	3,9 Md€	Changement de contrôle Effet défavorable significatif
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30 %	14,9 %	26,3 %	

(1) Liste non exhaustive

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2013.

6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2011	31/12/2012	Augmentation	Diminution	*Dont provisions consommées*	Écarts actuariels	31/12/2013
Provisions pour impôts et taxes	1 137	968	–	- 968	*- 968*	–	–
Provisions relatives aux personnels	847	893	60	- 287	*- 287*	- 84	582
Provisions non courantes	**1 984**	**1 861**	**60**	**- 1 255**	***- 1 255***	**- 84**	**582**
Provisions sur immeubles et locataires	111	166	15	–	–	–	181
Provisions relatives aux personnels	–	150	153	–	–	–	303
Provisions courantes	**111**	**316**	**168**	**–**	**–**	**–**	**484**
Total	**2 095**	**2 176**	**228**	**- 1 255**	***- 1 255***	**- 84**	**1 066**

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 582 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,17 % et d'un taux de revalorisation de 2,00 %. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.
Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de 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 2013 à 20 milliers d'euros, contre 27 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

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

6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-32.

6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus 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 ;
- la levée d'option d'achat en octobre 2013 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble « Rives de Seine » qui a entraîné l'exigibilité d'une *Exit tax* d'un montant de 11,8 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2014 à 2017 et faisant l'objet d'une actualisation.

Date d'échéance	2015	2016	2017	Total
Montant à payer	3 726	2 735	2 646	9 107

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs	5 717	5 297	7 066
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	30 764	37 341	12 453
Total	**36 481**	**42 638**	**19 519**

Au 31 décembre 2013, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, et notamment les immeubles situés au 46 quai Le Gallo à Boulogne (« In/Out ») et au 81/83 rue de Richelieu (« #Cloud »).

6-18) Autres passifs courants

Les autres passifs courants se décomposent de la manière suivante :

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dépôts et cautionnements reçus	1 515	1 515	1 484
Clients – avances et acomptes reçus	12 400	15 978	19 134
Dettes sociales	4 873	5 611	5 253
Dettes fiscales	6 831	7 172	6 549
Autres dettes	3 297	3 600	2 672
Comptes de régularisations-passif	6 528	8 623	2 816
Total	**35 443**	**42 499**	**37 908**

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 4 231 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 milliers d'euros au 31/12/2013	Total	Moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	625 254	143 899	380 719	100 636

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	**149 315**	**150 202**	**151 599**
Charges d'exploitation immobilières	- 40 710	- 39 720	- 37 915
Charges immobilières récupérées	28 412	27 329	27 332
Charges immobilières nettes de récupération	**- 12 298**	**- 12 391**	**- 10 583**
Loyers nets	**137 017**	**137 811**	**141 016**

La prise de contrôle du Groupe Parholding au 31 décembre 2012 a eu un impact positif sur les revenus locatifs de 13 043 milliers d'euros compensé notamment par la vente de l'immeuble « Mandarin Oriental » le 8 février 2013.

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 29 milliers d'euros au 31 décembre 2013, contre 437 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

6-21) Autres produits d'exploitation

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Production immobilisée	792	908	452
Autres produits	1 687	2 673	2 530
Total	**2 479**	**3 581**	**2 982**

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

6-22) Dotations aux amortissements

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 278	- 148	- 148
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	- 740	- 702	- 609
Total	**- 1 018**	**- 850**	**- 757**

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 434	- 103	- 14
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 15	- 146	- 111
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 213	- 546	- 1 000
Total dotations	**- 662**	**- 796**	**- 1 124**
Reprises de provisions sur actif circulant	818	125	553
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	–	46	417
Reprises de provisions pour autres risques et charges	1 255	565	643
Total reprises	**2 073**	**736**	**1 613**
Total	**1 411**	**- 60**	**489**

La reprise de provisions pour risques et charges de 1 255 milliers d'euros est constituée à hauteur de 968 milliers d'euros de la reprise sur les contentieux fiscaux (cf. note 4-3).

6-24) Frais de personnel

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Rémunérations du personnel	- 7 173	- 6 601	- 7 465
Charges de Sécurité sociale	- 3 139	- 2 848	- 2 963
Charges de prévoyance	- 73	- 72	- 69
Autres charges sociales	- 469	- 649	- 657
Avantages accordés aux personnels	- 570	- 329	- 115
Participation et intéressement	- 175	- 688	- 248
Total	**- 11 599**	**- 11 187**	**- 11 517**

L'effectif pour le personnel administratif est de 72 personnes au 31 décembre 2013, contre 78 personnes au 31 décembre 2012. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 31 décembre 2012.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature, droits épargne salariale, indemnités de rupture) s'élève à 3 480 milliers d'euros au 31 décembre 2013, contre 2 695 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2013

Date d'Assemblée	**21/04/2005**
Date du Conseil d'administration	**13/03/2007**
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ d'exercice des options	14/03/2011
Date d'expiration	13/03/2015
Prix de souscription	–
Prix d'achat	60,11 €
Options à l'ouverture de l'exercice	234 335
Options attribuées dans l'exercice	–
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	–
Options annulées dans l'exercice	26 038
Nombre d'actions restant à souscrire/acheter	**208 297**

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 2013

	Plan n° 1		**Plan n° 2**
Date d'Assemblée	**09/05/2011**		**09/05/2011**
Date du Conseil d'administration	**16/02/2012**	**05/03/2013**	**16/02/2012**
Date d'attribution à partir de :	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2013
% d'espérance	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre cible	32 988	35 144	13 678
Nombre espéré	23 366	24 892	9 688
Juste valeur unitaire	29,08 €	31,65 €	30,97 €
Refus d'attribution / départs	- 980	- 897	–
Nombre espéré à la clôture	**22 386**	**23 995**	**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'Équilibre des Actifs Financiers).
L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'attribution.

Au 31 décembre 2013, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 570 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

6-25) Autres frais généraux

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Achats	- 109	- 128	- 133
Sous- traitance	- 334	- 285	- 239
Locations	- 1 100	- 1 147	- 1 258
Entretien/Maintenance	- 171	- 176	- 188
Honoraires	- 1 893	- 1 748	- 1 775
Publications/Relations publiques	- 852	- 883	- 892
Services bancaires	- 269	- 270	- 285
Impôts et taxes	- 1 791	- 1 225	- 1 376
Frais de déplacement et réceptions	- 340	- 353	- 355
Charges non récurrentes	- 270	- 198	87
Autres	- 1 347	- 839	- 847
Total	**- 8 476**	**- 7 252**	**- 7 262**

6-26) Résultat de cession des immeubles de placement

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

6-27) Variation de valeur des immeubles de placement

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

6-28) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de 20 969 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris.

6-29) Charges et produits financiers

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	- 53 302	- 43 544	- 39 015
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	- 1 372	- 2 489	- 3 952
Intérêts des comptes courants hors Groupe	- 720	- 1 434	- 2 020
Instruments de couvertures	- 3 124	- 19 765	- 15 285
Autres charges financières	- 5 751	- 3 594	- 2 693
Charges financières	**- 64 268**	**- 70 825**	**- 62 965**
Produits d'intérêts	22	9	5
Produits nets sur cessions de VMP	61	77	142
Instruments de couvertures	–	1 813	782
Transferts de charges financières	10 937	12 014	8 755
Autres produits financiers	164	904	4 168
Produits financiers	**11 184**	**14 816**	**13 852**
Coût de l'endettement net	**- 53 085**	**- 56 009**	**- 49 113**

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 3,59 % correspond principalement en 2013 aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 46 quai le Gallo (« In/Out »), et au 81- 83 rue de Richelieu (« #Cloud »).

6-30) Instruments financiers

Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2013, SFL dispose de 700 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 605 millions d'euros au 31 décembre 2012. Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, SFL gère son risque de liquidité avec prudence et efficacité.

2/ Le risque de contrepartie

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

3/ Le risque de marché

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2013.
SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

Objectifs et stratégie

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

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 2013, le taux de couverture de la dette est de 82 %.

Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3,34 % au 31 décembre 2013 (contre 3,6 % au 31 décembre 2012).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,44 % soit un impact négatif de 1 449 milliers d'euros sur l'année représentant 2,3 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,24 % soit un impact positif de 1 522 milliers d'euros sur l'année représentant 2,4 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 31 décembre 2013, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 3 265 milliers d'euros (contre 8 605 milliers d'euros au 31 décembre 2012). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 3 344 milliers d'euros (contre 8 833 milliers d'euros au 31 décembre 2012).

