

# **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

40, rue Washington  
75008 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2012

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

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

## **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

40, rue Washington  
75008 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2012

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

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

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

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

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

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

## **II. Justification des appréciations**

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

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

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

## **III. Vérifications et informations spécifiques**

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

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

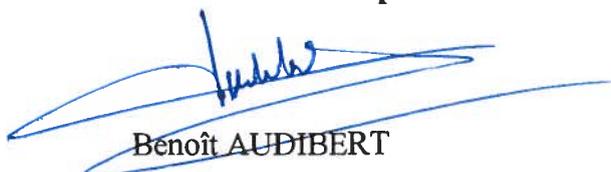
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

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

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**



Benoît AUDIBERT

**Deloitte & Associés**



Christophe POSTEL-VINAY



# **SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2012**

## **ÉTATS FINANCIERS**

### **Sommaire**

**Bilan**

**Compte de résultat**

**Principes, règles et méthodes comptables**

**Faits caractéristiques**

**Notes sur les états financiers**

# Bilan

(en euros)

ACTIF		31/12/2012			31/12/2011
		Montant Brut	Amortissements & Dépréciations	Montant Net	Montant Net
ACTIF IMMOBILISE	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Concessions et droits similaires	3 814 053	3 547 056	266 997	345 883
	Fonds commercial <sup>(1)</sup>	84 045 717	4 772 213	79 273 504	79 226 725
	Autres				
	Immobilisations incorporelles en cours	912 135		912 135	463 450
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains	582 643 159	3 298 258	579 344 901	574 956 700
	Constructions	708 135 702	115 683 183	592 452 519	592 611 612
	Autres	3 630 191	1 025 822	2 604 369	2 761 978
	Immobilisations corporelles en cours	261 038 380		261 038 380	164 593 288
	Avances et acomptes	4 745 478		4 745 478	853 349
	<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>				
	Participations	629 844 457	2 286 948	627 557 508	627 517 508
	Créances rattachées à des participations	26 552 675		26 552 675	11 831 667
	Autres titres immobilisés				
	Prêts	7 525 658		7 525 658	9 796 473
Autres	752 972		752 972	727 896	
<b>TOTAL I</b>	<b>2 313 640 576</b>	<b>130 613 480</b>	<b>2 183 027 097</b>	<b>2 065 686 529</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en-cours</b>				
	<b>Créances <sup>(3)</sup></b>				
	Avances et acomptes versés sur commande	39 961		39 961	185 192
	Créances locataires et comptes rattachés	6 956 841	3 561 086	3 395 755	2 851 368
	Autres	303 841 762	449 837	303 391 925	339 731 584
	<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
	Actions propres	24 544 642	9 011 119	15 533 523	16 565 768
	Autres titres	1 073 999		1 073 999	497 697
	<b>Instruments de trésorerie</b>				20 100
	<b>Disponibilités</b>	25 947 109		25 947 109	24 009 232
	<b>Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup></b>	4 182 122		4 182 122	4 400 721
<b>TOTAL II</b>	<b>366 586 437</b>	<b>13 022 042</b>	<b>353 564 395</b>	<b>388 261 661</b>	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	9 238 293		9 238 293	8 776 457	
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3 613 167		3 613 167	1 753 417	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV )</b>	<b>2 693 078 472</b>	<b>143 635 521</b>	<b>2 549 442 951</b>	<b>2 464 478 064</b>	
			31 808 250	31 808 250	
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an (brut)			26 552 666	14 102 482	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			291 705 143	329 878 840	

## Bilan (suite)

(en euros)

