

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**1<sup>er</sup> janvier 2014 – 30 juin 2014**

---

## SOMMAIRE

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Rapport semestriel d'activité  | Page 3  |
| 2. Etats financiers consolidés au 30 juin 2014  | Page 9  |
| 3. Rapport des Commissaires aux comptes   | Page 43 |
| 4. Attestation de la personne assumant la responsabilité<br>du Rapport financier semestriel | Page 45 |

## RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2014, la composition du Conseil d'Administration de SFL est la suivante :

Président du Conseil d'Administration :

- M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Administrateurs :

- Mme Angels ARDERIU IBARS

- M. Jacques CALVET

- Mme Anne-Marie de CHALAMBERT

- M. Jean-Jacques DUCHAMP

- Mme Chantal du RIVAU

- M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

- Mme Carmina GAÑET CIRERA

- M. Carlos KROHMER

- M. Luis MALUQUER TREPAT

- M. Pere VIÑOLAS SERRA

- M. Anthony WYAND

- REIG Capital Group Luxembourg représenté par M. Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 23 juillet 2014, a arrêté les comptes au 30 juin 2014.

Ces comptes présentent, à périmètre constant, une nouvelle hausse des loyers (+ 3,0 %) et des valeurs d'expertise du patrimoine (+ 5,3 %).

### Données consolidées (M€)

	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs	73,8	74,6
Résultat opérationnel hors cessions et var. valeur des immeubles	58,9	59,8
Résultat net part du Groupe	139,5	82,2
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	26,3	29,7

	30/06/2014	31/12/2013
Capitaux propres part du Groupe	2 296	2 215
Valeur patrimoine consolidé hors droits	4 081	3 874
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	4 287	4 071
ANNR EPRA	2 253	2 172
ANNR EPRA par action	48,4 €	46,7 €

## Résultats

Les données consolidées sont établies conformément au référentiel IFRS, selon la juste valeur des immeubles de placement.

- Les revenus locatifs s'élèvent à 73,8 M€ au 30 juin 2014 contre 74,6 M€ au 30 juin 2013.
  - A périmètre constant, les loyers progressent de 2,1 M€ (+ 3,0 %) du fait, principalement, des nouvelles locations intervenues au cours de l'année 2013.
  - Les actifs en développement sur les périodes comparées présentent une baisse de revenus de 1,7 M€.
  - Enfin, la vente du Mandarin Oriental en février 2013 génère une baisse de loyer de 1,2 M€ sur le semestre.
- Les charges immobilières nettes de récupération s'élèvent à 4,8 M€ au 30 juin 2014 contre 6,4 M€ au 30 juin 2013.
- Les autres produits d'exploitation atteignent 0,4 M€ au 30 juin 2014 contre 0,7 M€ au 30 juin 2013.
- Les frais de personnel et autres frais généraux restent stables à 9,9 M€ au 30 juin 2014 contre 10,0 M€ au 30 juin 2013.
- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine est en légère baisse à 58,9 M€ au 30 juin 2014 contre 59,8 M€ au 30 juin 2013.
- L'évaluation au 30 juin 2014 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 5,3 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2013. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 150,1 M€ au 30 juin 2014 contre 79,7 M€ au 30 juin 2013.
- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris est de - 2,2 M€ au 30 juin 2014 contre + 11,6 M€ au 30 juin 2013. Cette participation a été classée en « actif destiné à la vente » suite à l'accord de cession signé le 5 juin 2014 avec Eurosic.
- Les charges financières nettes s'élèvent à 32,3 M€ au 30 juin 2014 contre 35,0 M€ au 30 juin 2013. L'ajustement de valeur des instruments financiers génère une charge de 4,6 M€ au 30 juin 2014 contre 8,7 M€ au 30 juin 2013. Les charges financières récurrentes augmentent de 1,3 M€, sous l'effet de l'accroissement du volume de la dette.
- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2014 s'élève à 139,5 M€ contre 82,2M€ au 30 juin 2013.
- Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 26,3 M€ au 30 juin 2014 contre 29,7 M€ au 30 juin 2013.

## Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2014

### Activité locative :

Dans un marché locatif toujours difficile mais dont les volumes ont augmenté par rapport à 2013, SFL a commercialisé avec succès environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces au premier semestre 2014, dont notamment 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux pré-commercialisés sur le 90 Champs-Élysées, 1 900 m<sup>2</sup> loués sur le Cézanne-Saint Honoré et 1 900 m<sup>2</sup> sur l'immeuble de Neuilly (176 Charles de Gaulle). Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 625 €/m<sup>2</sup> et l'économique à 543 €/m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation est de 85,4 % au 30 juin 2014 contre 82,0 % au 31 décembre 2013. L'immeuble In/Out, dont le processus de commercialisation se poursuit, représente 11,9 % de vacance du patrimoine.

### Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2014 s'élèvent à 43 M€ et concernent principalement les projets de développement des immeubles #Cloud Paris, rue de Richelieu, dont la livraison est prévue au second semestre 2015 et du 90 Champs-Élysées ainsi que la refonte complète des espaces communs d'accueil du Washington Plaza. Au 30 juin 2014, le pipeline de développement porte sur 57 000 m<sup>2</sup> environ constitués principalement des deux opérations citées précédemment et de surfaces complémentaires dans l'immeuble du Louvre.

### Activité patrimoniale :

SFL a signé le 5 juin 2014 avec Eurosic un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris au prix de 23,88 € par action (après versement du dividende), soit un montant global de 304,9 M€. (cf. communiqué du 5 juin 2014).