Risque de taux d'intérêt

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

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Emprunts syndiqués	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Emprunt revolving BECM	150 000	–	–	–	–
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	204 256	202 198	199 883	196 796	–
Engagements sur contrats de location-financement	32 851	30 061	27 271	–	–
Comptes courants	71 994	71 994	–	–	–
CADIF	18 000	–	–	–	–
Total dette taux variable	**527 101**	**354 253**	**277 154**	**246 796**	**50 000**
Swaps NATIXIS-DEKA-NORD LB	185 220	185 220	185 220	185 220	–
Total couvertures	**185 220**	**185 220**	**185 220**	**185 220**	**–**
Total exposition nette SFL	**341 881**	**169 033**	**91 934**	**61 576**	**50 000**

Traitement des instruments de couverture

La variation de la valorisation des instruments de couverture entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 est de 18 759 milliers d'euros en faveur de SFL.

Cette variation provient :

- du débouclement de couvertures, avec versement de soultes pour un montant net de 12 881 milliers d'euros,
- le solde de cette variation étant comptabilisé pour 5 600 milliers d'euros en capitaux propres et pour 278 milliers d'euros en résultat (produit), auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers décrit ci-après.

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

Au cours de l'année 2013, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat représente une charge de 18 436 milliers d'euros.

L'impact total comptabilisé en résultat de ces éléments représente donc une charge nette de 18 158 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Détail du portefeuille de couvertures

Le portefeuille de couvertures est constitué des couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding.

Contreparties : NATIXIS/DEKA/NORDLB. 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 2013, la valeur de marché hors risque de crédit de cette opération est de 625 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Évaluation des instruments de couverture

Toutes les couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 31 décembre 2013, la juste valeur des instruments dérivés est de 625 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Pour calculer son risque de crédit lié à ses opérations de couvertures, SFL a retenu la méthode de calcul de probabilité de défaut par le marché secondaire. La valorisation de son risque de crédit est de 15 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2013, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 065 400 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	Valorisation
Émission mai 2011	500 000	mai-16	536 500
Émission novembre 2012	500 000	nov.-17	528 900
Total			1 065 400

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 2013.

6-32) Impôts

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

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

Impôts différés	Bilan 31/12/2011	Bilan 31/12/2012	Reclassements	Capitaux propres	Résultat 31/12/2013	Bilan 31/12/2013
Variation de valeur des immeubles de placement	- 57 311	- 105 971	–	–	- 12 246	- 118 217
Instruments de couverture	295	950	–	- 535	- 195	220
Retraitement des amortissements	- 3 462	- 8 770	–	–	- 4 371	- 13 141
Retraitement des loyers	- 2 055	- 2 539	–	–	543	- 1 996
Activation des frais financiers et d'acquisition	- 231	- 464	–	–	- 37	- 501
Activation des déficits reportables	170	–	–	–	–	–
Autres	- 120	- 253	–	–	- 6	- 259
Total net	- 62 713	- 117 046	–	- 535	- 16 313	- 133 894
Dont impôts différés – Actif	478	13	–	–	- 6	6
Dont impôts différés – Passif	69 192	117 060	–	535	16 307	133 902

Au 31 décembre 2013, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 16 272 milliers d'euros, contre 4 030 milliers d'euros au 31 décembre 2012. Cette augmentation est principalement due à la comptabilisation d'une charge d'impôt de 11 806 milliers d'euros au titre de l'*exit tax* suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble « Rives de Seine ».
Cette *exit tax* est compensée par une reprise d'impôt différé à hauteur de 10 370 milliers d'euros. L'impôt différé sur la variation de valeur des immeubles de placement de - 12 246 milliers d'euros intègre cette reprise, et une charge d'impôt différé de 22 616 milliers d'euros.

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

	31/12/2013	31/12/2012
SCI Washington	10 059	16 264
dont revenus locatifs	*6 462*	*6 525*
dont variation de valeur des immeubles de placement	*4 241*	*10 870*
dont résultat financier	*- 468*	*- 776*
Groupe Parholding	25 378	–
dont revenus locatifs	*13 043*	–
dont variation de valeur des immeubles de placement	*30 150*	–
dont résultat financier	*- 3 047*	–
dont impôts différés	*- 12 490*	–
dont impôt exigible	*- 944*	–
Total	35 437	16 264

Le Groupe Parholding est consolidé en intégration globale depuis le 31 décembre 2012.

6-34) Résultat par action

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net pour le résultat de base par action	147 259	283 189	180 891
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	- 439 531	- 441 250	- 498 482
Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture	**46 089 443**	**46 087 724**	**46 030 492**
Résultat net par action	3,20 €	6,14 €	3,89 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	- 439 531	- 441 250	- 498 482
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus	**46 089 443**	**46 087 724**	46 030 492
Résultat net pondéré par action	3,20 €	6,14 €	3,89 €

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

6-35) Dividendes payés et proposés

	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	65 141	1,40 €	65 141	1,40 €	97 711	2,10 €
Acompte payé N-1	–	–	–	–	32 239	0,70 €
Dividendes N-1 payés en N	64 520	1,40 €	64 475	1,40 €	64 478	1,40 €
Total	**64 520**	**1,40 €**	**64 475**	**1,40 €**	**96 717**	**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 euro 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 euro par action.

Suite à la décision du Conseil d'administration du 7 octobre 2013, SFL a procédé le 23 octobre 2013 à la distribution d'un acompte sur dividendes de 32 254 milliers d'euros soit, 0,70 euro par action.

6-36) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2013 sont détaillés ci-après :

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

Inscriptions		Hypothèques conventionnelles			Total
Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Échéance		25/09/2018	25/09/2018	25/09/2018	
Au profit de Deutsche Hypo	Principal	31 278	10 072	27 250	68 600
	Accessoires	2 189	705	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	2 189	705	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	2 189	705	1 908	4 802
	Total	**33 467**	**10 777**	**29 158**	**73 402**
Total		**100 402**	**32 331**	**87 473**	**220 206**

Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés :				
• 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	–	–	–	–
• Cautions immobilières	293	293	–	–
Engagements reçus :				
• Cautions locataires	20 452	1 286	4 802	14 364
• Cautions fournisseurs	29 000	4 577	24 423	–
• Ligne de crédit Syndiqué Natixis	350 000	–	350 000	–
• Ligne de crédit syndiqué BNP PARIBAS	350 000	–	350 000	–

Engagements envers le personnel au 31 décembre 2013

Quatre 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 2013, le montant global de ces protections s'établit à 2 467 milliers d'euros.

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

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

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Les engagements sur travaux au 31 décembre 2013 s'élèvent à 100 932 milliers d'euros et concernent principalement les immeubles « #Cloud » (81-83 rue de Richelieu) pour 86 586 milliers d'euros et « 90, Champs-Élysées » pour 8 062 milliers d'euros.

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
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'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles :			
Prix de cession	290 371	–	50 005
Frais décaissés sur cessions	- 262	- 4	- 209
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	–	–	–
Détail de la trésorerie nette à la clôture :			
Valeurs mobilières de placements	28 688	19 293	8 266
Disponibilités	344	5 624	3 231
Trésorerie passive	- 30 576	- 26 327	- 29 551

Renseignements divers

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

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

6-38) Informations sur les parties liées

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

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Avantages court terme hors charges patronales (1)	3 822	3 036	3 515
Avantages court terme : charges patronales	1 610	1 213	1 300
Rémunération en actions (2)	471	265	45
Total	**5 903**	**4 249**	**4 860**

