

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

40, rue Washington
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

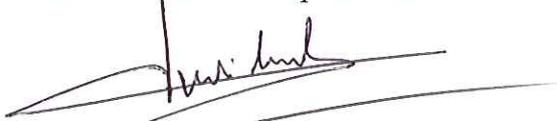
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

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

Neuilly-Sur-Seine, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY



**SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2013**

ÉTATS FINANCIERS

Sommaire

Bilan
Compte de résultat
Principes, règles et méthodes comptables
Faits caractéristiques
Notes sur les états financiers

Bilan

(en euros)

| | ACTIF | 31/12/2013 | | 31/12/2012 | |
|--|---|--------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| | | Montant Brut | Amortissements et Dépréciations | Montant Net | |
| ACTIF IMMOBILISE | Immobilisations incorporelles | | | | |
| | Frais d'établissement | | | | |
| | Concessions et droits similaires | 4 644 454 | 3 825 225 | 819 229 | 266 997 |
| | Fonds commercial ⁽¹⁾ | 52 217 467 | 1 958 907 | 50 258 560 | 79 273 504 |
| | Autres | | | | |
| | Immobilisations incorporelles en cours | 1 019 027 | | 1 019 027 | 912 135 |
| | Immobilisations corporelles | | | | |
| | Terrains | 587 636 763 | 5 092 291 | 582 544 472 | 579 344 901 |
| | Constructions | 760 802 518 | 127 043 365 | 633 759 154 | 592 452 519 |
| | Autres | 3 761 729 | 1 174 774 | 2 586 955 | 2 604 369 |
| | Immobilisations corporelles en cours | 164 232 947 | | 164 232 947 | 261 038 380 |
| | Avances et acomptes | 6 669 320 | | 6 669 320 | 4 745 478 |
| | Immobilisations financières ⁽²⁾ | | | | |
| | Participations | 629 843 944 | 2 286 948 | 627 556 996 | 627 557 508 |
| | Créances rattachées à des participations | 22 844 416 | | 22 844 416 | 26 552 675 |
| | Autres titres immobilisés | | | | |
| | Prêts | 5 347 815 | | 5 347 815 | 7 525 658 |
| Autres | 679 396 | | 679 396 | 752 972 | |
| TOTAL I | 2 239 699 796 | 141 381 510 | 2 098 318 286 | 2 183 027 097 | |
| ACTIF CIRCULANT | Stocks et en-cours | | | | |
| | Créances ⁽³⁾ | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commande | 29 857 | | 29 857 | 39 961 |
| | Créances locataires et comptes rattachés | 8 218 627 | 3 076 495 | 5 142 132 | 3 395 755 |
| | Autres | 316 349 288 | 449 837 | 315 899 451 | 303 391 925 |
| | Valeurs mobilières de placements | | | | |
| | Actions propres | 23 877 556 | 7 421 082 | 16 456 474 | 15 533 523 |
| | Autres titres | 1 393 488 | | 1 393 488 | 1 073 999 |
| | Instruments de trésorerie | | | | |
| | Disponibilités | 68 193 092 | | 68 193 092 | 25 947 109 |
| | Charges constatées d'avance ⁽³⁾ | 185 681 | | 185 681 | 4 182 122 |
| | TOTAL II | 418 247 589 | 10 947 413 | 407 300 175 | 353 564 395 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 8 597 730 | | 8 597 730 | 9 238 293 | |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | 2 757 167 | | 2 757 167 | 3 613 167 | |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV) | 2 669 302 281 | 152 328 923 | 2 516 973 358 | 2 549 442 951 | |
| (1) Dont droit au bail | | | | 31 808 250 | |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | 25 022 259 | 26 552 666 | |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | 303 291 171 | 291 705 143 | |

Bilan (suite)

(en euros)

| | | PASSIF | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| CAPITAUX PROPRES | Capital | | 93 057 948 | 93 057 948 |
| | Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 924 182 054 | 1 030 629 064 |
| | 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 | | 620 424 | 665 412 |
| | Acompte sur dividendes | | -32 253 864 | |
| | Résultat de l'exercice | | 44 843 906 | -41 971 858 |
| | Situation nette | | 1 061 194 918 | 1 113 125 016 |
| | Subventions d'investissement | | | |
| | Provisions réglementées | | 13 202 799 | 14 775 859 |
| TOTAL I | | 1 074 397 717 | 1 127 900 875 | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | | | |
| TOTAL I bis | | | | |
| Provisions pour risques | | 1 544 402 | 1 673 895 | |
| TOTAL II | | 1 544 402 | 1 673 895 | |
| DETTES (0)(2) | Emprunts obligataires convertibles | | | |
| | Autres emprunts obligataires | | 1 015 631 849 | 1 015 631 849 |
| | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾ | | 316 908 915 | 303 035 080 |
| | Emprunts et dettes financières divers | | 47 731 100 | 42 420 693 |
| | Avances et acomptes reçus sur location | | 4 123 659 | 4 660 239 |
| | Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 5 774 786 | 5 412 906 |
| | Dettes fiscales et sociales | | 18 619 091 | 8 212 050 |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | 26 490 562 | 33 874 307 |
| | Autres dettes | | 2 150 673 | 2 274 683 |
| | Instruments de trésorerie | | | |
| | Produits constatés d'avance | | 3 600 603 | 4 346 372 |
| | TOTAL III | | 1 441 031 239 | 1 419 868 180 |
| | TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III) | | 2 516 973 358 | 2 549 442 951 |
| (1) Dont à plus d'un an | | 1 108 051 726 | 1 237 531 888 | |
| (2) Dont à moins d'un an | | 332 979 513 | 182 336 293 | |
| (3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque | | 98 746 188 | 52 164 926 | |