Cette cession a été effectivement finalisée le 23 juillet 2014 et dégagera une plus-value dans le résultat consolidé du 2<sup>ème</sup> semestre d'environ 8 M€.

Il n'y a pas eu d'acquisition nouvelle au cours du premier semestre 2014.

## **Financement**

L'endettement net de la Société atteint 1 546 M€ au 30 juin 2014 contre 1 457 M€ au 31 décembre 2013 et représente 33,7 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. A cette même date, SFL bénéficie de 615 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 30 juin 2014, le coût moyen de la dette après couverture est de 3,4 % et la maturité moyenne de 3,0 années.

SFL a signé avec la BECM, en mai 2014, un nouveau crédit revolving de 150 M€ à 5 ans qui succède à un crédit de même montant arrivant à échéance.

## **Actif Net Réévalué**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 4 081 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2014, en augmentation, à périmètre constant, de 5,3 % par rapport au 31 décembre 2013 (3 874 M€).

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

Le rendement locatif moyen du patrimoine est de 4,9 % au 30 juin 2014 contre 5,1 % au 31 décembre 2013.

L'Actif triple Net Réévalué de SFL (EPRA) s'élève au 30 juin 2014 à 2 253 M€, soit 48,4 € par action contre 46,7 € par action au 31 décembre 2013, en progression de 3,7 %.

## **FACTEURS DE RISQUE**

Les facteurs de risque sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur SFL, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Les facteurs de risques ont été développés dans le **Rapport annuel 2013** (déposé le 10 avril 2014) en pages **22 à 29 du Cahier juridique et financier**.

Sauf lorsque ces facteurs connaissent une évolution justifiant des développements, ils seront inclus par référence au Rapport annuel 2013.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur SFL, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

### **1. Risque de liquidité**

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2014) en page 35 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers).

### **2. Risque de contrepartie**

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2014) en page 36 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers).

### **3. Risque de change**

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2014.

### **4. Risque de taux d'intérêt**

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2014) en page 36 du présent document (cf. « risque de marché »), paragraphe 6-30 (Instruments financiers).

a - Objectifs et stratégie :

Les objectifs et stratégie sont développés dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2014) en page 36 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers).

b - Mesure des risques :

Les mesures de risques sont développées dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2014) en page 36 du présent document, paragraphe 6-30 (Instruments financiers).

### **5. Risques liés à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier**

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 23 du Cahier Juridique et Financier).

### **6. Risques liés à l'environnement fortement concurrentiel**

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 24 du Cahier Juridique et Financier).

## **7. Risques liés aux locataires**

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 24 du Cahier Juridique et Financier).

## **8. Risques liés à la disponibilité et au coût du financement**

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 24 du Cahier Juridique et Financier).

## **9. Risques liés à la perte de personnes clés**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 25 du Cahier Juridique et Financier).

## **10. Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 25 du Cahier Juridique et Financier).

## **11. Risques relatifs à l'environnement réglementaire**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (pages 25 et 26 du Cahier Juridique et Financier).

## **12. Risques administratifs**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

## **13. Risques de voisinage**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

## **14. Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

## **15. Risques fiscaux liés au statut des SIIC**

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2013 (pages 26 à 29 du Cahier Juridique et Financier).

A la date d'établissement du présent rapport, la Société n'identifie pas d'autres risques et incertitudes pour le semestre suivant.

---

## **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

Ces opérations sont développées dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2014) en page 41 du présent document, paragraphe 6-38 (« Informations sur les parties liées »).

## **SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2014**

### **ÉTATS FINANCIERS**

#### **Sommaire**

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

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 23 juillet 2014.

# A – Etat consolidé de la situation financière

ACTIF	Notes Partie E	30/06/2014	31/12/2013
(En milliers d'euros)			
Immobilisations incorporelles	6-1	2 200	1 884
Immobilisations corporelles	6-2	22 452	22 760
Immeubles de placement	6-3	4 008 124	3 810 524
Participations dans les entreprises associées	6-4	-	302 341
Actifs financiers	6-5	692	692
Autres actifs	6-6	6 000	6 884
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>4 039 468</b>	<b>4 145 084</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	-	-
Stocks et en-cours		-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	76 538	63 014
Autres actifs	6-9	2 854	1 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	31 241	29 032
<b>Total Actifs courants</b>		<b>110 633</b>	<b>93 639</b>
Autres actifs et actifs destinés à la vente	6-4	294 866	
<b>Total Actifs destinés à la vente</b>		<b>294 866</b>	
<b>Total Actif</b>		<b>4 444 967</b>	<b>4 238 723</b>
PASSIF	Notes Partie E	30/06/2014	31/12/2013
(En milliers d'euros)			
Capital		93 058	93 058
Réserves		2 063 127	1 974 378
Résultat de l'exercice		139 486	147 259
<b>Total Capitaux propres, part du groupe</b>		<b>2 295 671</b>	<b>2 214 695</b>
Intérêts minoritaires		246 395	230 871
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>246 395</b>	<b>230 871</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	6-11	<b>2 542 066</b>	<b>2 445 566</b>
Emprunts et dérivés passifs	6-12	1 583 353	1 345 323
Provisions non courantes	6-13	821	582
Impôts différés passifs	6-14	145 913	133 902
Dettes fiscales	6-15	5 453	9 107
Autres passifs	6-16	15 999	15 575
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>1 751 539</b>	<b>1 504 490</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	41 114	36 481
Emprunts et concours bancaires	6-12	72 586	216 260
Provisions courantes	6-13	690	484
Autres passifs	6-18	36 972	35 443
<b>Total Passifs courants</b>		<b>151 362</b>	<b>288 668</b>
Passifs destinés à la vente		-	-
<b>Total Passifs destinés à la vente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Passif</b>		<b>4 444 967</b>	<b>4 238 723</b>