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

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

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2013

Bilan

ACTIF

En euros	31/12/2013			31/12/2012
	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	–	–	–	–
Concessions et droits similaires	4 644 454	3 825 225	819 229	266 997
Fonds commercial [1]	52 217 467	1 958 907	50 258 560	79 273 504
Autres	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours	1 019 027	–	1 019 027	912 135
Immobilisations corporelles				
Terrains	587 636 763	5 092 291	582 544 472	579 344 901
Constructions	760 802 518	127 043 365	633 759 154	592 452 519
Autres	3 761 729	1 174 774	2 586 955	2 604 369
Immobilisations corporelles en cours	164 232 947	–	164 232 947	261 038 380
Avances et acomptes	6 669 320	–	6 669 320	4 745 478
Immobilisations financières [2]				
Participations	629 843 944	2 286 948	627 556 996	627 557 508
Créances rattachées à des participations	22 844 416	–	22 844 416	26 552 675
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	5 347 815	–	5 347 815	7 525 658
Autres	679 396	–	679 396	752 972
TOTAL I	**2 239 699 796**	**141 381 510**	**2 098 318 286**	**2 183 027 097**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Créances [3]				
Avances et acomptes versés sur commandes	29 857	–	29 857	39 961
Créances locataires et comptes rattachés	8 218 627	3 076 495	5 142 132	3 395 755
Autres	316 349 288	449 837	315 899 451	303 391 925
Valeurs mobilières de placements				
Actions propres	23 877 556	7 421 082	16 456 474	15 533 523
Autres titres	1 393 488	–	1 393 488	1 073 999
Instruments de trésorerie	–	–	–	–
Disponibilités	**68 193 092**	–	**68 193 092**	**25 947 109**
Charges constatées d'avance [3]	**185 681**	–	**185 681**	**4 182 122**
TOTAL II	**418 247 589**	**10 947 413**	**407 300 175**	**353 564 395**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	8 597 730	–	8 597 730	9 238 293
Primes de remboursement des emprunts (IV)	2 757 167	–	2 757 167	3 613 167
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	**2 669 302 281**	**152 328 923**	**2 516 973 358**	**2 549 442 951**
(1) Dont droit au bail			–	*31 808 250*
(2) Dont à moins d'un an (brut)			*25 022 259*	*26 552 666*
(3) Dont à plus d'un an (brut)			*303 291 171*	*291 705 143*

PASSIF

En euros	31/12/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES		
Capital	93 057 948	93 057 948
Primes d'émission, de fusion, d'apport	924 182 054	1 030 629 064
Écarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
Réserves :		
Réserve légale	9 305 795	9 305 795
Réserve statutaire	–	–
Réserves réglementées	–	–
Autres réserves	–	–
Report à nouveau	620 424	665 412
Acompte sur dividendes	- 32 253 864	–
Résultat de l'exercice	44 843 906	- 41 971 858
Situation nette	1 061 194 918	1 113 125 016
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	13 202 799	14 775 859
TOTAL I	**1 074 397 717**	**1 127 900 875**
Produits des émissions de titres participatifs	–	–
TOTAL I bis		
Provisions pour risques et charges	1 544 402	1 673 895
TOTAL II	**1 544 402**	**1 673 895**
DETTES (1)(2)		
Emprunts obligataires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	1 015 631 849	1 015 631 849
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	316 908 915	303 035 080
Emprunts et dettes financières divers	47 731 100	42 420 693
Avances et acomptes reçus sur location	4 123 659	4 660 239
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 774 786	5 412 906
Dettes fiscales et sociales	18 619 091	8 212 050
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	26 490 562	33 874 307
Autres dettes	2 150 673	2 274 683
Instruments de trésorerie	–	–
Produits constatés d'avance	3 600 603	4 346 372
TOTAL III	**1 441 031 239**	**1 419 868 180**
TOTAL GÉNÉRAL (I + I bis + II + III)	**2 516 973 358**	**2 549 442 951**
(1) Dont à plus d'un an	*1 108 051 726*	*1 237 531 888*
(2) Dont à moins d'un an	*332 979 513*	*182 336 293*
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	*98 746 188*	*52 164 926*

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	77 664 921	92 880 138
Prestations de services	1 930 760	1 766 423
Total chiffre d'affaires	**79 595 681**	**94 646 561**
Production immobilisée	247 162	145 368
Reprises sur provisions et amortissements	3 775 395	119 962
Autres produits	2 314 835	2 687 122
Transferts de charges	19 341 429	19 328 117
TOTAL I	**105 274 502**	**116 927 130**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	50 476 929	48 427 660
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	786 077	523 583
Autres	9 339 809	9 667 568
Charges de personnel		
Salaires et traitements	7 728 387	7 111 629
Charges sociales	3 213 249	3 201 255
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	29 972 448	30 066 052
Sur immobilisations : dotations aux provisions	2 003 494	1 126 121
Sur actif circulant : dotations aux provisions	268 036	103 258
Pour risques et charges : dotations aux provisions	15 296	55 093
Autres charges	355 815	372 892
TOTAL II	**104 159 539**	**100 655 111**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	1 114 963	16 272 019
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	32 246 255	32 318 081
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	150 135	251 279
Autres intérêts et produits assimilés	2 687 048	14 656 483
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	11 905 851	13 032 118
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9 509	8 130
TOTAL III	**46 998 798**	**60 266 092**
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	856 000	435 250
Intérêts et charges assimilés	64 362 435	116 049 855
TOTAL IV	**65 218 435**	**116 485 105**
RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)	- 18 219 637	- 56 219 013
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)	- 17 104 675	- 39 946 994
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	315 230	113 444
Sur opérations en capital	290 371 100	40 000
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	4 545 115	3 035 769
TOTAL V	**295 231 445**	**3 189 213**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	69 882	205 524
Sur opérations en capital	216 880 013	4 028
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 156 574	2 691 274
TOTAL VI	**219 106 469**	**2 900 826**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	76 124 976	288 387
Participation des salariés aux résultats (IX)	65 441	88 478
Impôts sur les bénéfices (X)	14 110 955	2 224 773
Total des produits (I + III + V)	**447 504 744**	**180 382 435**
Total des charges (II +IV + VI + IX + X)	**402 660 839**	**222 354 293**
RÉSULTAT	44 843 906	-41 971 858

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

I – Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

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

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

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

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

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

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

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

2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.
La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1er janvier 2005, par la méthode de réallocation.

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

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

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

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

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2013 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.
Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.
La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte-courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

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

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

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, ont fait l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.
Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice d'un certain nombre d'actions a entraîné la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

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

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

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

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

e) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles. Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

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

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

f) Valeurs mobilières de placement

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

g) Transferts de charges

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

h) Éléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.
Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.
Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

i) Charges et produits exceptionnels

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

II - Faits caractéristiques de l'exercice

A – Principaux événements

Projets de développement

- Les travaux du projet « In/Out » à Boulogne, qui ont démarré en janvier 2012, ont pris fin au cours du deuxième semestre 2013 conformément au calendrier, l'immeuble étant désormais livré et en cours de commercialisation.

- Après son entrée en restructuration lourde au cours du deuxième semestre 2012, et la signature du marché de travaux avec l'entreprise générale en janvier 2013, les gros travaux de démolition et reconstruction de l'immeuble « #Cloud » situé au 81-83 rue de Richelieu se sont poursuivis dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au deuxième semestre 2015.

Opérations d'arbitrage

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

- Le 29 octobre 2013, SFL a levé l'option d'achat sur le contrat de crédit-bail finançant l'immeuble Rives de Seine pour un montant de 47,8 millions d'euros. Cette levée d'option entraîne l'exigibilité d'une *exit tax* d'un montant de 11,8 millions d'euros.
  À compter de la levée d'option, cet immeuble intègre le secteur exonéré du régime SIIC.

Acompte sur dividendes

La société a mis en paiement le 23 octobre 2013 un acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 0,70 euro par action.
Le montant total de l'acompte distribué s'élève à 32 253 864 euros, prélevé intégralement sur le résultat SIIC exonéré de la société.

Financements

SFL a signé le 4 juillet 2013 un crédit revolving syndiqué de 400 millions d'euros d'une durée de cinq ans in fine et assorti d'une marge de 200bp sur Euribor 3 mois. Ce nouvel emprunt vient remplacer le crédit revolving syndiqué de 300 millions d'euros signé en octobre 2009 et permet à SFL d'augmenter sa liquidité, de réduire sa marge de financement et d'allonger la maturité de sa dette.

Suite à son arrivée à échéance fin octobre 2013, SFL a procédé au remboursement du prêt hypothécaire de 40,8 millions d'euros conclu avec RBS.

B - Notes sur les contrôles fiscaux

Au cours du permier semestre 2013, la Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu 2 arrêts rejetant les requêtes formulées en 2010 par la Société Foncière Lyonnaise, concernant la remise en cause par l'administration fiscale de la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations et les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.
Une charge d'impôt a donc été comptabilisée en 2013 pour 968 milliers d'euros. Ces litiges ayant été totalement provisionnés dans les comptes à fin 2012, et une reprise de provision pour risques et charges du même montant ayant été effectuée sur le semestre, il n'y a pas d'impact sur le résultat en 2013.