Compte de résultat

(en euros)

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|--------------------|--------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation | 77 664 921 | 92 880 138 |
| Prestations de services | 1 930 760 | 1 766 423 |
| Total chiffre d'affaires | 79 595 681 | 94 646 561 |
| Production immobilisée | 247 162 | 145 368 |
| Reprises sur provisions et amortissements | 3 775 395 | 119 962 |
| Autres produits | 2 314 835 | 2 687 122 |
| Transferts de charges | 19 341 429 | 19 328 117 |
| TOTAL I | 105 274 502 | 116 927 130 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Autres achats et charges externes | 50 476 929 | 48 427 660 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | |
| Sur rémunérations | 786 077 | 523 583 |
| Autres | 9 339 809 | 9 667 568 |
| Charges de personnel | | |
| Salaires et traitements | 7 728 387 | 7 111 629 |
| Charges sociales | 3 213 249 | 3 201 255 |
| Dotations aux amortissements et provisions | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | 29 972 448 | 30 066 052 |
| Sur immobilisations : dotations aux provisions | 2 003 494 | 1 126 121 |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions | 268 036 | 103 258 |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | 15 296 | 55 093 |
| Autres charges | 355 815 | 372 892 |
| TOTAL II | 104 159 539 | 100 655 111 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | 1 114 963 | 16 272 019 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| De participations | 32 246 255 | 32 318 081 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | 150 135 | 251 279 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 2 687 048 | 14 656 483 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | 11 905 851 | 13 032 118 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 9 509 | 8 130 |
| TOTAL III | 46 998 798 | 60 266 092 |
| CHARGES FINANCIERES | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 856 000 | 435 250 |
| Intérêts et charges assimilés | 64 362 435 | 116 049 855 |
| TOTAL IV | 65 218 435 | 116 485 105 |
| RESULTAT FINANCIER (III - IV) | -18 219 637 | -56 219 013 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV) | -17 104 675 | -39 946 994 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Sur opérations de gestion | 315 230 | 113 444 |
| Sur opérations en capital | 290 371 100 | 40 000 |
| Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges | 4 545 115 | 3 035 769 |
| TOTAL V | 295 231 445 | 3 189 213 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Sur opérations de gestion | 69 882 | 205 524 |
| Sur opérations en capital | 216 880 013 | 4 028 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 2 156 574 | 2 691 274 |
| TOTAL VI | 219 106 469 | 2 900 826 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI) | 76 124 976 | 288 387 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | 65 441 | 88 478 |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 14 110 955 | 2 224 773 |
| Total des produits (I + III + V) | 447 504 744 | 180 382 435 |
| Total des charges (II + IV + VI + IX + X) | 402 660 839 | 222 354 293 |
| RESULTAT | 44 843 906 | -41 971 858 |

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

I – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

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

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

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

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

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

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

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

2 - Amortissements

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

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

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

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

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

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

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

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2013 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) Immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Créances locataires clients

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

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

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

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

f) Valeurs mobilières de placement

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

g) Transferts de charges

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

h) Eléments financiers

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

i) Charges et produits exceptionnels

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

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A – PRINCIPAUX EVENEMENTS

Projets de développement

- Les travaux du projet In/Out à Boulogne, qui ont démarré en janvier 2012, ont pris fin au cours du deuxième semestre 2013 conformément au calendrier, l'immeuble étant désormais livré et en cours de commercialisation.
- Après son entrée en restructuration lourde au cours du deuxième semestre 2012, et la signature du marché de travaux avec l'entreprise générale en janvier 2013, les gros travaux de démolition et reconstruction de l'immeuble #Cloud situé au 81-83 rue de Richelieu se sont poursuivis dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au 2^e semestre 2015.