## B - Etat consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs		73 830	74 634
Charges immobilières nettes de récupération		-4 761	-6 373
<b>Loyers nets</b>	6-19	<b>69 069</b>	<b>68 261</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	-	28
Autres produits d'exploitation	6-21	390	694
Dotations aux amortissements	6-22	-491	-441
Variation nette des provisions	6-23	-194	1 346
Frais de personnel	6-24	-6 177	-5 832
Autres frais généraux	6-25	-3 689	-4 214
Résultat de cession des immeubles de placement	6-26	-10	-195
Variation de valeur des immeubles de placement	6-27	150 094	79 657
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>208 992</b>	<b>139 304</b>
Résultat dans les entreprises associées	6-28	-2 176	11 583
Charges financières	6-29	-31 093	-31 892
Produits financiers	6-29	3 546	5 673
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-30	-4 570	-8 724
Actualisation des dettes et créances		-162	-43
Variation nette des provisions financières	6-31	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>174 537</b>	<b>115 901</b>
Impôts	6-32	-14 988	-16 729
<b>Résultat net</b>		<b>159 549</b>	<b>99 172</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>139 486</b>	<b>82 158</b>
<b>Part des intérêts ne donnant pas le contrôle</b>	6-33	<b>20 063</b>	<b>17 014</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
Pertes et gains actuariels	6-13	-147	92
Impact des impôts différés			
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables au compte de résultat			
<b>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>		<b>-147</b>	<b>92</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	6-30	1 682	14 894
Impact des impôts différés sur instruments financiers	6-32	1 110	-914
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	6-4	1 980	1 731
<b>Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b>		<b>4 772</b>	<b>15 711</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>4 625</b>	<b>15 803</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>164 174</b>	<b>114 975</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>145 169</b>	<b>97 090</b>
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		19 006	17 885
		<b>30/06/2014</b>	<b>30/06/2013</b>
Résultat net par action	6-34	3,02 €	1,78 €

# C - État de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2012</b>	<b>93 058</b>	<b>1 030 630</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 289</b>	<b>-39 666</b>	<b>765 090</b>	<b>283 189</b>	<b>2 136 630</b>	<b>198 031</b>
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							82 158	82 158	17 014
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt			14 840			92	14 932	14 932	871
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>					<b>14 840</b>	<b>92</b>	<b>82 158</b>	<b>97 090</b>	<b>17 885</b>
Affectation du résultat						283 189	-283 189		
Imputation des actions propres				-751					
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				4					
Requalification des instruments de couverture									4
Impact des entreprises associées									
Paiements fondés sur des actions						273		273	
Dividendes versés par SFL		-64 520						-64 520	-3 107
Variations de périmètre									
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 30 Juin 2013</b>	<b>93 058</b>	<b>966 109</b>	<b>22 621</b>	<b>-19 037</b>	<b>-24 825</b>	<b>1 048 642</b>	<b>82 158</b>	<b>2 168 726</b>	<b>212 809</b>
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							65 101	65 101	18 424
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt			12 030			-8	12 033	12 033	-362
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>					<b>12 030</b>	<b>-8</b>	<b>65 101</b>	<b>77 124</b>	<b>18 061</b>
Affectation du résultat		41 927				41 927			0
Imputation des actions propres				797				797	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				6				6	
Requalification des instruments de couverture									
Impact des entreprises associées									
Paiements fondés sur des actions						297		297	
Dividendes versés par SFL						-32 254		-32 254	
Variation de périmètre									
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2013</b>	<b>93 058</b>	<b>924 183</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 234</b>	<b>-12 795</b>	<b>1 058 605</b>	<b>147 259</b>	<b>2 214 695</b>	<b>230 871</b>
<i>Variations en cours d'exercice</i>									
Résultat de l'exercice							139 486	139 486	20 064
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt			5 829			-147	5 682	5 682	-1 057
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>					<b>5 829</b>	<b>-147</b>	<b>139 486</b>	<b>145 167</b>	<b>19 007</b>
Affectation du résultat		44 549				102 710	-147 259		
Imputation des actions propres				1 085					1 085
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-1 023					-1 023
Paiements fondés sur des actions						287		287	
Dividendes versés par SFL		-96 795				32 254		-64 541	-3 483
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 30 Juin 2014</b>	<b>93 058</b>	<b>871 936</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 172</b>	<b>-6 967</b>	<b>1 193 708</b>	<b>139 486</b>	<b>2 295 671</b>	<b>246 395</b>