Un contrôle fiscal est actuellement en cours pour les exercices 2010 à 2012.
L'administration remettant en cause la répartition de charges communes affectées respectivement au secteur exonéré ou au secteur taxable, a notifié un redressement d'assiette de 2 918 milliers d'euros au titre de l'exercice 2010 qui viendrait réduire les déficits fiscaux au 31 décembre 2010. La société conteste la position de l'Administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

C - Événements postérieurs à la clôture

Néant

III - Notes sur les états financiers

A - Notes sur le bilan

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2013
Concessions et droits similaires	3 814 053	–	–	830 401	4 644 454
Droit au bail	31 808 250	–	–	- 31 808 250	–
Fonds commercial	52 237 467	–	20 000	–	52 217 467
Avances et acomptes versés	912 135	1 029 145	1 646	- 920 606	1 019 027
Total	**88 771 905**	**1 029 145**	**21 646**	**- 31 898 455**	**57 880 948**

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

Le poste « Droit au bail » fait l'objet d'un reclassement vers les immobilisations corporelles, suite à la levée de l'option d'achat sur le contrat de crédit-bail finançant l'immeuble « Rives de Seine ».

Le poste « Fonds commercial » correspond aux malis de fusion technique dégagés :
– lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006 (immeuble « Ozone ») ;
– lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008 (immeuble « Iéna »).

Amortissements des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2012	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	31/12/2013
Concessions et droits similaires	3 547 056	278 169	–	3 825 225
Total	**3 547 056**	**278 169**	**–**	**3 825 225**

Dépréciations des immobilisations incorporelles (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Fonds commercial	4 772 213	–	2 813 306	1 958 907
Total	**4 772 213**	**–**	**2 813 306**	**1 958 907**

La dépréciation concerne le fonds commercial Iéna, et a été ajustée pour tenir compte de l'évolution de la valeur hors droits de l'immeuble retenue par les experts au 31 décembre 2013.

A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2013
Terrains	582 643 159	24 437 737	96 137 363	76 693 229	587 636 763
Constructions	370 164 513	13 494 567	61 560 742	74 525 018	396 623 356
Agencements, aménagements des constructions	337 971 188	9 877 673	72 236 457	88 566 758	364 179 162
Mobiliers, matériels	3 630 191	–	156 863	288 402	3 761 730
Immobilisations corporelles en cours	261 038 380	112 120 316	282 194	- 208 643 555	164 232 947
Avances et acomptes versés	4 745 478	8 000 000	6 076 158	–	6 669 320
Total	**1 560 192 910**	**167 930 293**	**236 449 776**	**31 429 851**	**1 523 103 278**

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

À noter en 2013, la livraison de l'immeuble « In/Out » pour un montant de 183 083 milliers d'euros et l'entrée de l'immeuble « Rives de Seine » pour 81 199 milliers d'euros.

Amortissements des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2012	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Reclassements	31/12/2013
Constructions	21 363 886	4 260 123	1 314 081	–	24 309 928
Agencements, aménagements des constructions	91 140 213	20 900 039	12 485 899	–	99 554 353
Mobiliers, matériels	1 025 822	305 815	156 863	–	1 174 774
Total	113 529 921	25 465 978	13 956 844	–	125 039 055

Dépréciations des immobilisations corporelles (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Terrains	3 298 258	2 003 494	209 461	5 092 291
Constructions	3 179 084	–	–	3 179 084
Agencements, aménagements des constructions	–	–	–	–
Total	6 477 342	2 003 494	209 461	8 271 375

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2013, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts. Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Le Vaisseau	6 239 556	2 003 494	–	8 243 050
Parking Stockholm	686	–	686	–
Parking Saint-Augustin	201 955	–	201 955	–
Saint-Denis	35 145	–	6 820	28 325
Total	6 477 342	2 003 494	209 461	8 271 375

A-1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Participations	629 844 457	–	513	629 843 944
Créances rattachées à des participations	26 552 675	22 844 408	26 552 666	22 844 416
Prêts	7 525 658	–	2 177 843	5 347 815
Dépôts et cautionnements versés	752 972	5 841	79 418	679 396
Total	664 675 762	22 850 248	28 810 440	658 715 571

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

Dépréciations des immobilisations financières (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Participations	2 286 948	–	–	2 286 948
Total	2 286 948	–	–	2 286 948

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

Tableau des filiales et participations :

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	112 646 680	100,00 %	291 846 722	291 846 722	–	–	14 933 078	9 905 882	–	–
SCI 103 GRENELLE	150	10 826 014	100,00 %	1 169 740	1 169 740	169 792 136	–	7 968 001	7 927 816	–	–
SCI WASHINGTON	94 872 000	11 288 897	66,00 %	79 788 878	79 788 878	112 568 067	–	18 723 008	7 592 009	–	–
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	4 661 692	50,00 %	18 400 300	18 400 300	14 000 000	–	–	2 069 936	–	–
SA SIIC DE PARIS	68 955 181	590 934 777	29,63 %	235 981 062	235 981 062	–	–	101 416 314	24 607 796	9 066 372	–
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				370 293	370 293	–	–	–	678 669	335 493	–
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :				2 286 735	–	–	–	–	–	–	–

A-2) Créances

Échéancier des créances au 31 décembre 2013 (en euros)	Montant brut	*Dont produits à recevoir*	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actif immobilisé					
Créances rattachées à des participations	22 844 416		22 844 416		
Prêts	5 347 815		2 177 843	3 169 972	
Dépôts et cautionnements	679 396				679 396
Actif circulant					
Créances clients et comptes rattachés	8 218 627	*3 915 456*	3 605 814	4 612 813	
Personnel et comptes rattachés	27 605		27 605		
État, impôts et taxes	15 696 617		15 696 617		
Groupe et associés	299 158 611	*480 252*	480 252	298 678 359	
Débiteurs divers	1 466 455		1 466 455		
Charges constatées d'avance	185 681		185 681		
Total	**353 625 223**	***4 395 708***	**46 484 684**	**306 461 143**	**679 396**

Dépréciations des créances (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Créances locataires	3 561 086	268 036	752 628	3 076 495
Autres créances	449 837	–	–	449 837
Total	**4 010 923**	**268 036**	**752 628**	**3 526 332**

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

A-3) Valeurs mobilières de placement

A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2013 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 23 878 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16 742 milliers d'euros, le cours de clôture des actions SFL étant de 38,09 €, contre 35,5 € en décembre 2012.

	31/12/2012	Acquisitions (1)	Cessions (1)	31/12/2013
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période	441 250	135 459	137 178	439 531
Prix moyen en euros	55,63 €	38,50 €	42,88 €	54,33 €
Total	**24 544 642**	**5 215 419**	**5 882 504**	**23 877 556**

(1) Dont 24 882 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 7 421 milliers d'euros au 31 décembre 2013, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché (1)	+ ou - value brute
Actions propres affectées à un plan de stock-options en 2007	208 297	12 982 638	5 048 605	7 934 033	7 934 033	- 5 048 605
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2012	33 054	1 166 806	Na (1)	1 166 806	1 259 027	92 221
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2013	24 882	937 554	Na (1)	937 554	947 755	10 201
Actions propres en vue d'acquisitions futures	144 684	7 883 490	2 372 476	5 511 014	5 511 014	- 2 372 476
Actions propres : contrats de liquidité	28 614	907 068	–	907 068	1 089 907	182 839
Total	**439 531**	**23 877 556**	**7 421 082**	**16 456 474**	**16 741 736**	**- 7 135 820**

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

Dépréciations valeurs mobilières de placement (en euros)	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2013
Actions propres	9 011 119	–	968 463	- 621 575	7 421 082
Total	**9 011 119**	**–**	**968 463**	**- 621 575**	**7 421 082**

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 968 milliers d'euros, et un reclassement de 622 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres à un plan d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Détail des plans d'options au 31 décembre 2013	
Date d'Assemblée	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ de l'exercice des options	14/03/2011
Date d'expiration	13/03/2015
Prix d'exercice	60,11 €
Options à l'ouverture de l'exercice	234 335
Options attribuées dans l'exercice	–
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	–
Options annulées dans l'exercice	26 038
Nombres d'actions restant à souscrire/acheter	**208 297**

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2013

	Plan n° 1		Plan n° 2
Date d'Assemblée	09/05/2011		09/05/2011
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	05/03/2013	16/02/2012
Date d'attribution à partir de	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2013
% d'espérance	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre cible	32 988	33 725	13 678
Nombre espéré	22 372	23 877	9 688
Valeur unitaire de l'action attribuée	35,30 €	37,68 €	35,30 €
Refus d'attribution/départs	- 940	- 841	
Nombre espéré à la clôture	21 432	23 036	9 688