Opérations d'arbitrage

- Le 8 février 2013, la Société Foncière Lyonnaise a vendu à Mandarin Oriental Hotel Group l'immeuble du 251 rue Saint-Honoré (Paris 1er) qui accueille l'hôtel Mandarin Oriental Paris et deux boutiques de prestige. La transaction a été réalisée au prix net vendeur de 290 M€, conformément aux termes de la promesse qui avait été signée en novembre 2012.
- Le 29 octobre 2013, SFL a levé l'option d'achat sur le contrat de crédit-bail finançant l'immeuble Rives de Seine pour un montant de 47,8 millions d'euros. Cette levée d'option entraîne l'exigibilité d'une « exit-tax » d'un montant de 11,8 millions d'euros.
A compter de la levée d'option, cet immeuble intègre le secteur exonéré du régime SIIC.

Acompte sur dividendes

La société a mis en paiement le 23 octobre 2013 un acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 0,70 € par action. Le montant total de l'acompte distribué s'élève à 32.253.864 euros, prélevé intégralement sur le résultat SIIC exonéré de la société.

Financements

SFL a signé le 4 juillet 2013 un crédit revolving syndiqué de 400 M€ d'une durée de cinq ans in fine et assorti d'une marge de 200bp sur Euribor 3 mois. Ce nouvel emprunt vient remplacer le crédit revolving syndiqué de 300 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.

B - NOTES SUR LES CONTROLES 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.

L'administration remettant en cause la répartition de charges communes affectées respectivement au secteur exonéré ou au secteur taxable, a notifié un redressement d'assiette de 2 918 milliers d'euros au titre de l'exercice 2010 qui viendrait réduire les déficits fiscaux au 31/12/2010. La société conteste la position de l'Administration, aucune provision n'a été comptabilisée.

C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

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 | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | Reclassements | 31/12/2013 |
|--|-------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| Concessions et droits similaires | 3 814 053 | | | 830 401 | 4 644 454 |
| Droit au bail | 31 808 250 | | | -31 808 250 | 0 |
| Fonds commercial | 52 237 467 | | 20 000 | | 52 217 467 |
| Avances et acomptes versés | 912 135 | 1 029 145 | 1 646 | -920 606 | 1 019 027 |
| Total | 88 771 905 | 1 029 145 | 21 646 | -31 898 455 | 57 880 948 |

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

Le poste « Droit au bail » fait l'objet d'un reclassement vers les immobilisations corporelles, suite à la levée de l'option d'achat sur le contrat de crédit-bail finançant l'immeuble Rives de Seine.

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

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

| Amortissements des immobilisations incorporelles | 31/12/2012 | Dotations de l'exercice | Sorties d'actifs Autres reprises | 31/12/2013 |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Concessions et droits similaires | 3 547 056 | 278 169 | | 3 825 225 |
| Total | 3 547 056 | 278 169 | 0 | 3 825 225 |

| Dépréciations des immobilisations incorporelles | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|---|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Fonds Commercial | 4 772 213 | | 2 813 306 | 1 958 907 |
| Total | 4 772 213 | 0 | 2 813 306 | 1 958 907 |

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

A-1.2) Immobilisations corporelles

| Valeurs brutes des immobilisations corporelles | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | Reclassements | 31/12/2013 |
|--|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Terrains | 582 643 159 | 24 437 737 | 96 137 363 | 76 693 229 | 587 636 763 |
| Constructions | 370 164 513 | 13 494 567 | 61 560 742 | 74 525 018 | 396 623 356 |
| Agencements, aménagements des constructions | 337 971 188 | 9 877 673 | 72 236 457 | 88 566 758 | 364 179 162 |
| Mobiliers, matériels | 3 630 191 | | 156 863 | 288 402 | 3 761 730 |
| Immobilisations corporelles en cours | 261 038 380 | 112 120 316 | 282 194 | -208 643 555 | 164 232 947 |
| Avances et acomptes versés | 4 745 478 | 8 000 000 | 6 076 158 | | 6 669 320 |
| Total | 1 560 192 910 | 167 930 293 | 236 449 776 | 31 429 851 | 1 523 103 278 |

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

A noter en 2013, la livraison de l'immeuble In/Out pour un montant de 183 083 milliers d'euros et l'entrée de l'immeuble Rives de Seine pour 81 199 milliers d'euros.

| Amortissements des immobilisations corporelles | 31/12/2012 | Dotations de l'exercice | Sorties d'actifs Autres reprises | Reclassements | 31/12/2013 |
|--|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------|
| Terrains | | | | | |
| Constructions | 21 363 886 | 4 260 123 | 1 314 081 | | 24 309 928 |
| Agencements, aménagements des constructions | 91 140 213 | 20 900 039 | 12 485 899 | | 99 554 353 |
| Mobilier, matériel | 1 025 822 | 305 815 | 156 863 | | 1 174 774 |
| Total | 113 529 921 | 25 465 978 | 13 956 844 | 0 | 125 039 055 |

| Dépréciations des immobilisations corporelles | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Terrains | 3 298 258 | 2 003 494 | 209 461 | 5 092 291 |
| Constructions | 3 179 084 | | | 3 179 084 |
| Agencements, aménagements des constructions | | | | 0 |
| Total | 6 477 342 | 2 003 494 | 209 461 | 8 271 375 |