## D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	30/06/2014	30/06/2013
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>		
Résultat de l'exercice - part du Groupe	139 486	82 158
Variation de valeur des immeubles de placement	-150 094	-79 657
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	491	441
Dotations nettes aux provisions du passif	298	-948
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	10	195
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers	4 731	8 767
Etalement des franchises de loyers	-8 606	-3 310
Avantage consenti au personnel	287	273
Résultat des entreprises associées	2 176	-11 583
Part des intérêts minoritaires	20 064	17 014
Autres variations	-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>8 843</b>	<b>13 349</b>
Coût de l'endettement financier	27 548	26 219
Charge d'impôt	14 987	16 729
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt</b>	<b>51 377</b>	<b>56 297</b>
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>	<i>4 149</i>	<i>-6 876</i>
Dividendes reçus des entreprises associées	2 937	0
Intérêts versés	-31 346	-33 048
Intérêts reçus	106	118
Impôt versé	-3 619	-6 253
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>23 605</b>	<b>10 239</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :</b>		
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	-46 848	-70 027
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	361	-5 448
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-37	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-37	12
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	-	-
Autres encaissements et décaissements	-26	79
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-46 501</b>	<b>214 714</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :</b>		
Variations de capital et primes d'émission	-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	63	-747
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	-64 541	-64 520
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-2 581	-3 107
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	312 609	108 990
Remboursements d'emprunts	-217 592	-233 113
Autres variations financières	-	-12 881
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>27 957</b>	<b>-205 379</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>5 061</b>	<b>19 574</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	6-37	-1 544
Trésorerie nette à la clôture	6-37	3 517
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>5 061</b>	<b>19 574</b>

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

# E – Notes annexes

## I - Méthodes comptables

### 1-1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2014, sont les suivants :

- IFRIC 21 – Taxes ;

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du premier janvier 2014 :

- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Co-entreprises » ;
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations » ;
- Amendements consécutifs à IFRS 10, 11, 12 sur IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » et IAS 28 « Participations dans les entreprises associées » ;
- Amendements de transition à IFRS 10, 11, 12 ;
- Amendements à IFRS 10, 12 et IAS 27 – Entités d'investissement ;
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
- Amendements à IAS 39 – Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture ;
- Amendements à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers.

### 1-2) Principes de préparation des états financiers

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

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

### 1-3) Principes et modalités de consolidation

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

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

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

### 1-4) Participation dans les co-entreprises

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

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

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

### **1-5) Participation dans les entreprises associées**

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

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

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

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

### **1-6) Regroupements d'entreprises**

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

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

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

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

### **1-7) Conversion en monnaie étrangère**

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

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

### **1-8) Impôts**

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

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

L'application de l'amendement à IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents » est sans impact significatif sur les comptes consolidés de SFL au 30 juin 2014.

## II - Méthodes d'évaluation

### 2-1) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux frais de développement des logiciels relatifs au changement des systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 5 années.

### 2-2) Immobilisations corporelles

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

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

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

### 2-3) Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2014 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quelque soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

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

- CBRE : 32%
- JLL : 37%
- BNP Paribas Real Estate : 31%

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

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT), et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par SFL, les Experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par l'IFRS 13.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérents avec le marché.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 6,2 % ou 6,9 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement, et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

#### **2-4) Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement**

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

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

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

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

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

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

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

Cependant un immeuble n'a pu être évalué selon son usage optimal. Il s'agit de l'immeuble « Louvre des Antiquaires » à Paris : la modification de la disposition des locaux commerciaux pourrait conduire à une réévaluation à la hausse de la partie commerciale de l'ensemble Louvre des Antiquaires / Louvre des Entreprises, mais ce projet n'est pas encore suffisamment certain pour être pris en compte dans l'estimation de la juste valeur.

## **2-5) Valeur recouvrable des actifs non courants**

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

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

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

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

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

## **2-6) Coût des emprunts**

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

## **2-7) Immeubles de placement destinés à la vente**

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

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

## **2-8) Instruments financiers (hors instruments dérivés)**

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

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

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

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

## **2-9) Créances locataires clients**

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

## **2-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

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

## **2-11) Actifs destinés à la vente**

Conformément à l'IFRS 5, un actif immobilisé ou un groupe d'actifs et de passifs est classé comme « actifs destinés à la vente » quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue, et que la cession est hautement probable. Ces actifs ou groupes d'actifs sont présentés séparément des autres actifs ou groupe d'actifs dès lors qu'ils sont matériels. Ces actifs ou groupes d'actifs sont mesurés au plus faible de la valeur comptable ou du prix de cession estimé, net des frais de cession.

Le 05 juin 2014 SFL a signé avec EUROSIC un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,63 % du capital de SIIC de Paris (soit 12 769 538 actions) au prix de 24,22 € par action (diminué de toute distribution future). Cette cession est conditionnée à la réalisation effective de l'acquisition par EUROSIC des actions de SIIC de Paris détenues par REALIA, prévue pour le 23 juillet 2014.

La valeur comptable de la participation mise en équivalence de SIIC de Paris a été reclassée en « Actifs destinés à la vente » dans les comptes au 30 juin 2014.

## **2-12) Prêts et emprunts portant intérêts**

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

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

## **2-13) Actualisation des passifs non courants**

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.

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

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

## **2-14) Provisions**

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

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

## **2-15) Avantages au personnel**

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

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

## **2-16) Actions propres**

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

## **2-17) Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)**

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

## **2-18) Contrat de location-financement**

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

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

## **2-19) Instruments financiers dérivés**

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

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

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

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

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

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

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

hautement probable, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice, sur la durée de l'élément couvert.

## **2-20) Produits des activités ordinaires**

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

### **Revenus locatifs**

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

### **Conditions spécifiques des baux**

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

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

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

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

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

### **Ventes d'actifs**

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

### **Intérêts**

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

### **Dividendes**

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

## **2-21) Estimations et jugements comptables déterminants**

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

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-19).