A-3.2) Autres valeurs mobilières de placement

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
AVIVA INVESTORS MONÉTAIRE C	618,39	2 253	1 393 488	1 394 068	580
Total	618,39	2 253	1 393 488	1 394 068	580

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

A-4) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	*Amortissement antérieur*	*Amortissement de l'exercice*	*Amortissement cumulé*	Montant net
Emprunt BNP Paribas	5 ans	3 650 000	*2 360 706*	*1 289 294*	*3 650 000*	–
Emprunt syndiqué Natixis 2010	5 ans	3 283 837	*1 341 590*	*656 407*	*1 997 997*	1 285 840
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717	*910 960*	*575 344*	*1 486 304*	1 390 413
Renégociation Emprunt Natixis	4 ans	876 231	*250 352*	*214 587*	*464 939*	411 292
Renégociation Emprunt BNP Paribas	3 ans	751 231	*300 492*	*450 739*	*751 231*	–
Renégociation Emprunt RBS	20 mois	205 627	*102 814*	*102 813*	*205 627*	–
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 893 365	*48 501*	*578 672*	*627 173*	2 266 192
Emprunt syndiqué BNP Paribas 2013	5 ans	3 604 437	–	*360 444*	*360 444*	3 243 993
Total		18 141 445	*5 315 415*	*4 228 300*	*9 543 715*	8 597 730

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

A-5) Primes de remboursement des emprunts

(en euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	397 000	1 025 583	959 417
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	459 000	497 250	1 797 750
Total		4 280 000	856 000	1 522 833	2 757 167

La prime est étalée sur la durée de l'emprunt.

A-6) Capitaux propres

A-6.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	**1 127 900 875**
B. Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	–
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 18/04/2013	- 64 520 139
Acompte sur dividendes 2013 décidé par le Conseil d'administration du 07/10/2013	- 32 253 864
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	–
Variation des provisions réglementées	- 1 573 061
Résultat de l'exercice	44 843 906
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	**1 074 397 717**
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	**53 503 139**

Au 31 décembre 2013, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 089 443 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2013.

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

Provisions réglementées	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Amortissements dérogatoires	14 775 859	2 004 054	3 577 115	13 202 798
Total	14 775 859	2 004 054	3 577 115	13 202 798

A-6.2) Détail des provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	31/12/2013
Provisions pour risques immeubles et locataires	165 704	15 296	–	181 000
Provisions relatives au personnel	540 191	823 211	–	1 363 402
Provisions pour risques fiscaux	968 000	–	968 000	–
Total	1 673 895	838 507	968 000	1 544 402

Les provisions relatives au personnel comprennent principalement l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 1 061 milliers d'euros.

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

A-7) Dettes

Échéancier des dettes au 31 décembre 2013	Montant brut	*Dont charges à payer*	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunt obligataire convertible en actions	1 015 631 849	*15 631 849*	15 631 849	1 000 000 000	–
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	316 908 915	*205 257*	266 908 915	50 000 000	–
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	8 108 092	–	1 989 687	1 309 145	4 809 259
. Groupe et associés	39 623 009	*293 827*	293 827	39 329 182	–
Avances et acomptes reçus sur locations	4 123 659	–	4 123 659	–	–
Dettes fournisseurs	5 774 786	*5 525 934*	5 774 786	–	–
Dettes sociales	4 446 678	*3 678 125*	4 446 678	–	–
Dettes fiscales	14 172 413	–	4 379 381	9 793 032	–
Dettes sur immobilisations	26 490 562	*21 357 268*	26 490 562	–	–
Autres dettes	2 150 673	*1 009 794*	2 150 673	–	–
Produits constatés d'avance	3 600 603	–	789 495	2 811 108	–
Total	1 441 031 239	*47 702 054*	332 979 513	1 103 242 467	4 809 259

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du premier trimestre 2014.
Les dettes sociales incluent l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.
Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles d'*exit tax* d'un montant total de 13 683 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2013	31/12/2012	*Variation 2013-2012*
Emprunt obligataire 2011	514 001 712	514 001 712	–
Emprunt obligataire 2012	501 630 137	501 630 137	–
Emprunt syndiqué Natixis 2010	–	45 064 665	*- 45 064 665*
Emprunt Revolving BCEM	150 013 115	150 002 750	*10 365*
Emprunt Royal Bank of Scotland	–	40 800 842	*- 40 800 842*
Emprunt CADIF	18 001 032	15 001 896	*2 999 136*
Emprunt BNP Paribas	50 148 581	–	*50 148 581*
Découverts bancaires	98 746 188	52 164 926	*46 581 262*
Total	1 332 540 765	1 318 666 929	*13 873 837*

B - Notes sur le compte de résultat

B-1) Détail du chiffre d'affaires

	31/12/2013	31/12/2012
Loyers & indemnités locataires	73 486 612	85 598 291
Honoraires de gestion locative	1 179 982	1 167 238
Droits d'entrée	766 668	255 556
Redevances diverses	1 134 505	1 013 916
CA les Citadines et Servcorp Édouard VII	1 097 155	4 845 137
Sous-total	77 664 921	92 880 138
Honoraires de gestion administrative et comptable	139 000	146 500
Mise à disposition du personnel	1 791 760	1 619 923
Sous-total	1 930 760	1 766 423
Total	79 595 681	94 646 561

Les loyers et indemnités locataires diminuent notamment du fait de la cession de l'immeuble 251 Saint-Honoré (« Mandarin Oriental ») en février 2013.

L'activité hôtelière Édouard VII ne génère plus de chiffre d'affaires dans SFL suite à la cession du fonds fin 2012 à la SAS Maud.

B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	31/12/ 2013			31/12/2012
	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total	Total
Salaires et traitements				
Rémunérations	7 652 206	76 181	7 728 387	7 111 629
Sous-total	**7 652 206**	**76 181**	**7 728 387**	**7 111 629**
Charges sociales				
Charges de Sécurité sociale et de prévoyance	2 799 457	35 876	2 835 332	2 781 178
Autres charges de personnel	376 446	1 470	377 916	420 077
Sous-total	**3 175 903**	**37 346**	**3 213 249**	**3 201 255**
Total	**10 828 109**	**113 527**	**10 941 635**	**10 312 884**

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 480 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 342 milliers d'euros en 2013.

B-3) Effectif employé au 31 décembre 2013

	31/12/2013	31/12/2012
Concierges	2	2
Employés	7	6
Agents de maîtrise	8	12
Cadres	47	48
Mandataires	2	2
Total	**66**	**70**

B-4) Détail des honoraires hors taxes des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013

(en euros)	2013	2012	2013	2012
	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
Audit légal	224 875	224 875	224 875	224 875
Autres diligences et prestations	3 100	20 000	22 600	39 500
Total	**227 975**	**244 875**	**247 475**	**264 375**

B-5) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Dividendes de la SAS Parholding	–	748 269
Dividendes de la SA Segpim	335 493	1 952 457
Dividendes de la SA SIIC de Paris	9 066 372	3 064 689
Revenus de la SCI Paul Cézanne	9 905 847	10 075 792
Revenus de la SCI Washington	5 010 726	6 030 718
Revenus de la SCI 103 Grenelle	7 927 816	10 446 156
Sous-total	**32 246 255**	**32 318 081**
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	150 135	251 279
Sous-total	**150 135**	**251 279**
Produits d'intérêts des instruments dérivés	–	1 813 169
Primes/Soultes sur instruments dérivés	–	8 100 358
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	2 663 247	4 727 525
Autres produits financiers	23 802	15 431
Sous-total	**2 687 048**	**14 656 483**
Charges financières activées [(a)]	10 937 389	12 013 878
Reprise des provisions pour risque financier	–	198 907
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	968 463	819 333
Sous-total	**11 905 852**	**13 032 118**
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	9 509	8 130
Sous-total	**9 509**	**8 130**
Total des Produits financiers	**46 998 799**	**60 266 092**
Provision prime de remboursement des obligations	856 000	435 250
Sous-total	**856 000**	**435 250**
Intérêts des emprunts bancaires	41 787 691	36 826 558
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	600 946	911 517
Intérêts des comptes bancaires	81 039	287 618
Commissions bancaires liées aux emprunts	7 134 068	3 934 732
Intérêts des instruments dérivés	1 877 749	19 209 553
Autres charges financières [(b)]	12 880 942	54 879 876
Sous-total	**64 362 435**	**116 049 855**
Total des Charges financières	**65 218 435**	**116 485 105**
Résultat financier	**- 18 219 637**	**- 56 219 013**

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des immeubles « In/Out » et « #Cloud », au taux d'intérêt moyen de 3,59 % (moyenne du coût de la dette couvertures incluses en 2013).
(b) Les autres charges financières correspondent aux soultes versées lors des débouclements de couvertures.