P A S S I F		31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES	Capital	93 057 948	93 057 948
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 030 629 064	1 084 109 521
	Ecarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
	Réserves :		
	Réserve légale	9 305 795	9 305 795
	Réserve statutaire		
	Réserves réglementées		
	Autres		
	Report à nouveau	665 412	1 374 615
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice	-41 971 858	42 547 038
	<b>Situation nette</b>	<b>1 113 125 016</b>	<b>1 251 833 572</b>
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	14 775 859	15 101 354
<b>TOTAL I</b>	<b>1 127 900 875</b>	<b>1 266 934 926</b>	
Produits des émissions de titres participatifs			
<b>TOTAL I bis</b>			
Provisions pour risques et charges	1 673 895	1 446 518	
<b>TOTAL II</b>	<b>1 673 895</b>	<b>1 446 518</b>	
DETTES (1) (2)	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 015 631 849	514 196 181
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	303 035 080	599 539 110
	Emprunts et dettes financières divers	42 420 693	40 009 452
	Avances et acomptes reçus sur location	4 660 239	8 558 437
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 412 906	7 997 256
	Dettes fiscales et sociales	8 212 050	11 317 435
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	33 874 307	10 603 063
	Autres dettes	2 274 683	3 873 337
	Instruments de trésorerie		
	Produits constatés d'avance	4 346 372	2 348
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 419 868 180</b>	<b>1 196 096 619</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + I bis + II + III )</b>	<b>2 549 442 951</b>	<b>2 464 478 064</b>
(1) Dont à plus d'un an	1 237 531 888	773 521 090	
(2) Dont à moins d'un an	182 336 293	422 575 529	
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	52 164 926	53 459 044	

## Compte de résultat

(en euros)

	31/12/2012	31/12/2011
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	92 880 138	97 451 138
Prestations de services	1 766 423	1 743 370
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>94 646 561</b>	<b>99 194 508</b>
Production immobilisée	145 368	0
Reprises sur provisions et amortissements	119 962	4 519 712
Autres produits	2 687 122	2 088 409
Transferts de charges	19 328 117	22 021 944
<b>Total I</b>	<b>116 927 130</b>	<b>127 824 574</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	48 427 660	54 751 596
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	523 583	554 079
Autres	9 667 568	8 339 747
Charges de personnel		
Salaires et traitements	7 111 629	7 024 460
Charges sociales	3 201 255	3 331 603
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	30 066 052	25 927 212
Sur immobilisations : dotations aux provisions	1 126 121	35 899
Sur actif circulant : dotations aux provisions	103 258	6 085
Pour risques et charges : dotations aux provisions	55 093	110 611
Autres charges	372 892	952 479
<b>TOTAL II</b>	<b>100 655 111</b>	<b>101 033 771</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>16 272 019</b>	<b>26 790 803</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
De participations	32 318 081	18 527 994
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	251 279	372 523
Autres intérêts et produits assimilés	14 656 483	10 922 298
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	13 032 118	8 543 677
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	8 130	44 624
<b>TOTAL III</b>	<b>60 266 092</b>	<b>38 411 117</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	435 250	755 216
Intérêts et charges assimilés	116 049 855	51 866 503
<b>TOTAL IV</b>	<b>116 485 105</b>	<b>52 621 719</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>-56 219 013</b>	<b>-14 210 602</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)</b>	<b>-39 946 994</b>	<b>12 580 200</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion	113 444	908 021
Sur opérations en capital	40 000	50 009 411
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	3 035 769	1 033 768
<b>TOTAL V</b>	<b>3 189 213</b>	<b>51 951 200</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion	205 524	438 224
Sur opérations en capital	4 028	14 462 564
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 691 274	3 290 124
<b>TOTAL VI</b>	<b>2 900 826</b>	<b>18 190 911</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>288 387</b>	<b>33 760 290</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	88 478	40 666
Impôts sur les bénéfices (X)	2 224 773	3 752 786
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>180 382 435</b>	<b>218 186 891</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>222 354 293</b>	<b>175 639 853</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-41 971 858</b>	<b>42 547 038</b>

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

## **I – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### **a) Immobilisations incorporelles**

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

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

### **b) Immobilisations corporelles**

#### **1 - Valeur d'entrée**

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

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

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

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

#### **2 - Amortissements**

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

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

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

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

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

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

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

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2012 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

#### **c) Immobilisations financières**

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

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

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

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

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

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

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

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

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au dessus du prix d'exercice d'un certain nombre d'actions a entraîné la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **h) Eléments financiers**

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice. Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat. Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

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

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

### **A – PRINCIPAUX EVENEMENTS**

#### **Projets de développement**

Les gros travaux de démolition et de construction du projet In/Out à Boulogne, dont le permis de construire a été purgé de tout recours en novembre 2011, ont démarré en janvier 2012 et se sont poursuivis dans le respect du calendrier.