Suite à l'expertise du patrimoine au 31/12/2013, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts. Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

| | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Le Vaisseau | 6 239 556 | 2 003 494 | | 8 243 050 |
| Parking Stockholm | 686 | | 686 | 0 |
| Parking Saint Augustin | 201 955 | | 201 955 | 0 |
| Saint-Denis | 35 145 | | 6 820 | 28 325 |
| Total | 6 477 342 | 2 003 494 | 209 461 | 8 271 375 |

A-1.3) Immobilisations financières

| Valeurs brutes des immobilisations financières | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Participations | 629 844 457 | | 513 | 629 843 944 |
| Créances rattachées à des participations | 26 552 675 | 22 844 408 | 26 552 666 | 22 844 416 |
| Prêts | 7 525 658 | | 2 177 843 | 5 347 815 |
| Dépôts et cautionnements versés | 752 972 | 5 841 | 79 418 | 679 396 |
| Total | 664 675 762 | 22 850 248 | 28 810 440 | 658 715 571 |

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

| Dépréciations des immobilisations financières | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|---|------------------|---------------|-------------|------------------|
| Participations | 2 286 948 | | | 2 286 948 |
| Total | 2 286 948 | | | 2 286 948 |

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

Tableau des filiales et participations :

| Sociétés | Capital | Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats | Quote-part du capital détenue en pourcentage | Valeur comptable des titres détenus | | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et 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 | 112 646 680 | 100,00 % | 291 846 722 | 291 846 722 | - | - | 14 933 078 | 9 905 882 | - | - |
| SCI 103 GRENELLE | 150 | 10 826 014 | 100,00 % | 1 169 740 | 1 169 740 | 169 792 136 | - | 7 968 001 | 7 927 816 | - | - |
| SCI WASHINGTON | 94 872 000 | 11 288 897 | 66,00 % | 79 788 878 | 79 788 878 | 112 568 067 | - | 18 723 008 | 7 592 009 | - | - |

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

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------|-------------|---------|-------------|-------------|------------|---|-------------|------------|-----------|---|
| SAS PARHOLDING | 15 000 000 | 4 661 692 | 50,00 % | 18 400 300 | 18 400 300 | 14 000 000 | - | - | 2 069 936 | - | - |
| SA SIIC DE PARIS | 68 955 181 | 590 934 777 | 29,63 % | 235 981 062 | 235 981 062 | - | - | 101 416 314 | 24 607 796 | 9 066 372 | - |

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

| | | | | | | | | |
|--|-----------|---------|---|---|---|---------|---------|---|
| 1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) : | 370 293 | 370 293 | - | - | - | 678 669 | 335 493 | - |
| 2 - Participations (moins de 50% du capital détenu par la société) : | 2 286 735 | - | - | - | - | - | - | - |

A-2) Créances

| Echéancier des créances au 31 décembre 2013 | Montant brut | Dont produits à recevoir | A un an au plus | De 2 à 5 ans | A plus de cinq ans |
|---|--------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Actif immobilisé | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | 22 844 416 | | 22 844 416 | | |
| Prêts | 5 347 815 | | 2 177 843 | 3 169 972 | |
| Dépôts et cautionnements | 679 396 | | | | 679 396 |
| Actif circulant | | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 8 218 627 | 3 915 456 | 3 605 814 | 4 612 813 | |
| Personnel et comptes rattachés | 27 605 | | 27 605 | | |
| Etat, impôts et taxes | 15 696 617 | | 15 696 617 | | |
| Groupe et associés | 299 158 611 | 480 252 | 480 252 | 298 678 359 | |
| Débiteurs divers | 1 466 455 | | 1 466 455 | | |
| Charges constatées d'avance | 185 681 | | 185 681 | | |
| Total | 353 625 223 | 4 395 708 | 46 484 684 | 306 461 143 | 679 396 |

Dépréciations des créances :

| | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Créances locataires | 3 561 086 | 268 036 | 752 628 | 3 076 495 |
| Autres créances | 449 837 | | | 449 837 |
| Total | 4 010 923 | 268 036 | 752 628 | 3 526 332 |

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

A-3) Valeurs mobilières de placement

A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2013 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 23.878 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16.742 milliers d'euros, le cours de clôture des actions SFL étant de 38,09 € contre 35,5€ en décembre 2012.