B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Plus-value totale sur cessions d'immeubles	73 491 499	–
Moins-value sur cession des titres	- 413	–
Apport de fonds Citadines	–	40 000
Résultats nets de rappels, de dégrèvements d'impôts et de taxes	33 570	57 872
Frais des opérations d'arbitrage	–	- 4 028
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	202 435	37 159
Produits nets sur cessions autres actions	9 344	- 187 111
Provisions réglementées	1 573 061	325 495
Provisions risques sociaux et fiscaux	815 480	19 000
Total	**76 124 976**	**288 387**

Détail des cessions d'immobilisations

Immeubles cédés	Date de cession	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus-values de cession	Frais sur cession	Plus et moins-values nettes
251 Saint-Honoré (Mandarin)	18/02/2013	290 000 000	216 372 360	73 627 640	1 905 159	71 722 481
10 parkings Rome Vienne	20/06/2013	296 000	233 149	62 851	21 595	41 256
10 parkings Saint-Augustin	01/01/2013	75 000	273 992	- 198 992	6 710	- 205 702
Total		290 371 000	216 879 501	73 491 499	1 933 464	71 558 035

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

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Exit tax due sur levée de l'option du crédit-bail immobilier « Rives de Seine »	11 806 449	–
Impôts sociétés	1 453 026	1 256 927
Contribution additionnelle de 3 % sur les distributions de dividendes	851 480	967 846
Total	14 110 955	2 224 773

C - Montants concernant les entreprises liées

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Bilan		
Immobilisations financières	627 556 996	627 557 508
Créances rattachées à des participations	22 844 416	26 552 675
Autres prêts	366 921	–
Créances clients rattachés	531 600	571 027
Autres créances	299 158 611	288 744 101
Emprunts et dettes financières divers	149 079	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 651 097	2 963 372
Autres dettes	39 659 502	34 874 541
Résultat		
Chiffre d'affaires	3 130 760	1 766 423
Autres produits	745 650	671 628
Transferts de charges	356 101	74 491
Autres achats et charges externes	1 816 734	919 895
Impôts, taxes et versements assimilés	–	127 347
Honoraires de gérance et de gestion locative	1 987 904	2 003 645
Produits financiers des créances rattachées à des participations	32 246 255	32 318 081
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	2 356 174	4 242 073
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	293 873	426 065

D - Immobilisations prises en crédit-bail

Engagements de crédit-bail au 31/12/2013	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	
131 Wagram	4 967 762	32 785 457	4 967 762	7 230 854	–	26 000 000
Total	**4 967 762**	**32 785 457**	**4 967 762**	**7 230 854**	**–**	**26 000 000**

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

Immobilisations en crédit-bail au 31/12/2013	Coût d'entrée	Amortissements de l'exercice	Amortissements cumulées	Valeur nette
Terrains	38 112 254	–	–	38 112 254
Constructions	38 112 254	1 249 850	19 980 014	18 132 240
Total	**76 224 508**	**1 249 850**	**19 980 014**	**56 244 494**

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

E - Engagements hors bilan

Cautions et autres

	Total	< 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés	Néant			
Engagements reçus				
Cautions locataires	10 435 073	985 257	3 865 190	5 584 626
Cautions fournisseurs	28 657 088	4 577 097	24 079 991	–
Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010	350 000 000	–	350 000 000	–
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	350 000 000	–	350 000 000	–

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2013, SFL n'a pas de couvertures de taux.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2013 est de 90 077 milliers d'euros, contre 50 568 milliers d'euros au 31 décembre 2012, dont l'immeuble « #Cloud » représente 96,12 % des engagements à fin 2013.

Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.
Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2013 s'élève à 365 milliers d'euros.

Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,17 % et d'un taux de revalorisation de 2 % :

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

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

F – Consolidation

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

Rapports des Commissaires aux comptes

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de 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, 2.20 et 6.3 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 2.18, 2.20 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 21 mars 2014
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II. Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans le paragraphe « b) Immobilisations corporelles » de la note « I - Principes – Règles et méthodes comptables » de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

I) Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

a) Convention conclue avec Prédica

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 20 juillet 2009 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 19 avril 2010.
- Nature de la convention : convention de partenariat.
- Prédica a acquis la participation de 50 % d'Île-de-France Investissements SA dans Parholding SAS.
- Dans le cadre de cette substitution d'associé dans la société Parholding, SFL a conclu une nouvelle convention de partenariat avec Prédica concernant Parholding afin d'organiser les relations entre SFL et Prédica en leur qualité d'actionnaires de Parholding.
- Du fait de la qualité d'administrateur de Monsieur Jean-Jacques Duchamp, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détient plus de 10 % des droits de vote de la Société, la convention de partenariat (en ce inclus le *term sheet*, le pacte d'actionnaires et les documents annexes) avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

b) Avenant à la convention conclue avec Prédica

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 15 novembre 2012 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 18 avril 2013.
- Nature de la convention : Avenant en date du 26 décembre 2012.
- Ces amendements à la convention de partenariat conclue avec Parholding en 2009 ont modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de cette société, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société. Les principales modifications apportées ont été les suivantes :
  1. Désignation du Président de Parholding, représentant légal de la société, par décision des associés, sur proposition de SFL, Prédica s'engageant à voter dans le même sens que SFL ;

2. Arrêt et approbation du budget par le Président, sauf éléments exceptionnels qui restent de la compétence du Comité des Associés (avec une possibilité pour les membres du Comité des Associés de contester les éléments proposés) ;
3. Proposition d'insertion de seuils dans certaines des décisions soumises à l'approbation préalable du Comité des Associés, afin de ne viser que les opérations exceptionnelles ;
4. Nomination des gérants des filiales non plus sur décision du Comité des Associés, mais sur décision du Président ;
5. Renouvellement, sauf exception, des contrats essentiels conclus avec SFL.

- Du fait de la qualité d'administrateur de Monsieur Jean-Jacques Duchamp, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détient plus de 10 % des droits de vote de la Société, le nouveau pacte d'associés avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

II) Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

a) Convention conclue avec Nicolas Reynaud

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 9 décembre 2008 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009.
- Monsieur Nicolas Reynaud cumule la fonction de Directeur général délégué (depuis le 24 octobre 2008) et un contrat de travail de Directeur financier.
- Nature de la convention : aux termes de son contrat de travail, Monsieur Nicolas Reynaud bénéficie d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

En cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de SFL ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilités intervient dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas Reynaud percevra en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales (en ce compris les salaires fixes et variables, primes, bonus, accessoires de salaires et avantages en nature) qui lui auront été versées au titre de l'exercice clos précédant le licenciement ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de SFL.

b) Convention conclue avec Monsieur Bertrand Julien-Laferrière

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 9 mai 2011.
- Mandataire concerné : Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Directeur général depuis le 5 octobre 2010.

Nature de la convention : attribution à Monsieur Bertrand Julien-Laferrière d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de révocation de son mandat de Directeur général, pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à six mois de rémunération.
Pendant les trois premières années, l'indemnité de cessation du mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil.

À partir du 1er janvier 2014, l'indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50 % de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture.
Il est précisé que sera exclu du calcul tout élément de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

Le Conseil d'administration de SFL du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur Julien-Laferrière.

À compter de l'exercice 2011, Monsieur Julien-Laferrière aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d'un bonus qualitatif et d'un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations.

Mesures de la performance de l'indemnité de rupture de mandat social : la performance sera mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels, fixés par le Conseil d'administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur général de Monsieur Julien-Laferrière.

Conditions de performance de l'indemnité de rupture de mandat social : pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60 %, l'indemnité est payée à hauteur de 100 % de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60 %, aucune indemnité ne sera versée.