L'opération Ozone, à l'angle de l'avenue des Champs Elysées et de la rue de Berri, a été entièrement livrée fin 2012, l'ensemble de l'immeuble étant totalement loué suite à la commercialisation des surfaces de bureaux au 2<sup>ème</sup> semestre 2012.

L'immeuble du 81-83 rue de Richelieu est entré en 2012 en restructuration lourde. Le permis de construire de cette importante opération de restructuration a été obtenu le 12 juillet 2012 et n'a fait l'objet d'aucun recours ; l'immeuble est actuellement en travaux.

#### **Opérations d'arbitrage**

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, la Société Foncière Lyonnaise a signé en novembre 2012, une promesse de vente au profit de Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) portant sur l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1er) qui accueille l'hôtel Mandarin Oriental Paris et les boutiques Ports 1961 et Dsquared2.

La vente de cet ensemble immobilier est soumise à l'approbation des actionnaires du bénéficiaire et à la purge du droit de préemption urbain de la Ville de Paris. Le montant de la transaction s'élève à 290 millions d'euros nets vendeur.

#### **Financements et couvertures**

La Société Foncière Lyonnaise a émis en novembre 2012 un second emprunt obligataire de 500 millions d'euros, d'une maturité de 5 ans avec une échéance au 28 novembre 2017, au taux reoffer de 3.602% assortie d'un coupon de 3,50%.

Cette émission s'inscrit dans le cadre de la politique financière mise en œuvre par le management de la société visant à diversifier ses sources de financement et à allonger la maturité moyenne de sa dette et vient renforcer ses capacités financières.

Suite à cette émission obligataire, SFL a soldé plusieurs instruments dérivés de couvertures. Les couvertures sont détaillées dans la note E.

## Autres opérations

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

Ce pacte d'associés n'a aucun impact sur les comptes de l'exercice.

## Mise en œuvre de la distribution approuvée par l'Assemblée Générale

L'assemblée générale réunie le 15 novembre 2012 a approuvé le principe d'une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 0,70 € par action, soit un montant de 32 262 milliers d'euros.

## B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX

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

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

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

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

## C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La vente de l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1er) à Mandarin Oriental Hotel Group (Paris) a été signée le 8 février 2013, conformément aux termes et conditions de la promesse signée en novembre 2012.

## III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

### A - NOTES SUR LE BILAN

#### A-1) Actif immobilisé

##### A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2012
Concessions et droits similaires	3 744 609	28 462		40 982	3 814 053
Droit au bail	31 808 250				31 808 250
Fonds commercial	52 217 467	20 000			52 237 467
Avances et acomptes versés	463 450	512 277	22 610	-40 982	912 135
<b>Total</b>	<b>88 233 776</b>	<b>560 738</b>	<b>22 610</b>	<b>0</b>	<b>88 771 905</b>

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

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

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

<b>Amortissements des immobilisations incorporelles</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>Sorties d'actifs Autres reprises</b>	<b>31/12/2012</b>
Concessions et droits similaires	3 398 727	148 329		3 547 056
<b>Total</b>	<b>3 398 727</b>	<b>148 329</b>		<b>3 547 056</b>

<b>Dépréciations des immobilisations incorporelles</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>31/12/2012</b>
Fonds Commercial	4 798 992		26 779	4 772 213
<b>Total</b>	<b>4 798 992</b>		<b>26 779</b>	<b>4 772 213</b>

La dépréciation concerne le fonds commercial Iéna, et a été ajustée pour tenir compte de l'évolution de la valeur hors droits de l'immeuble retenue par les experts au 31/12/2012.

### A-1.2) Immobilisations corporelles

<b>Valeurs brutes des immobilisations corporelles</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Reclassements</b>	<b>31/12/2012</b>
Terrains	577 140 255			5 502 904	582 643 159
Constructions	368 526 680		1 267 927	2 905 760	370 164 513
Agencements, aménagements des constructions	349 744 383	2 508	5 359 634	-6 416 070	337 971 188
Mobiliers, matériels	3 519 606			1 10 584	3 630 191
Immobilisations corporelles en cours	164 593 288	128 892 653		-32 447 560	261 038 380
Avances et acomptes versés	853 349	3 892 129			4 745 478
<b>Total</b>	<b>1 464 377 562</b>	<b>132 787 290</b>	<b>6 627 560</b>	<b>-30 344 382</b>	<b>1 560 192 910</b>

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

A noter en 2012, la livraison de l'immeuble Ozone pour un montant de 92 432 milliers d'euros.