| | 31/12/2012 | Acquisitions (*) | Cessions (*) | 31/12/2013 |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Variation du nombre d'actions propres au cours de la période | 441 250 | 135 459 | 137 178 | 439 531 |
| Prix moyen en euros | 55,63 € | 38,50 € | 42,88 € | 54,33 € |
| Total | 24 544 642 | 5 215 419 | 5 882 504 | 23 877 556 |

* dont 24 882 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 7 421 milliers d'euros au 31 décembre 2013, calculée comme suit :

| Actions propres | Nombre d'actions | Valeurs brutes | Provisions | Valeurs nettes | Valeurs de marché (*) | + ou - value brute |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Actions propres affectées à un plan de stock option en 2007 | 208 297 | 12 982 638 | 5 048 605 | 7 934 033 | 7 934 033 | -5 048 605 |
| Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2012 | 33 054 | 1 166 806 | Na (*) | 1 166 806 | 1 259 027 | 92 221 |
| Actions propres affectées à un plan d'attribution gratuite en 2013 | 24 882 | 937 554 | Na (*) | 937 554 | 947 755 | 10 201 |
| Actions propres en vue d'acquisitions futures | 144 684 | 7 883 490 | 2 372 476 | 5 511 014 | 5 511 014 | -2 372 476 |
| Actions propres : contrats de liquidité | 28 614 | 907 068 | - | 907 068 | 1 089 907 | 182 839 |
| Total | 439 531 | 23 877 556 | 7 421 082 | 16 456 474 | 16 741 736 | -7 135 820 |

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

| Dépréciations valeurs mobilières de placement | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | Reclassement | 31/12/2013 |
|---|------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| Actions propres | 9 011 119 | | 968 463 | -621 575 | 7 421 082 |
| Total | 9 011 119 | 0 | 968 463 | -621 575 | 7 421 082 |

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 968 milliers d'euros, et un reclassement de 622 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres à un plan d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Détail des plans d'options d'actions au 31/12/2013 :

| | |
|---|----------------|
| 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 d'exercice | 60,11 € |
| Options à l'ouverture de l'exercice | 234 335 |
| Options attribuées dans l'exercice | |
| Actions souscrites/achetées dans l'exercice | |
| Options annulées dans l'exercice | 26 038 |
| Nombre d'actions restant à souscrire/acheter | 208 297 |

| Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31/12/2013 : | 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% | 70,80% | 70,83% |
| Nombre cible | 32 988 | 33 725 | 13 678 |
| Nombre espéré | 22 372 | 23 877 | 9 688 |
| Valeur unitaire de l'action attribuée | 35,30 € | 37,68 € | 35,30 € |
| Nombre espéré à la clôture | 22 372 | 23 877 | 9 688 |
| Refus d'attribution/ départ | -940 | -841 | |
| Nombre espéré à la clôture | 21 432 | 23 036 | 9 688 |

A-3.2) Autres valeurs mobilières de placement

| Détail des autres valeurs mobilières de placement | Nombre | Prix d'acquisition | Valeurs brutes | Valeurs de marché | + ou - value brute |
|---|---------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| AVIVA INVESTORS MONETAIRE C | 618,39 | 2 253 | 1 393 488 | 1 394 068 | 580 |
| Total | 618,39 | 2 253 | 1 393 488 | 1 394 068 | 580 |

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

A-4) Charges à répartir sur plusieurs exercices

| Frais d'émission d'emprunt | Durée | Montant brut | Amortissement antérieur | Amortissement de l'exercice | Amortissement cumulé | Montant net |
|-----------------------------------|---------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|
| Emprunt BNP Paribas | 5 ans | 3 650 000 | 2 360 706 | 1 289 294 | 3 650 000 | 0 |
| Emprunt syndiqué Natixis 2010 | 5 ans | 3 283 837 | 1 341 590 | 656 407 | 1 997 997 | 1 285 840 |
| Emprunt obligataire 2011 | 5 ans | 2 876 717 | 910 960 | 575 344 | 1 486 304 | 1 390 413 |
| Renégociation Emprunt Natixis | 4 ans | 876 231 | 250 352 | 214 587 | 464 939 | 411 292 |
| Renégociation Emprunt BNP Paribas | 3 ans | 751 231 | 300 492 | 450 739 | 751 231 | 0 |
| Renégociation Emprunt RBS | 20 mois | 205 627 | 102 814 | 102 813 | 205 627 | 0 |
| Emprunt obligataire 2012 | 5 ans | 2 893 365 | 48 501 | 578 672 | 627 173 | 2 266 192 |
| Emprunt syndiqué BNP Paribas 2013 | 5 ans | 3 604 437 | 0 | 360 444 | 360 444 | 3 243 993 |
| Total | | 18 141 445 | 5 315 415 | 4 228 300 | 9 543 715 | 8 597 730 |