Le Conseil d'administration devra se prononcer par décision expresse sur la réalisation ou non de ces performances dans les deux mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur Julien-Laferrière.
L'indemnité sera versée dans les 60 jours suivant la date du Conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance auxquelles le versement de l'indemnité est subordonné.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2014
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY

Autres informations à caractère général

1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du document

Responsable du document de référence

Nicolas REYNAUD, Directeur général délégué.

Attestation du responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 3 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

1.2 Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANTS

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
DELOITTE & ASSOCIES Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Christophe Postel-Vinay	21/04/2005	09/05/2011	2016
PricewaterhouseCoopers Audit Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Benoît Audibert	25/04/2003	18/04/2013	2018
Suppléants			
BEAS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	21/04/2005	09/05/2011	2016
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	09/05/2007	18/04/2013	2018

* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit						Deloitte & Associés					
	Montant HT			%			Montant HT			%		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
Audit												
Émetteurs	224 875	224 875	224 875	71 %	66 %	66 %	224 875	224 875	224 875	91 %	85 %	94 %
Filiales intégrées globalement	89 980	94 625	89 725	28 %	28 %	27 %	-	-	-	-	-	-
Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes												
Émetteurs	3 100	20 000	24 500	1 %	6 %	7 %	22 600	39 500	15 000	9 %	15 %	6 %
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	317 955	339 500	339 100	100 %	100 %	100 %	247 475	264 375	239 875	100 %	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	317 955	339 500	339 100	100 %	100 %	100 %	247 475	264 375	239 875	100 %	100 %	100 %

2. Autres informations à caractère juridique

Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 40 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Législation

Législation française

Constitution et durée

- Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879
- Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;
- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B

Exercice social

Du 1er janvier au 31 décembre

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché NYSE Euronext Paris, compartiment A.
Code Isin : FR 0000033409
Reuters : FLYP.PA
Bloomberg : FLY.FP

3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat

3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat

Modifications du capital (articles 6, 7 et 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée générale peut aussi décider la réduction du capital social soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des actions.
L'Assemblée générale, qui a décidé une réduction de capital non motivée par des pertes, peut autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre déterminé d'actions pour les annuler dans les conditions légales.

Les actions souscrites en numéraire au titre d'une augmentation de capital sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime ; le surplus doit être versé en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'administration.

Modifications des droits des actionnaires (article 9 des statuts)

Dans le cas d'émission d'actions libérées partiellement, et à défaut de libération aux époques et dans les conditions fixées par le Conseil d'administration, les sommes exigibles sont, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives, jour par jour, d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal.

La Société dispose, en outre, pour obtenir le versement de la fraction non libérée et appelée de ces actions, du droit de procéder à la vente des titres, ainsi que d'un recours en garantie dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

À l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par la Société à l'actionnaire défaillant, les actions non libérées cessent de donner droit à l'admission et aux votes dans les Assemblées générales d'actionnaires, et perdent tout droit, tant aux dividendes qu'au droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital attachés à ces actions. Toutefois, après paiement des sommes dues à la Société en principal, intérêts et frais, l'actionnaire peut demander le versement des dividendes non prescrits et recouvre ses droits d'admission et de vote dans les Assemblées générales d'actionnaires.

Identification des actionnaires (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.
La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées générales d'actionnaires, ainsi que la connaissance de la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, des restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Franchissements de seuils statutaires

Les obligations y afférentes sont décrites en page 40 du rapport de gestion.
Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)
Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 des statuts ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire. Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

– les sommes que l'Assemblée générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
– la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

3.2 Capital social

Capital social au 31 décembre 2013

Au 31 décembre 2013, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

Capital autorisé et non émis

L'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la Société de 100 millions d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires ont été données au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale :

– En cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires ;

– Pour procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 millions d'euros) ;

– Pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 % du capital de la Société) ;

– Pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 milliards d'euros ;

– Pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 millions d'euros ;

– Pour procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d'actions à souscrire en numéraire, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros, et, le cas échéant, par attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d'un montant nominal d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes de 500 000 euros.

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration :

– À consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce dans la limite, à la date d'attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois) ;

– À attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

(le renouvellement de ces autorisations sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2013).

L'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013 a autorisé le Conseil d'administration à annuler, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération.
(le renouvellement de cette autorisation sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2013).

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en page 33 du Rapport de gestion.

Capital autorisé et émis
Néant.

Nantissement des actions de la Société
Les actions SFL détenues par Colonial sont nanties en garantie de l'emprunt syndiqué de Colonial L'information est disponible dans Financial statements reports sur : http://www.inmocolonial.com/en/informaciones-para-accionistas-inversores/

3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 31 du rapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4 Pactes d'actionnaires

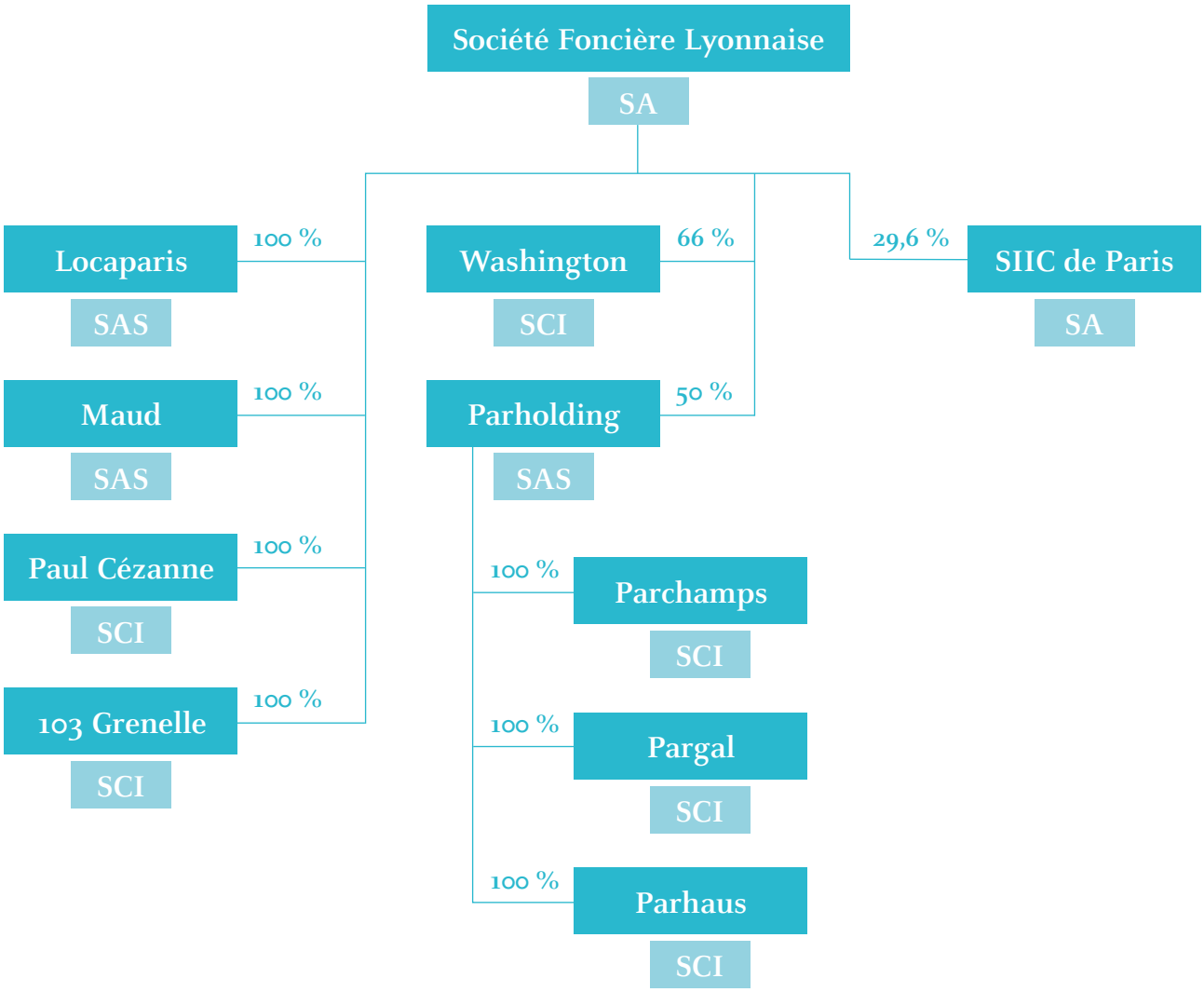
Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 38 du rapport de gestion.

3.5 Gouvernement d'entreprise

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées à compter du 14 avril 2010.
Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 98 du rapport de gestion.