Par ailleurs, lors de son entrée en restructuration en 2012, l'immeuble du 81-83 rue de Richelieu a été reclassé en immobilisations en cours pour sa valeur nette.

<b>Amortissements des immobilisations corporelles</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>Sorties d'actifs Autres reprises</b>	<b>Reclassements</b>	<b>31/12/2012</b>
Terrains					
Constructions	21 996 609	4 827 309	1 267 927	4 192 105	21 363 886
Agencements, aménagements des constructions	100 483 759	22 168 364	5 359 634	26 152 277	91 140 213
Mobilier, matériel	757 629	268 193			1 025 822
<b>Total</b>	<b>123 237 996</b>	<b>27 263 867</b>	<b>6 627 560</b>	<b>30 344 382</b>	<b>113 529 921</b>

<b>Dépréciations des immobilisations corporelles</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>31/12/2012</b>
Terrains	2 183 555	1 126 121	11 418	3 298 258
Constructions	3 179 084			3 179 084
Agencements, aménagements des constructions				
<b>Total</b>	<b>5 362 639</b>	<b>1 126 121</b>	<b>11 418</b>	<b>6 477 342</b>

Suite à l'expertise du patrimoine au 31/12/2012, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts. Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Le Vaisseau	5 212 526	1 027 030		6 239 556
Parking Stockholm	12 104		11 418	686
Parking Saint Augustin	138 009	63 946		201 955
Saint Denis		35 145		35 145
<b>Total</b>	<b>5 362 639</b>	<b>1 126 121</b>	<b>11 418</b>	<b>6 477 342</b>

### A-1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Participations	629 804 457	40 000		629 844 457
Créances rattachées à des participations	11 831 667	26 552 666	11 831 658	26 552 675
Prêts	9 796 473		2 270 815	7 525 658
Dépôts et cautionnements versés	727 897	25 075		752 972
<b>Total</b>	<b>652 160 494</b>	<b>26 617 742</b>	<b>14 102 474</b>	<b>664 675 762</b>

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

Dépréciations des immobilisations financières	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Participations	2 286 948			2 286 948
<b>Total</b>	<b>2 286 948</b>			<b>2 286 948</b>

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

### Tableau des filiales et participations :

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

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

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

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	112 648 950	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	14 828 307	10 075 792	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	12 981 355	100,00 %	1 169 740	1 169 740	165 558 096	-	5 178 471	10 446 156	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	12 423 574	66,00 %	79 788 878	79 788 878	106 765 826	-	19 976 213	9 137 452	-	-

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

SAS PARHOLDING	15 000 000	2 591 756	50,00 %	18 400 300	18 400 300	15 280 346	-	-	-269 375	748 269	-
SA SIIC DE PARIS	68 955 181	596 951 279	29,63 %	235 981 062	235 981 062	-	-	92 816 238	42 100 802	3 064 689	-

#### B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :

1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) :	370 293	370 293	-	-	-	329 268	1 952 457	-	-
2 - Participations (moins de 50% du capital détenu par la société) :	2 286 735	-	-	-	-	-	-	-	-

## A-2) Créances

Echéancier des créances au 31 décembre 2012	Montant brut	Dont produits à recevoir	A un an au plus	De 2 à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	26 552 675		26 552 675		
Prêts	7 525 658		2 722 304	4 803 354	
Dépôts et cautionnements	752 972				752 972
<b>Actif circulant</b>					
Créances clients et comptes rattachés	6 956 841	1 250 957	2 486 976	4 469 865	
Personnel et comptes rattachés	36 162		36 162		
Etat, impôts et taxes	13 151 456		13 151 456		
Groupe et associés	288 744 101	1 508 824	1 508 824	287 235 278	
Débiteurs divers	1 910 043		1 910 043		
Charges constatées d'avance	4 182 122		4 182 122		
<b>Total</b>	<b>349 812 030</b>	<b>2 759 781</b>	<b>52 550 561</b>	<b>296 508 496</b>	<b>752 972</b>

Dépréciations des créances :	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Créances locataires	3 539 594	103 257	81 765	3 561 086
Autres créances	449 837			449 837
<b>Total</b>	<b>3 989 431</b>	<b>103 257</b>	<b>81 765</b>	<b>4 010 923</b>

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

## A-3) Valeurs mobilières de placement

### A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2012 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 24 545 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 15 664 milliers d'euros, le cours de clôture des actions SFL étant de 35,5 € contre 33,49 € en décembre 2011.