### III - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	61 791	2 368	9 671	-	73 830
Charges immobilières nettes de récupération	-3 089	-1 267	-405	-	-4 761
<b>Loyers nets</b>	<b>58 702</b>	<b>1 101</b>	<b>9 266</b>	<b>-</b>	<b>69 069</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-189	-61	14	626	391
Dotations aux amortissements	-215	-	-	-276	-491
Variation nette des provisions	-117	-	-	-77	-194
Frais de personnel	-	-	-	-6 177	-6 177
Autres frais généraux	-	-	-	-3 689	-3 689
Résultat de cession des immeubles de placement	-10	-	-	-	-10
Variation de valeur des immeubles de placement	129 605	10 200	10 289	-	150 094
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>187 776</b>	<b>11 240</b>	<b>19 569</b>	<b>-9 593</b>	<b>208 993</b>
Résultat dans les entreprises associées	-	-	-2 176	-	-2 176
Charges financières	-	-	-	-31 093	-31 093
Produits financiers	-	-	-	3 546	3 546
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-4 570	-4 570
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-161	-161
Variation nette des provisions financières	0	-	-	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>187 776</b>	<b>11 240</b>	<b>17 393</b>	<b>-41 872</b>	<b>174 537</b>
Impôts	-14 784	-	-	-203	-14 987
<b>Résultat net</b>	<b>172 992</b>	<b>11 240</b>	<b>17 393</b>	<b>-42 076</b>	<b>159 549</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>149 412</b>	<b>11 240</b>	<b>17 393</b>	<b>-38 559</b>	<b>139 486</b>
<b>Part des intérêts ne donnant pas le contrôle</b>	<b>23 580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 517</b>	<b>20 064</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-147	-147
Impact des impôts différés	-	-	-	-	-
Quote-part des entreprises associées sur éléments non recyclables au compte de résultat	-	-	-	-	-
<b>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-147</b>	<b>-147</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	1 682	1 682
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	1 110	1 110
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	-	-	-	1 980	1 980
<b>Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 772</b>	<b>4 772</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 625</b>	<b>4 625</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>172 992</b>	<b>11 240</b>	<b>17 393,00</b>	<b>-37 451</b>	<b>164 174</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>149 412</b>	<b>11 240</b>	<b>17 393</b>	<b>-32 877</b>	<b>145 169</b>
<b>Part des intérêts ne donnant pas le contrôle</b>	<b>23 580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 574</b>	<b>19 006</b>
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	3 321 985	317 404	396 929	2 203	4 038 521
Actifs non affectés	-	-	-	406 446	406 446
<b>Total des actifs</b>	<b>3 321 985</b>	<b>317 404</b>	<b>396 929</b>	<b>408 649</b>	<b>4 444 967</b>

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

---

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

Les principaux secteurs géographiques du Groupe SFL sont les suivants :

- Paris Quartier Central d'Affaires : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers, le boulevard Malesherbes, et la rue de Châteaudun, à l'est par la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud par la rue de Rivoli et par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.
- Croissant ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly, Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Levallois.
- Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

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

## **IV - Faits caractéristiques**

### **4-1) Opérations**

L'opération de restructuration de l'immeuble #Cloud du 81-83 rue de Richelieu, initiée au deuxième semestre 2012 suite au départ du locataire en place, s'est poursuivie dans le respect du calendrier pour une livraison prévue au deuxième semestre 2015.

En date du 5 juin, SFL a signé avec EUROSIC un accord pour la cession de la totalité de sa participation de 29,63% du capital de SIIC de Paris, au prix de 24,22 € par action (diminué de toute distribution future). Cette cession est conditionnée à la réalisation effective de l'acquisition par EUROSIC des actions de SIIC de Paris détenues par REALIA. Ce prix de 309 M€ est en phase avec l'ANR de liquidation de SIIC de Paris au 31 décembre 2013 et avec la valeur de cette participation dans les comptes consolidés de SFL à cette même date et présente une hausse significative par rapport à la valeur d'acquisition par SFL qui était de 18,48 € par action. Cette opération voit l'aboutissement d'un processus initié en décembre 2010 lors de l'apport par SFL à SIIC de Paris de deux immeubles situés à La Défense (les tours Coface et Miroirs – bat C) pour une valeur de 286 M€, rémunéré en actions SIIC de Paris, dont une partie avait été immédiatement cédée à REALIA pour 50 M€.

Le produit de cette cession permettra à SFL d'améliorer ses ratios d'endettement et d'augmenter significativement sa capacité d'investissement.

### **4-2) Financements**

SFL a procédé, en avril 2014, au refinancement de la ligne de crédit BECM de 150 M€, par un prêt à terme de 50 M€ et un crédit revolving de 100 M€, sur une période de 5 ans.

Ce nouvel emprunt vient remplacer le crédit revolving de 150 M€ signé en mai 2007 et permet à SFL d'allonger la maturité de sa dette.

### **4-3) Contentieux fiscaux**

A l'issue de la vérification de comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet un redressement d'assiette de 2,8 M€, soit un rappel d'impôt de 0,2 M€ et une réduction des déficits fiscaux de 2,3 M€.

Néanmoins, SFL contestant le redressement qui porte sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux, n'a donc pas constitué de provision au regard de ce redressement.

### **4-4) Evènements post-clôture**

Le Conseil d'Administration de SFL, réuni le 8 juillet, a décidé de mettre fin aux fonctions de Bertrand Julien-Laferrière comme Directeur Général de la société.

En date du 15 juillet, SFL a été avisée de l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence relative à la prise de contrôle exclusif de SIIC de Paris par EUROSIC, ainsi que de la date retenue pour la réalisation de la cession des actions SIIC de Paris détenues par REALIA et SFL, fixée au 23 juillet 2014.

