

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2013

ÉTATS FINANCIERS

Sommaire

- A - Etat consolidé de la situation financière**
- B - Etat consolidé du résultat global**
- C - État de variation des capitaux propres consolidés**
- D - Tableau de flux de trésorerie consolidés**
- E - Notes annexes**
 - I - Méthodes comptables**
 - II - Méthodes d'évaluation**
 - III - Information sectorielle**
 - IV - Faits caractéristiques**
 - V - Informations relatives au périmètre de consolidation**
 - VI - Éléments détaillés**

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 12 février 2014.

A – Etat consolidé de la situation financière

ACTIF	Notes Partie E	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
(En milliers d'euros)				
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)				
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 - Etat 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 recyclables au compte de résultat				
Eléments 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 recyclables au compte de résultat	6-4	3 879		
Eléments 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
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
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
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
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
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
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
Etalement 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
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>	<i>-9 991</i>	<i>-12 450</i>	<i>6 360</i>
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
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
Trésorerie nette à la clôture	6-37	-1 544	-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 « Etats financiers consolidés »
- IFRS 11 « Co-entreprises »
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »
- Amendement IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels »
- Amendement IAS 28 « Participations dans les entreprises associées »
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers »
- Amendement IFRS 7 « Information à fournir sur les instruments financiers » : Compensation des actifs et passifs financiers
- IFRS 9 « Instruments financiers »

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

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

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

1-2) Principes de préparation des états financiers

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

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

1-3) Principes et modalités de consolidation

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

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

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

1-4) Participation dans les co-entreprises

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

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

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

1-5) Participation dans les entreprises associées

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

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

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

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

1-6) Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

1-7) Conversion en monnaie étrangère

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

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

1-8) Impôts

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

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

L'application de l'amendement à IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents » est sans impact significatif sur les comptes consolidés de SFL au 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 5 années.

2-2) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

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

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

2-3) Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 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 : « quelque soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;

- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

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

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

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

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), 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) Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-5) Valeur recouvrable des actifs non courants

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

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

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

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

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

2-6) Coût des emprunts

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

2-7) Immeubles de placement destinés à la vente

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

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

2-8) Instruments financiers (hors instruments dérivés)

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

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

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

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

2-9) Créances locataires clients

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

2-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2-11) Prêts et emprunts portant intérêts

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

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

2-12) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.

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

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

2-13) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

2-14) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

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

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

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

2-15) Actions propres

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

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

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

2-17) Contrat de location-financement

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

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

2-18) Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts (et à la fluctuation des cours des monnaies étrangères). Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13.

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

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

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou

négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

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

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

2-19) Produits des activités ordinaires

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

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

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

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

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

Ventes d'actifs

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

Intérêts

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

Dividendes

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

2-20) Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

III - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	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	0	-	-	-	-
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 recyclables 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 recyclables 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 1^{er}, 2^{ème}, 9^{ème}, 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers, le boulevard Malesherbes, et la rue de Châteaudun, à l'est par la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud par la rue de Rivoli et par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- Croissant ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Levallois.
- Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

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

IV - Faits caractéristiques

4-1) Opérations

Projets en développement :

- Les 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 31/10/2013.
- 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 2^e 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 M€, 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 M€ d'une durée de cinq ans in fine et assorti d'une marge de 200 bp sur Euribor 3 mois. Ce nouvel emprunt vient remplacer le crédit revolving syndiqué de 300 M€ signé en octobre 2009 et permet à SFL d'augmenter sa liquidité, de réduire sa marge de financement et d'allonger la maturité de sa dette.

Suite à son arrivée à échéance fin octobre 2013, SFL a procédé au remboursement du prêt hypothécaire de 40,8 M€ 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 M€. Cette levée d'option a entraîné l'exigibilité d'une « Exit-Tax » d'un montant de 11,8 M€. A compter de cette levée d'option, cet immeuble intègre le secteur exonéré du régime SIIC.

4-3) Contentieux fiscaux

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

Une charge d'impôt a donc été comptabilisée 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 M€ qui viendrait réduire les déficits fiscaux au 31/12/2010, 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) Evénements post – clôture

Néant.

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<i>Société mère :</i>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<i>Sociétés en intégration globale :</i>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS 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
<i>Sociétés mises en équivalence :</i>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,63	29,63

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14% 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	535 - 730 €	655
		Taux de fin de cash-flow	4,50 % - 5,50 %	5,08 %
		Taux d'actualisation	5,20 - 7,15 %	5,97 %
Paris hors QCA	391	VLM	480 - 630 €	542
		Taux de fin de cash-flow	5,25%	5,25%
		Taux d'actualisation	5,75 % - 6,40 %	6,08 %
Croissant Ouest	306	VLM	260 - 450 €	421
		Taux de fin de cash-flow	5,75 - 6,50 %	5,84 %
		Taux d'actualisation	6,75 - 7,25 %	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
Etats - 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 Rothchild	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 :								
Emission 500 M€ 2011	4,63%	25-mai-16	500 000	500 000	500 000	14 001	14 002	14 196
Emission 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
Swap 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	A un an au plus	> à 1 an et <= à 5 ans	> à 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
Etalement 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
Découverts 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 SYNDIQUÉ NATIXIS	Ratio LTV <= 50%	35,8%	38,0%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,3	2,2	Défauts croisés
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	5,8%	8,2%	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,3 Md€	3,1 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUÉ BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50%	35,8%	38,0%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,3	2,2	Défauts croisés
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	5,8%	8,2%	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,3 Md€	3,1 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ratio LTV <= 50%	39,6%	42,2%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,3	2,2	Défauts croisés
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine < 20%	6,1%	8,6%	Cessation d'activité
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,9 Md€	3,9 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30%	14,9%	26,3%	Changement de contrôle Effet défavorable significatif

(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	Ecart 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 :

	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 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
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	-278	-148	-148
Dotation 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 contentions fiscales (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'Equilibre 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 hypothécaires	-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 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 605 M€ 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 31/12/2013.

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). A 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 dettes 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 déboucllement 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.

Evaluation des instruments de couverture

Toutes les couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 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
Emission mai 2011	500 000	mai-16	536 500
Emission nov 2012	500 000	nov.-17	528 900
			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 1^{er} janvier 2005.

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

Impôts différés	Bilan 31/12/2011	Bilan 31/12/2012	Reclass	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
Activations des frais financiers et d'acquisition	-231	-464			-37	-501
Activations 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
<i>dont revenus locatifs</i>	6 462	6 525
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	4 241	10 870
<i>dont résultat financier</i>	-468	-776
Groupe Parholding	25 378	-
<i>dont revenus locatifs</i>	13 043	-
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	30 150	-
<i>dont résultat financier</i>	-3 047	-
<i>dont impôts différés</i>	-12 490	-
<i>dont impôt exigible</i>	-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 € par action.

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

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 € par action.

6-36) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2013 sont détaillés ci-après :

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

Inscriptions		Hypothèques conventionnelles			Total général
Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Échéance		25/09/2018	25/09/2018	25/09/2018	
Au profit de Deutsche Hypo	Principal	31 278	10 072	27 250	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
<u>Engagements donnés :</u>				
. Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	-	-	-	-
. Cautions immobilières	293	293	-	-
<u>Engagements reçus :</u>				
. 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-Elysées 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