	31/12/2011	Acquisitions (*)	Cessions (*)	31/12/2012
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période	498 482	120 256	177 488	441 250
Prix moyen en euros	54,51 €	34,32 €	38,06 €	55,63 €
<b>Total</b>	<b>27 172 621</b>	<b>4 127 084</b>	<b>6 755 063</b>	<b>24 544 642</b>

\* dont 33 054 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 9 011 milliers d'euros au 31 décembre 2012, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché (*)	+ ou - value brute
Actions propres affectées à un plan de stock option en 2007	234 335	14 605 522	6 286 630	8 318 893	8 318 893	-6 286 630
Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2012	33 054	1 166 806	Na (*)	1 166 806	1 173 417	6 611
Actions propres en vue d'acquisitions futures	143 528	7 819 734	2 724 490	5 095 244	5 095 244	-2 724 490
Actions propres : contrats de liquidité	30 333	952 579		952 579	1 076 822	124 243
<b>Total</b>	<b>441 250</b>	<b>24 544 642</b>	<b>9 011 120</b>	<b>15 533 522</b>	<b>15 664 376</b>	<b>-8 880 266</b>

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

Dépréciations valeurs mobilières de placement	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2012
Actions propres	10 606 853		819 333	-776 401	9 011 119
<b>Total</b>	<b>10 606 853</b>		<b>819 333</b>	<b>-776 401</b>	<b>9 011 119</b>

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 819 milliers d'euros, et un reclassement de 776 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres à un plan d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

**Détail des plans d'options d'actions au 31/12/2012 :**

Date d'Assemblée	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'Administration	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL
Point de départ de l'exercice des options	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	21/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix d'achat	30,63 €	30,63 €	62,33 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 063	35 469	233 748
Options attribuées dans l'exercice			4 670
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	3 063	35 469	
Options annulées dans l'exercice			4 083
<b>Nombres d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234 335</b>

**Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31/12/2012 :**

	Plan n° 1	Plan n° 2
Date d'Assemblée	09/05/2011	09/05/2011
Date du Conseil d'Administration	16/02/2012	16/02/2012
Exercice à partir de	31/12/2014	31/12/2013
% d'espérance	70,83%	70,83%
Nombre cible	32 988	13 678
Nombre espéré	23 366	9 688
Valeur unitaire de l'action attribuée	35,30 €	35,30 €
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>23 366</b>	<b>9 688</b>

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

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
AVIVA INVESTORS MONETAIRE C	478,9504	2 242	1 073 999	1 077 399	3 400
<b>Total</b>	<b>478,9504</b>	<b>2 242</b>	<b>1 073 999</b>	<b>1 077 399</b>	<b>3 400</b>

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

**A-4) Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance comprennent principalement la redevance de crédit-bail immobilier 2013 pour un montant de 3 921 milliers d'euros.

**A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt syndiqué Natixis 2005	84 mois	2 598 624	2 573 186	25 438	2 598 624	0
Emprunt BECM	5 ans	300 000	279 638	20 362	300 000	0
Emprunt Deutsche Hypo	5 ans	120 000	100 558	19 442	120 000	0
Emprunt BNP Paribas	5 ans	3 650 000	1 629 107	731 599	2 360 706	1 289 294
Emprunt syndiqué Natixis 2010	5 ans	3 283 837	683 384	658 206	1 341 590	1 942 247
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717	335 617	575 343	910 960	1 965 757
Renégociation Emprunt Natixis	4 ans	876 231	35 765	214 587	250 352	625 879
Renégociation Emprunt BNP Paribas	3 ans	751 231	42 927	257 565	300 492	450 739
Renégociation Emprunt RBS	20 mois	205 627		102 814	102 814	102 814
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 910 065		48 501	48 501	2 861 564
<b>Total</b>		<b>17 572 332</b>	<b>5 680 182</b>	<b>2 653 857</b>	<b>8 334 039</b>	<b>9 238 293</b>

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

## A-6) Primes de remboursement des emprunts

	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	397 000	628 583	1 356 417
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	38 250	38 250	2 256 750
<b>Total</b>		<b>4 280 000</b>	<b>435 250</b>	<b>666 833</b>	<b>3 613 167</b>

La prime est étalée sur la durée de l'emprunt.