SFL réalisera alors une plus-value d'environ 8 M€.

## V - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,1 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 30 juin 2014.

## VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

### 6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2014
<b>Valeur brute</b>					
Applications informatiques	4 690	-	-	86	4 776
Autres incorporelles	1 020	439	-	-86	1 372
<b>Amortissements</b>					
Applications informatiques	-3 825	-123	-	-	-3 948
Autres incorporelles	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>1 884</b>	<b>316</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 200</b>

### 6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2014
<b>Valeur brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres corporelles	3 798	76	-78	60	3 857
<b>Amortissements</b>					
Immeubles d'exploitation	-1 107	-215	-	-	-1 322
Autres corporelles	-1 169	-152	56	-56	-1 321
<b>Valeur nette</b>	<b>22 760</b>	<b>-291</b>	<b>-22</b>	<b>5</b>	<b>22 452</b>

Au 30 juin 2014, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 27 315 milliers d'euros.

### 6-3) Immeubles de placement

	31/12/2013	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2014
<b>Juste valeur</b>							
Immeubles de placement	3 810 524	47 523	161 373	-	-11 279	-16	4 008 124
<b>Total</b>	<b>3 810 524</b>	<b>47 523</b>	<b>161 373</b>	<b>-</b>	<b>-11 279</b>	<b>-16</b>	<b>4 008 124</b>

	30/06/2014	31/12/2013
Valeur d'expertise des immeubles de placement	4 053 717	3 846 024
Ajustement des CAPEX	-2545	-
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-43 048	-35 500
<b>Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers</b>	<b>4 008 124</b>	<b>3 810 524</b>

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts immobiliers indépendants. Conformément à la norme IFRS 13, les paramètres classifiés en niveau 3 sont fondés sur des données non observables. Compte tenu de la nature de l'activité de SFL, des caractéristiques et des risques attachés aux immeubles, les classes d'actifs reposent sur une répartition géographique.

Dans le cas de SFL le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

Secteur géographique	Valeur HD 30/06/2014 (ME, 100%)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	3 357	VLM	520 - 810 €	665 €
		Taux de fin de cash-flow	4,50 - 5 %	4,76%
		Taux d'actualisation	5,20 - 6,75 %	5,85%
Paris hors QCA	406	VLM	430 - 660 €	570 €
		Taux de fin de cash-flow	5,25 - 5,35 %	5,30%
		Taux d'actualisation	6 - 6,25 %	6,13%
Croissant Ouest	318	VLM	300 - 500 €	446 €
		Taux de fin de cash-flow	5,70 - 6,50 %	5,76%
		Taux d'actualisation	6,25 - 7,50 %	6,80%
<b>TOTAL</b>	<b>4 081</b>			

<sup>(1)</sup> pour les bureaux.

#### 6-4) Participations dans les entreprises associées et Actifs destinés à la vente

	% d'intérêt	31/12/2013	Distribution	Résultat	Reclassement	Autres variations	30/06/2014
SIIC de Paris	29,63%	302 341	-7 279	-2 176	-294 866	1 980	-
<b>Total Participations dans les entreprises associées</b>		<b>302 341</b>	<b>-7 279</b>	<b>-2 176</b>	<b>-294 866</b>	<b>1 980</b>	<b>-</b>

La participation de la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,63 % est valorisée à 294 866 milliers d'euros au 30 juin 2014 contre 302 341 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

	% d'intérêt	31/12/2013	Distribution	Résultat	Reclassement	Autres variations	30/06/2014
SIIC de Paris	29,63%	-	-	-	294 866	-	294 866
<b>Total Actifs destinés à la vente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294 866</b>	<b>-</b>	<b>294 866</b>

Suite à l'accord de cession signé le 05 juin 2014, cette participation a été reclassée en Actifs destinés à la vente pour sa valeur comptable (294 866 milliers d'euros). Le prix de cession, diminué des dividendes reçus (4 342 milliers d'euros) et des frais de cession, s'élève à 303 557 milliers d'euros. Ce montant étant supérieur à la valeur comptable de la participation, aucune dépréciation n'a été constatée dans les comptes. Le Groupe réalisera une plus value lorsque la cession définitive sera constatée.

#### 6-5) Actifs financiers

	31/12/2013	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	30/06/2014
Participations non consolidées	1 071	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-	-	-	-	-1 071
<b>Participations non consolidées nettes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépôts et cautionnements versés	692	-	-	-	-	692
<b>Total</b>	<b>692</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>692</b>

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

## 6-6) Autres actifs non courants

	30/06/2014	31/12/2013
Impôts différés actif	6	6
Autres créances - non courantes	201	208
Paiements d'avance - non courants	5 793	6 669
<b>Total</b>	<b>6 000</b>	<b>6 884</b>

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

Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à plus d'un an des immeubles en restructuration.

## 6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

Aucun immeuble n'est classé en immeubles de placement destinés à la vente au 30 juin 2014.

## 6-8) Clients et autres débiteurs

	30/06/2014			31/12/2013
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés	55 825	18 746	37 080	44 130
Provisions clients et comptes rattachés	-1 814	-	-1 814	-1 933
<b>Clients</b>	<b>54 011</b>	<b>18 746</b>	<b>35 265</b>	<b>42 197</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	7	7	-	30
Personnel et comptes rattachés	72	72	-	39
Créances fiscales - hors IS - part courante	15 990	15 990	-	19 002
Autres créances d'exploitation	591	591	-	1 569
Autres créances	5 867	5 867	-	176
<b>Autres débiteurs</b>	<b>22 527</b>	<b>22 527</b>	<b>-</b>	<b>20 817</b>
<b>Total</b>	<b>76 538</b>	<b>41 273</b>	<b>35 265</b>	<b>63 014</b>

Les créances clients proviennent pour 43 048 milliers d'euros, dont 10 009 milliers d'euros à plus d'un an, de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux.