4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

4.1 Organigramme simplifié



4.2 Contrats importants

Il n'existe pas de contrat important – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

4.3 Dépendances à l'égard de brevets ou licences

Dépendances du Groupe

Sans objet.

4.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation au 31 décembre 2013 par trois cabinets d'expertise : CBRE Valuation, Jones Lang Lasalle Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB de février 2000 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux pratiques de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cashflows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

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 arrêtées au quatrième trimestre 2013, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le quatrième trimestre 2013 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 des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cashflow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au mètre carré relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,2 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour Ia campagne de décembre 2013 a été celle des cashflows actualisés.

Chacun des trois experts confirment les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi la valeur du patrimoine au 31 décembre 2013 s'élève à **3 408 916 047 euros hors droits ou 3 576 802 324 euros droits inclus en part de Groupe et à 3 874 347 373 euros hors droits ou 4 071 090 393 euros droits inclus en part totale (cf. tableau des valeurs par immeuble)**.

5. Documents accessibles au public

Les documents relatifs au groupe Société Foncière Lyonnaise, lesquels, en application de la législation sur les sociétés commerciales, sont mis à la disposition des actionnaires et du public, peuvent être consultés au siège de la Société : 40 rue Washington - 75008 Paris.
Les documents relatifs à la Société sont par ailleurs disponibles sur le site Internet ci-dessous :
www.fonciere-lyonnaise.com

Document d'information annuel

Ce document mentionne toutes les informations publiées ou rendues publiques par l'émetteur au cours des douze derniers mois pour satisfaire à ses obligations législatives ou réglementaires.

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Décembre 2012	4/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Le nouveau « Washington Plaza » va accueillir Misys sur 6 500 m²	9/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Commercialisation exceptionnelle en 2012 pour SFL	16/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
« Le Louvre des Entreprises » va accueillir Ariba sur 1 600 m²	22/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	23/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Alexia Karsenti Abtan nommée Directrice Marketing chez SFL	24/1/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Janvier 2013	7/2/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL vend l'immeuble « Mandarin Oriental Paris »	8/2/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL : Résultats annuels 2012	14/2/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Attribution gratuite d'actions de performance (Publication Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF) (Publication articles 212-5° et 212-5 6° du RG de l'AMF)	7/3/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Février 2013	8/3/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Avis de réunion	13/3/2013	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo
Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 avril 2013	28/3/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Avis de convocation	29/3/2013	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo
Document de référence La société annonce la publication de son Document de référence 2012	10/4/2013	Autorité des Marchés Financiers Société Foncière Lyonnaise	http://www.amf-france.org http://www.fonciere-lyonnaise.com
Publication conformément à l'article 5 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF	12/4/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Rapport de Développement Durable	12/4/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com
SFL – 1er trimestre 2013	17/4/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL lance « ServicesbySFL », première offre de services dédiée aux utilisateurs	19/4/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL accueille le siège parisien de Hugo Boss dans « Le Louvre des Entreprises »	22/4/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Mars 2013	29/4/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Avril 2013	21/5/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Approbation des comptes 2012	24/5/2013	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Mai 2013	5/6/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Communiqué de presse	6/6/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL : nouveau bail vert sur « Rives de Seine »	20/6/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	3/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL – Crédit Syndiqué de 400 millions d'euros	4/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL 4e ex æquo au baromètre Novethic 2013	10/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL signe le 1er hôtel Indigo à Paris	12/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL – Résultats au 30 juin 2013	23/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Rapport Financier Semestriel du 1er janvier – 30 juin 2013	26/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Juin 2013	26/7/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Juillet 2013	26/08/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Août 2013	4/9/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL – Mise à disposition du Rapport Financier Semestriel	5/9/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL va accueillir le siège de Klépierre dans « Carré Édouard VII »	20/9/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL, première foncière 100 % certifiée BREEAM	24/9/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Septembre 2013	1/10/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL – Acompte sur dividende de 0,70 euro par action	7/10/2013	Autorité des Marchés Financiers	http://www.amf-france.org
SFL – 3e trimestre 2013	24/10/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Octobre 2013	6/11/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Novembre 2013	6/12/2013	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Communiqué de presse	2/1/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
L'immeuble du « 6 Hanovre » entièrement loué	6/1/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Décembre 2013	13/1/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Éric Oudard nommé Directeur Technique et Développement chez SFL	16/1/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
Informations relatives au nombre total de droits de vote – Janvier 2014	4/2/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL va accueillir une grande société internationale de conseil dans son immeuble du « 90 Champs-Élysées »	10/2/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/
SFL – Résultats annuels 2013	12/2/2014	Société Foncière Lyonnaise	http://www.fonciere-lyonnaise.com/

Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		208
1.2 Attestation des personnes responsables		208
2. Contrôleurs légaux des comptes		209
3. Informations financières sélectionnées	39 à 53	
4. Facteurs de risque		
4.1 Risque de liquidité		22
4.2 Risque de contrepartie		22
4.3 Risque de change		23
4.4 Risque de taux d'intérêt		23
4.5 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		23
4.6 Risque lié à l'environnement concurrentiel		24
4.7 Risques liés aux locataires		24
4.8 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		24
4.9 Risques liés à la perte de personnes clés		25
4.10 Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services		25
4.11 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		25
4.12 Risques administratifs		26
4.13 Risques de voisinage		26
4.14 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		26
4.15 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		26
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	1 à 3	
5.2 Investissements		5
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	7 à 43	5
6.2 Principaux marchés	40, 41	5
6.3 Événements exceptionnels	NA	NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		214
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		24
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du Groupe		214
7.2 Liste des filiales importantes		9

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	54 ; 59	144 ; 150 ; 159 ; 168 ; 169 ; 174 ; 178 ; 181 ; 184 ; 185 ;
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		42 à 93
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière		6 à 9 ; 143
9.2 Résultat d'exploitation		7 ; 180
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	47 ; 51	9 ; 144 à 146 ; 153 ; 163 ; 171 ; 179 ; 186 ; 187
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		146 ; 148 ; 156 ; 174
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	51	23 ; 148 ; 164 et 165 ; 170 à 172 ; 183 ; 186 ; 188 ; 190
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		22 ; 23 ; 148 ; 164 et 165 ; 170 à 172 ; 183 ; 186 ; 188 ; 190
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
11. Recherche et développement, brevets et licences	NA	NA
12. Information sur les tendances		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		22
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		22
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	NA
14. Organes d'administration, de direction et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	4 ; 5	10 à 13 ; 100 à 111
14.2 Conflits d'intérêts		104 ; 114
15. Rémunération et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		13 à 22 ; 47 ; 116
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages		19
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		100 ; 101
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		19 à 22
16.3 Informations sur les comités	4 ; 5	114 à 116
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		14 ; 100

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés		46
17.2 Participations et stock-options		17 ; 18 ; 33
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		36 ; 47
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	53	31 ; 32
18.2 Existence de droits de vote différents		31 ; 32
18.3 Contrôle de l'émetteur		26 ; 31 ; 38 ; 39
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		38 ; 39
19. Opérations avec des apparentés		114
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques		96 ; 221
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		143 à 195
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		199 ; 200
20.5 Informations financières au 31 décembre 2013		221
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		41
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		30
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale		22
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social		212
21.2 Acte constitutif et statuts		211 ; 212
22. Contrats importants		214
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		215
24. Documents accessibles au public		216 ; 217
25. Informations sur les participations		9

Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (En conformité avec l'art. 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	177 à 195
2. Comptes consolidés	143 à 175
3. Rapport de gestion	3 à 141
4. Déclaration du responsable	208
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	199 à 200
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	209
7. Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)	98 à 127
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	201

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2013 : voir la table ci-dessus.

En application du règlement général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

- Les comptes consolidés de l'exercice 2011 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 85 à 122 et 147 du document de référence (cahier juridique et financier) 2011 déposé auprès de l'AMF le 6 avril 2012 sous le numéro D.12-0300.
- Les comptes consolidés de l'exercice 2012 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 139 à 173 et 197 du document de référence (cahier juridique et financier) 2012 déposé auprès de l'AMF le 10 avril 2013 sous le numéro D.13-0328.

Création et production

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

Crédits photos

Grégory Copitet – Thierry Lewenberg-Sturm – Getty Images

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros
Siège social : 40, rue Washington – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 97 27 00 – Fax: + 33 (0)1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

SFL

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

we care for your talents