## A-7) Capitaux propres

### A-7.1) Variation des capitaux propres

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>1 266 934 926</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotations de la réserve légale	
<b>C. Distribution au cours de l'exercice</b>	
Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2012	-64 475 152
Distribution exceptionnelle décidée par l'assemblée générale du 15 novembre 2012	-32 261 547
<b>D. Variations en cours d'exercice :</b>	
Augmentation de capital	
Diminution de la prime d'émission	
Variation des provisions réglementées	-325 495
Résultat de l'exercice	-41 971 858
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>1 127 900 875</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>139 034 051</b>

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 087 724 droits de vote.

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

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

Provisions réglementées :	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Amortissements dérogatoires	15 101 354	2 145 274	2 470 769	14 775 859
<b>Total</b>	<b>15 101 354</b>	<b>2 145 274</b>	<b>2 470 769</b>	<b>14 775 859</b>

### A-7.2) Détail des provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012
Provisions pour risques de moins-values sur les attributions d'actions SFL	178 809		178 809	
Provisions pour risques instruments financiers	20 098		20 098	
Provisions pour risques immeubles et locataires	110 611	55 093		165 704
Provisions relatives au personnel		540 191		540 191
Provisions pour risques fiscaux	1 137 000	396 000	565 000	968 000
<b>Total</b>	<b>1 446 518</b>	<b>991 284</b>	<b>763 907</b>	<b>1 673 895</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 390 milliers d'euros.

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

## A-8) Dettes

<b>Echéancier des dettes au 31 décembre 2012</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Dont charges à payer</b>	<b>A un an au plus</b>	<b>De 2 à 5 ans</b>	<b>A plus de cinq ans</b>
Emprunt obligataire convertible en actions	1 015 631 849	15 631 849	15 631 849	1 000 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	303 035 080	120 084	108 035 080	195 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses :					
· Dépôts de garantie des locataires	7 546 152		1 076 252	1 860 099	4 609 801
· Groupe et associés	34 874 541	423 589	423 589	34 450 952	
Avances et acomptes reçus sur locations	4 660 239		4 660 239		
Dettes fournisseurs	5 412 906	4 892 279	5 412 906		
Dettes sociales	5 137 554	4 503 707	5 137 554		
Dettes fiscales	3 074 496	48 379	1 198 103	1 876 393	
Dettes sur immobilisations	33 874 307	22 517 886	33 874 307		
Autres dettes	2 274 683	1 279 516	2 274 683		
Produits constatés d'avance	4 346 372		768 596	3 577 776	
<b>Total</b>	<b>1 419 868 180</b>	<b>49 417 289</b>	<b>178 493 160</b>	<b>1 236 765 220</b>	<b>4 609 801</b>

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » d'un montant total de 2 815 milliers d'euros.

<b>Variation des emprunts obligataires et bancaires</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>variation 2012-2011</b>
Emprunt obligataire 2011	514 001 712	514 196 181	-194 468
Emprunt obligataire 2012	501 630 137		501 630 137
Emprunt syndiqué Natixis 2005		200 025 945	-200 025 945
Emprunt syndiqué Natixis 2010	45 064 665	40 209 387	4 855 278
Emprunt Banco Sabadell		50 005 042	-50 005 042
Emprunt Revolving BCEM	150 002 750	150 015 481	-12 731
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 800 842	40 804 413	-3 571
Emprunt Deutsche Hypo		50 011 604	-50 011 604
Emprunt CADIF	15 001 896	15 008 195	-6 299
Découverts bancaires	52 164 926	53 459 044	-1 294 118
<b>Total</b>	<b>1 318 666 929</b>	<b>1 113 735 292</b>	<b>204 931 637</b>