Au 30 juin 2014, les autres créances comprennent pour 4 342 milliers d'euros de dividendes à recevoir de SIIC de Paris.

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	30/06/2014	31/12/2013
Dotations aux provisions	-93	-434
Reprises de l'exercice	197	818
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-6	-2
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>382</b>
Loyers	73 830	149 315
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>-0,13%</b>	<b>-0,26%</b>

## 6-9) Autres actifs courants

	30/06/2014	31/12/2013
Intérêts courus sur dérivés	-	-
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	58	1 345
Paiements d'avance	2 796	249
<b>Total</b>	<b>2 854</b>	<b>1 594</b>

Les paiements d'avance correspondent essentiellement aux acomptes payés sur les marchés de travaux à moins d'un an des immeubles en restructuration.

## 6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/06/2014	31/12/2013
Fonds bancaires et caisses	2 410	344
Valeurs mobilières de placement	28 830	28 688
<b>Total</b>	<b>31 240</b>	<b>29 032</b>

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

	30/06/2014	31/12/2013
Sicav monétaires Rothshild	1 298	1 397
Sicav monétaires Crédit Agricole	9 828	10 271
Sicav monétaires Natixis	17 704	17 019
<b>Total</b>	<b>28 830</b>	<b>28 688</b>

## 6-11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres.

	31/12/2013	Augmentation	Diminution	30/06/2014
Nombre de titres	439 531	97 402	119 810	417 123
Prix moyen en euros	57,51 €	46,78 €	47,09 €	57,99 €
<b>Total en milliers d'euros</b>	<b>25 276</b>	<b>4 556</b>	<b>-5 642</b>	<b>24 190</b>

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

## 6-12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante		Part courante	
			30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
<b>Emprunts obligataires :</b>						
Emission 500 M€ 2011	4,63%	25-mai-16	500 000	500 000	2 344	14 001
Emission 500 M€ 2012	3,50%	28-nov-17	500 000	500 000	10 308	1 630
<b>Emprunts bancaires :</b>						
Syndiqué NATIXIS	Euribor 3M+2,15% (fin de tirage)	17-déc-15	0	0	0	0
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+2,00% (fin de tirage)	4-juil-18	140 000	50 000	462	149
BECM 2007	Euribor 3M+0,50% (fin de tirage)	23-avr-14	0	0	0	150 013
BECM 2014	Euribor 3M+1,65% (fin de tirage)	23-avr-19	145 000	0	227	0
CADIF	Euribor 1M+0,80% (fin de tirage)	31-déc-14	0	0	30 001	18 001
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	Euribor 3M+1,85% (fin de trimestre)	25-sept-17	201 169	202 199	2 827	2 789
<b>Engagements sur contrats de location-financement :</b>						
131, Wagram	Euribor 3M+2% (fin de trimestre)	14-juin-16	28 666	30 061	2 790	2 790
<b>Valeurs de marché négatives des swaps de taux :</b>						
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825%	25-sept-17	3 528	639	171	208
<b>Découverts bancaires :</b>						
	DIVERS		0	0	27 723	30 576
<b>Comptes courants passifs :</b>						
	DIVERS		73 216	71 994	206	365
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts :</b>						
			-8 226	-9 570	-4 473	-4 262
<b>Total</b>			<b>1 583 353</b>	<b>1 345 323</b>	<b>72 586</b>	<b>216 260</b>

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

	30/06/2014	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2013
Emprunts syndiqués	140 462	462	140 000	-	50 149
Emprunts obligataires	1 012 651	12 651	1 000 000	-	1 015 631
Emprunt BECM	145 227	227	145 000	-	150 013
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	203 997	2 827	201 170	-	204 988
Crédit-Bail	31 456	2 790	28 666	-	32 851
CADIF	30 001	30 001	-	-	18 001
Comptes courants passifs	73 422	206	73 216	-	72 359
Étalement frais emprunts	-12 699	-4 473	-8 226	-	-13 832
Swaps NATIXIS - DEKA -NORD LB	3 699	171	3 528	-	847
Découverts bancaires	27 723	27 723	-	-	30 576
<b>Total</b>	<b>1 655 939</b>	<b>72 586</b>	<b>1 583 353</b>	<b>-</b>	<b>1 561 583</b>

Au 30 juin 2014, SFL disposait d'une réserve de 615 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, contre 700 000 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding.

Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couvertures correspond à la juste valeur de ces instruments financiers (y compris risque de crédit) à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au 30 juin 2014.

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

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au 30/06/2014	Valeur au 31/12/2013	Clauses d'exigibilités (1)
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS	Ratio LTV <= 50%	36,1%	35,8%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,3	Défauts croisés
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	5,8%	5,8%	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,5 Md€	3,3 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
EMPRUNT SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50%	36,1%	35,8%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	2,3	Défauts croisés
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	5,8%	5,8%	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,5 Md€	3,3 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
EMPRUNT BECM 2014	Ratio LTV <= 50%	36,1%	-	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,2	-	Défauts croisés
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	5,8%	-	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	3,5 Md€	-	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif

(1) liste non exhaustive

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2014.