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

A-5) Primes de remboursement des emprunts

| | Durée | Montant brut | Dotations de l'exercice | Dotations cumulées | Montant net |
|--------------------------|-------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Emprunt obligataire 2011 | 5 ans | 1 985 000 | 397 000 | 1 025 583 | 959 417 |
| Emprunt obligataire 2012 | 5 ans | 2 295 000 | 459 000 | 497 250 | 1 797 750 |
| Total | | 4 280 000 | 856 000 | 1 522 833 | 2 757 167 |

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

A-6) Capitaux propres

A-6.1) Variation des capitaux propres

| | |
|--|----------------------|
| A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation | 1 127 900 875 |
| B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes | |
| Dotation de la réserve légale | |
| C. Distribution au cours de l'exercice | |
| Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 18/04/2013 | -64 520 139 |
| Acompte sur dividendes 2013 décidé par le conseil d'administration du 07/10/2013 | -32 253 864 |
| D. Variations en cours d'exercice : | |
| Augmentation de capital | |
| Variation des provisions réglementées | -1 573 061 |
| Résultat de l'exercice | 44 843 906 |
| E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N | 1 074 397 717 |
| F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice | 53 503 159 |

Au 31 décembre 2013, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 089 443 droits de vote.

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

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

| Provisions réglementées : | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| Amortissements dérogatoires | 14 775 859 | 2 004 054 | 3 577 115 | 13 202 798 |
| Total | 14 775 859 | 2 004 054 | 3 577 115 | 13 202 798 |

A-6.2) Détail des provisions pour risques et charges

| Provisions pour risques et charges | 31/12/2012 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2013 |
|---|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| Provisions pour risques immeubles et locataires | 165 704 | 15 296 | | 181 000 |
| Provisions relatives au personnel | 540 191 | 823 211 | | 1 363 402 |
| Provisions pour risques fiscaux | 968 000 | | 968 000 | 0 |
| Total | 1 673 895 | 838 507 | 968 000 | 1 544 402 |

Les provisions relatives au personnel comprennent principalement l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 1 061 milliers d'euros.

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

A-7) Dettes

| Echéancier des dettes au 31 décembre 2013 | Montant brut | Dont charges à payer | A un an au plus | De 2 à 5 ans | A plus de cinq ans |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| Emprunt obligataire convertible en actions | 1 015 631 849 | 15 631 849 | 15 631 849 | 1 000 000 000 | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 316 908 915 | 205 257 | 266 908 915 | 50 000 000 | |
| Emprunts et dettes financières diverses : | | | | | |
| . Dépôts de garantie des locataires | 8 108 092 | | 1 989 687 | 1 309 145 | 4 809 259 |
| . Groupe et associés | 39 623 009 | 293 827 | 293 827 | 39 329 182 | |
| Avances et acomptes reçus sur locations | 4 123 659 | | 4 123 659 | | |
| Dettes fournisseurs | 5 774 786 | 5 525 934 | 5 774 786 | | |
| Dettes sociales | 4 446 678 | 3 678 125 | 4 446 678 | | |
| Dettes fiscales | 14 172 413 | | 4 379 381 | 9 793 032 | |
| Dettes sur immobilisations | 26 490 562 | 21 357 268 | 26 490 562 | | |
| Autres dettes | 2 150 673 | 1 009 794 | 2 150 673 | | |
| Produits constatés d'avance | 3 600 603 | | 789 495 | 2 811 108 | |
| Total | 1 441 031 239 | 47 702 054 | 332 979 513 | 1 103 242 467 | 4 809 259 |

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2014.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » d'un montant total de 13 683 milliers d'euros.

| Variation des emprunts obligataires et bancaires | 31/12/2013 | 31/12/2012 | variation 2013-2012 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Emprunt obligataire 2011 | 514 001 712 | 514 001 712 | 0 |
| Emprunt obligataire 2012 | 501 630 137 | 501 630 137 | 0 |
| Emprunt syndiqué Natixis 2010 | | 45 064 665 | -45 064 665 |
| Emprunt Revolving BCEM | 150 013 115 | 150 002 750 | 10 365 |
| Emprunt Royal Bank of Scotland | | 40 800 842 | -40 800 842 |
| Emprunt CADIF | 18 001 032 | 15 001 896 | 2 999 136 |
| Emprunt BNP Paribas | 50 148 581 | 0 | 50 148 581 |
| Découverts bancaires | 98 746 188 | 52 164 926 | 46 581 262 |
| Total | 1 332 540 765 | 1 318 666 929 | 13 873 837 |

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Loyers & indemnités locataires | 73 486 612 | 85 598 291 |
| Honoraires de gestion locative | 1 179 982 | 1 167 238 |
| Droits d'entrée | 766 668 | 255 556 |
| Redevances diverses | 1 134 505 | 1 013 916 |
| CA les Citadines et Servcorp Edouard VII | 1 097 155 | 4 845 137 |
| Sous-total | 77 664 921 | 92 880 138 |
| Honoraires de gestion administrative et comptable | 139 000 | 146 500 |
| Mise à disposition du personnel | 1 791 760 | 1 619 923 |
| Sous-total | 1 930 760 | 1 766 423 |
| Total | 79 595 681 | 94 646 561 |

Les loyers et indemnités locataires diminuent notamment du fait de la cession de l'immeuble 251 Saint-Honoré (Mandarin Oriental) en février 2013.