## B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### B-1) Détail du chiffre d'affaires

	31/12/2012	31/12/2011
Loyers & indemnités locataires	85 598 291	90 344 429
Honoraires de gestion locative	1 167 238	1 054 514
Droits d'entrée	255 556	
Redevances diverses	1 013 916	1 157 538
CA les Citadines et Servcorp Edouard VII	4 845 137	4 894 657
<b>Sous-total</b>	<b>92 880 138</b>	<b>97 451 138</b>
Honoraires de gestion administrative et comptable	146 500	145 000
Mise à disposition du personnel	1 619 923	1 598 370
<b>Sous-total</b>	<b>1 766 423</b>	<b>1 743 370</b>
<b>Total</b>	<b>94 646 561</b>	<b>99 194 508</b>

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

	31/12/2012			31/12/2011
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total	Total
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	81 460	7 030 170	7 111 629	7 024 460
<b>Sous-total</b>	<b>81 460</b>	<b>7 030 170</b>	<b>7 111 629</b>	<b>7 024 460</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	37 170	2 744 008	2 781 178	2 768 761
Autres charges de personnel	8 093	411 984	420 077	562 842
<b>Sous-total</b>	<b>45 263</b>	<b>3 155 992</b>	<b>3 201 255</b>	<b>3 331 603</b>
<b>Total</b>	<b>126 723</b>	<b>10 186 161</b>	<b>10 312 884</b>	<b>10 356 062</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, etc.) s'élève à 2 698 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 342 milliers d'euros en 2012.

### B-3) Effectif employé au 31 décembre 2012

	31/12/2012	31/12/2011
Concierges	2	2
Employés	6	8
Agents de maîtrise	12	12
Cadres	48	47
Mandataires	2	2
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>71</b>

### B-4) Détail des honoraires hors taxes des commissaires aux comptes

	2012		2011	
	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
Audit légal	224 875	224 875	224 875	224 875
Autres diligences et prestations	20 000	24 500	39 500	15 000
<b>Total</b>	<b>244 875</b>	<b>249 375</b>	<b>264 375</b>	<b>239 875</b>

## B-5) Détail du résultat financier

	31/12/2012	31/12/2011
Dividendes de la SAS Parholding	748 269	701 134
Dividendes de la SA Segpim	1 952 457	1 270 472
Dividendes de la SA SIIC de Paris	3 064 689	4 724 729
Revenu de la SCI Paul Cézanne	10 075 792	9 093 165
Revenu de la SCI Washington	6 030 718	2 738 494
Revenus de la SCI 103 Grenelle	10 446 156	
<b>Sous-total</b>	<b>32 318 081</b>	<b>18 527 994</b>
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	251 279	372 523
<b>Sous-total</b>	<b>251 279</b>	<b>372 523</b>
Produits d'intérêts des instruments dérivés	1 813 169	781 978
Primes/Soulttes sur instruments dérivés	8 100 358	2 895 000
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	4 727 525	7 227 494
Autres produits financiers	15 431	17 826
<b>Sous-total</b>	<b>14 656 483</b>	<b>10 922 298</b>
Charges financières activées (a)	12 013 878	8 191 442
Reprise des provisions pour risque financier	198 907	964
Reprise sur dépréciations des titres de participation		351 271
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	819 333	
<b>Sous-total</b>	<b>13 032 118</b>	<b>8 543 677</b>
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	8 130	44 624
<b>Sous-total</b>	<b>8 130</b>	<b>44 624</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>60 266 092</b>	<b>38 411 117</b>
Provision pour risque financier		57 497
Provision prime de remboursement des obligations	435 250	231 583
Dépréciation des actions propres		466 136
<b>Sous-total</b>	<b>435 250</b>	<b>755 216</b>
Intérêts des emprunts bancaires	36 826 558	30 470 785
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	911 517	1 314 637
Intérêts des comptes bancaires	287 618	436 342
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 934 732	5 000 310
Intérêts des instruments dérivés	19 209 553	14 642 933
Autres charges financières (b)	54 879 876	1 495
<b>Sous-total</b>	<b>116 049 855</b>	<b>51 866 503</b>
<b>Charges financières</b>	<b>116 485 105</b>	<b>52 621 719</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-56 219 013</b>	<b>-14 210 602</b>

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des immeubles Ozone, In / Out et 81-83 rue de Richelieu, au taux d'intérêt moyen de 4,61 % (moyenne du coût de la dette couvertures incluses, au dernier jour du mois).

(b) Les autres charges financières correspondent aux soulttes versées lors des débouchements de couvertures.

## B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

	31/12/2012	31/12/2011
Plus-value totale sur cessions d'immeubles		35 749 853
Apport de fond Citadines	40 000	
Résultats nets de rappel, de dégrèvement d'impôts et de taxes	57 872	190 304
Frais des opérations d'arbitrage	-4 028	-164 722
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	37 159	280 462
Charges nettes sur cessions autres actions	-187 111	-39 252
Provisions réglementées	325 495	-1 899 355
Provisions risques sociaux et fiscaux	19 000	-357 000
<b>Total</b>	<b>288 387</b>	<b>33 760 290</b>

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

	31/12/2012	31/12/2011
Exit tax due sur levée de l'option du crédit-bail immobilier In/Out		3 752 786
Redressement d'IS	1 256 927	
Contribution additionnelle de 3% sur les distributions de dividendes	967 846	
<b>Total</b>	<b>2 224 773</b>	<b>3 752 786</b>

## C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	627 557 508	627 517 508
Créances rattachées à des participations	26 552 675	11 831 667
Créances clients rattachés	571 027	534 014
Autres créances	288 744 101	328 214 628
Dettes sur créances rattachées à des participations		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 963 372	3 015 386
Autres dettes	34 874 541	32 744 469
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	1 766 423	1 847 311
Autres produits	671 628	354 000
Transferts de charges	74 491	
Autres achats et charges externes	919 895	380 347
Impôts, taxes et versements assimilés	127 347	
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 003 645	2 148 694
Produits financiers des créances rattachées à des participations	32 318 081	18 527 994
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	4 242 073	6 473 194
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	426 065	560 337

## D - IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT- BAIL

Engagements de crédit-bail	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	
Rives de seine	11 353 173	105 641 656	5 858 763			47 809 186
131 Wagram	4 967 762	27 817 695	4 967 762	12 198 616		26 000 000
<b>Total</b>	<b>16 320 935</b>	<b>133 459 351</b>	<b>10 826 525</b>	<b>12 198 616</b>		<b>73 809 186</b>

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

Immobilisations en crédit-bail	2012				2011
	Coût d'entrée	Amortissements de l'exercice	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Terrains	106 880 034			106 880 034	106 880 034
Constructions	141 644 475	5 147 875	58 769 911	82 874 565	88 022 440
<b>Total</b>	<b>248 524 509</b>	<b>5 147 875</b>	<b>58 769 911</b>	<b>189 754 599</b>	<b>194 902 473</b>

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

## E - ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Cautions et autres

	Total	< 1an	De 1 à 5 ans	> 5ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions SAS LOCAPARIS	140 000		140 000	
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires	24 517 114	1 989 073	7 179 058	15 348 983
Cautions fournisseurs	3 716 263	1 779 038	1 937 225	
Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010	305 000 000		305 000 000	
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	300 000 000		300 000 000	

### Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA lié au prêt RBOS de 40,8 ME

Sociétés	Inscriptions	Echéance	Principal	Accessoires	Total
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800 000	4 080 000	44 880 000

### Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

Suite à l'émission obligataire réalisée le 28 novembre 2012, SFL a soldé plusieurs instruments dérivés de couverture avec versement d'un montant net de soultes de 46 780 milliers d'euros.

#### Détail du portefeuille de couvertures au 31 décembre 2012

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

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

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

Contrepartie : CIC-CM. Nature : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2017 à 1,846% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2012, une valeur de marché de 5 607 milliers d'euros en défaveur de SFL.

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2012 est de 50 568 milliers d'euros contre 21 841 milliers d'euros au 31 décembre 2011, dont l'immeuble In/Out représente 87,45 % des engagements 2012.

### Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires. Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31/12/2012 s'élève à 435 milliers d'euros. Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,15% et d'un taux de revalorisation de 2% :

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

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

## F – CONSOLIDATION

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