L'activité hôtelière Edouard VII ne génère plus de chiffre d'affaires dans SFL suite à la cession du fonds fin 2012 à la SAS Maud.

B-2) Ventilation des charges de personnel

| | 31/12/2013 | | | 31/12/2012 |
|--|----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Personnel administratif | Personnel d'immeubles | Total | Total |
| Salaires et traitements | | | | |
| Rémunérations | 7 652 206 | 76 181 | 7 728 387 | 7 111 629 |
| Sous-total | 7 652 206 | 76 181 | 7 728 387 | 7 111 629 |
| Charges sociales | | | | |
| Charges de sécurité sociale et de prévoyance | 2 799 457 | 35 876 | 2 835 332 | 2 781 178 |
| Autres charges de personnel | 376 446 | 1 470 | 377 916 | 420 077 |
| Sous-total | 3 175 903 | 37 346 | 3 213 249 | 3 201 255 |
| Total | 10 828 109 | 113 527 | 10 941 635 | 10 312 884 |

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 480 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 342 milliers d'euros en 2013.

B-3) Effectif employé au 31 décembre 2013

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--------------------|------------|------------|
| Concierges | 2 | 2 |
| Employés | 7 | 6 |
| Agents de maîtrise | 8 | 12 |
| Cadres | 47 | 48 |
| Mandataires | 2 | 2 |
| Total | 66 | 70 |

B-4) Détail des honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013

| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| | <u>PricewaterhouseCoopers Audit</u> | | <u>Deloitte & Associés</u> | |
| Audit légal | 224 875 | 224 875 | 224 875 | 224 875 |
| Autres diligences et prestations | 3 100 | 20 000 | 22 600 | 39 500 |
| Total | 227 975 | 244 875 | 247 475 | 264 375 |

B-5) Détail du résultat financier

| | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Dividendes de la SAS Parholding | | | 748 269 |
| Dividendes de la SA Segpim | | 335 493 | 1 952 457 |
| Dividendes de la SA SIIC de Paris | | 9 066 372 | 3 064 689 |
| Revenu de la SCI Paul Cézanne | | 9 905 847 | 10 075 792 |
| Revenu de la SCI Washington | | 5 010 726 | 6 030 718 |
| Revenus de la SCI 103 Grenelle | | 7 927 816 | 10 446 156 |
| Sous-total | | 32 246 255 | 32 318 081 |
| Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier | | 150 135 | 251 279 |
| Sous-total | | 150 135 | 251 279 |
| Produits d'intérêts des instruments dérivés | | | 1 813 169 |
| Primes/Soulttes sur instruments dérivés | | | 8 100 358 |
| Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales | | 2 663 247 | 4 727 525 |
| Autres produits financiers | | 23 802 | 15 431 |
| Sous-total | | 2 687 048 | 14 656 483 |
| Charges financières activées | (a) | 10 937 389 | 12 013 878 |
| Reprise des provisions pour risque financier | | | 198 907 |
| Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement | | 968 463 | 819 333 |
| Sous-total | | 11 905 852 | 13 032 118 |
| Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement | | 9 509 | 8 130 |
| Sous-total | | 9 509 | 8 130 |
| Total des Produits financiers | | 46 998 799 | 60 266 092 |
| Provision prime de remboursement des obligations | | 856 000 | 435 250 |
| Sous-total | | 856 000 | 435 250 |
| Intérêts des emprunts bancaires | | 41 787 691 | 36 826 558 |
| Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales | | 600 946 | 911 517 |
| Intérêts des comptes bancaires | | 81 039 | 287 618 |
| Commissions bancaires liées aux emprunts | | 7 134 068 | 3 934 732 |
| Intérêts des instruments dérivés | | 1 877 749 | 19 209 553 |
| Autres charges financières | (b) | 12 880 942 | 54 879 876 |
| Sous-total | | 64 362 435 | 116 049 855 |
| Total des Charges financières | | 65 218 435 | 116 485 105 |
| Résultat financier | | -18 219 637 | -56 219 013 |

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des immeubles In / Out et # Cloud, au taux d'intérêt moyen de 3.59% (moyenne du coût de la dette couvertures incluses en 2013).

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

B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|----------------|
| Plus-value totale sur cessions d'immeubles | 73 491 499 | |
| Moins-value sur cession des titres | -413 | |
| Apport de fond Citadines | | 40 000 |
| Résultats nets de rappel, de dégrèvement d'impôts et de taxes | 33 570 | 57 872 |
| Frais des opérations d'arbitrage | | -4 028 |
| Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs | 202 435 | 37 159 |
| Produits nets sur cessions autres actions | 9 344 | -187 111 |
| Provisions réglementées | 1 573 061 | 325 495 |
| Provisions risques sociaux et fiscaux | 815 480 | 19 000 |
| Total | 76 124 976 | 288 387 |

Détail des cessions d'immobilisations

| Immeubles cédés | Date de cession | Prix de vente HT/HD | V.N.C. de cession | Plus-values de cession | Frais sur cession | Plus et moins-values nettes |
|-------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 251 Saint- Honoré (Mandarin) | 18/02/2013 | 290 000 000 | 216 372 360 | 73 627 640 | 1 905 159 | 71 722 481 |
| 10 parkings Rome Vienne | 20/06/2013 | 296 000 | 233 149 | 62 851 | 21 595 | 41 256 |
| 10 parkings Saint Augustin | 01/01/2013 | 75 000 | 273 992 - | 198 992 | 6 710 - | 205 702 |
| Total | | 290 371 000 | 216 879 501 | 73 491 499 | 1 933 464 | 71 558 035 |

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

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|------------------|
| Exit tax due sur levée de l'option du crédit-bail immobilier Rives de Seine | 11 806 449 | |
| Impôts sociétés | 1 453 026 | 1 256 927 |
| Contribution additionnelle de 3% sur les distributions de dividendes | 851 480 | 967 846 |
| Total | 14 110 955 | 2 224 773 |

C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|-------------|-------------|
| Bilan | | |
| Immobilisations financières | 627 556 996 | 627 557 508 |
| Créances rattachées à des participations | 22 844 416 | 26 552 675 |
| Autres prêts | 366 921 | |
| Créances clients rattachés | 531 600 | 571 027 |
| Autres créances | 299 158 611 | 288 744 101 |
| Emprunts et dettes financières divers | 149 079 | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 651 097 | 2 963 372 |
| Autres dettes | 39 659 502 | 34 874 541 |
| Résultat | | |
| Chiffre d'affaires | 3 130 760 | 1 766 423 |
| Autres produits | 745 650 | 671 628 |
| Transferts de charges | 356 101 | 74 491 |
| Autres achats et charges externes | 1 816 734 | 919 895 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | 127 347 |
| Honoraires de gérance et de gestion locative | 1 987 904 | 2 003 645 |
| Produits financiers des créances rattachées à des participations | 32 246 255 | 32 318 081 |
| Intérêts reçus des créances rattachées à des participations | 2 356 174 | 4 242 073 |
| Intérêts versés des dettes rattachées à des participations | 293 873 | 426 065 |

D - IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT- BAIL

| Engagements de crédit-bail au 31/12/2013 | Redevances payées | | Redevances restant à payer | | | Prix d'achat résiduel |
|--|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|----------|-----------------------|
| | de l'exercice | cumulées | jusqu'à 1 an | + 1 an à 5 ans | + 5 ans | |
| 131 Wagram | 4 967 762 | 32 785 457 | 4 967 762 | 7 230 854 | | 26 000 000 |
| Total | 4 967 762 | 32 785 457 | 4 967 762 | 7 230 854 | 0 | 26 000 000 |

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

| Immobilisations en crédit-bail au 31/12/2013 | Coût | Amortissements | Amortissements | Valeur |
|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | d'entrée | de l'exercice | cumulées | nette |
| Terrains | 38 112 254 | | | 38 112 254 |
| Constructions | 38 112 254 | 1 249 850 | 19 980 014 | 18 132 240 |
| Total | 76 224 508 | 1 249 850 | 19 980 014 | 56 244 494 |

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

E - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cautions et autres

| | Total | < 1an | De 1 à 5 ans | > 5ans |
|---------------------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| Engagements donnés | <i>Néant</i> | | | |
| Engagements reçus | | | | |
| Cautions locataires | 10 435 073 | 985 257 | 3 865 190 | 5 584 626 |
| Cautions fournisseurs | 28 657 088 | 4 577 097 | 24 079 991 | |
| Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010 | 350 000 000 | | 350 000 000 | |
| Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas | 350 000 000 | | 350 000 000 | |

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31/12/2013, SFL n'a pas de couvertures de taux.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2013 est de 90 077 milliers d'euros contre 50 568 milliers d'euros au 31 décembre 2012, dont l'immeuble #Cloud représente 96,12 % des engagements à fin 2013.

Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31/12/2013 s'élève à 365 milliers d'euros.

Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,17% et d'un taux de revalorisation de 2% :

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

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

F – CONSOLIDATION

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