### 6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Ecarts actuariels	30/06/2014
Provisions pour impôts et taxes	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives aux personnels	582	91	-	-	147	821
<b>Provisions non courantes</b>	<b>582</b>	<b>91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>147</b>	<b>821</b>
Provisions sur immeubles et locataires	181	235	-14	-	-	401
Provisions relatives aux personnels	303	-	-14	-	-	289
<b>Provisions courantes</b>	<b>484</b>	<b>235</b>	<b>-28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>690</b>
<b>Total</b>	<b>1 066</b>	<b>326</b>	<b>-28</b>	<b>-</b>	<b>147</b>	<b>1 510</b>

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 821 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle, sur la base d'un taux d'actualisation de 2,29 % et d'un taux de revalorisation de 2,00 %. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

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

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

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

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève au 30 juin 2014 à 30 milliers d'euros, contre 20 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

#### 6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-32.

#### 6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de « l'exit tax », généré par la levée d'option d'achat en octobre 2013 du contrat de crédit bail finançant l'immeuble Rives de Seine qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 11,8 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2014 à 2017 et faisant l'objet d'une actualisation.

Date d'échéance	2015	2016	2017	Total
Montant à payer	-	2 772	2 681	5 453

#### 6-16) Autres passifs non courants

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

#### 6-17) Fournisseurs et autres créditeurs

	30/06/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs	13 122	5 717
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	27 992	30 764
<b>Total</b>	<b>41 114</b>	<b>36 481</b>

Au 30 juin 2014, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, notamment les immeubles #Cloud au 81/83 rue de Richelieu et du 90 Champs Elysées.

## 6-18) Autres passifs courants

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

	30/06/2014	31/12/2013
Dépôts et cautionnements reçus	1 515	1 515
Clients – avances et acomptes reçus	13 070	12 400
Dettes sociales	3 599	4 873
Dettes fiscales	8 127	6 831
Autres dettes	3 761	3 297
Comptes de régularisations-passif	6 900	6 528
<b>Total</b>	<b>36 972</b>	<b>35 443</b>

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2015 de l'« exit tax » générée par les immeubles In/Out à Boulogne, et Rives de Seine à Paris.

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

## 6-19) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,4 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 8 606 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

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

	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Loyers	628 819	141 607	385 303	101 908

	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs	73 830	74 634
Charges d'exploitation immobilières	-18 202	-20 672
Charges immobilières récupérées	13 440	14 299
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>-4 761</b>	<b>-6 373</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>69 069</b>	<b>68 261</b>

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent de prestations de services et d'honoraires divers, pour une valeur nulle au 30 juin 2014 contre 28 milliers d'euros au 30 juin 2013.

### 6-21) Autres produits d'exploitation

	30/06/2014	30/06/2013
Production immobilisée	570	215
Autres produits	-180	479
<b>Total</b>	<b>390</b>	<b>694</b>

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

### 6-22) Dotations aux amortissements

	30/06/2014	30/06/2013
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-123	-77
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-368	-364
<b>Total</b>	<b>-491</b>	<b>-441</b>

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

### 6-23) Variation nette des provisions et dépréciations

	30/06/2014	30/06/2013
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-94	-356
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-235	-55
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-91	-213
<b>Total dotations</b>	<b>-420</b>	<b>-624</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	197	754
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	15	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	14	1 216
<b>Total reprises</b>	<b>226</b>	<b>1 970</b>
<b>Total</b>	<b>-194</b>	<b>1 346</b>

### 6-24) Frais de personnel

	30/06/2014	30/06/2013
Rémunérations du personnel	-3 774	-3 491
Charges de sécurité sociale	-1 570	-1 599
Charges de prévoyance	-38	-39
Autres charges sociales	-273	-333
Avantages accordés aux personnels	-287	-273
Participation et intéressement	-235	-98
<b>Total</b>	<b>-6 177</b>	<b>-5 832</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 72 personnes contre 75 personnes au 30 juin 2013. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2013.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature, droits épargne salariale, indemnités de rupture) s'élève à 2 555 milliers d'euros au 30 juin 2014 contre 2 123 milliers d'euros au 30 juin 2013.

## Détail des plans d'options d'actions au 30 juin 2014

<b>Date d'assemblée</b>	<b>21/04/2005</b>
<b>Date du Conseil d'Administration</b>	<b>13/03/2007</b>
Actions pouvant être souscrites/achetées	282 418
Nom de l'action	SFL
Point de départ d'exercice des options	13/03/2007
Date d'expiration	13/03/2015
Prix de souscription	
Prix d'achat	60,11 €
Options à l'ouverture de l'exercice	208 297
Options attribuées dans l'exercice	-
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-
Options annulées dans l'exercice	6 250
<b>Nombre d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>202 047</b>

Pour le calcul de l'avantage consenti au personnel, les options ont été valorisées au moment de leur attribution par la méthode Black and Scholes.

## Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 30 juin 2014

	Plan n° 1		
	09/05/2011		
<b>Date d'assemblée</b>			
<b>Date du Conseil d'Administration</b>	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014
Date d'attribution à partir de :	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
% d'espérance	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre cible	32 988	35 144	33 981
Nombre espéré	23 366	24 892	24 069
Juste valeur unitaire	29,08	31,65	31,48
Refus d'attribution / départs	-2 356	-2 273	-94
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>21 011</b>	<b>22 619</b>	<b>23 975</b>

Pour chaque plan d'attribution gratuite d'actions, il est calculé l'avantage consenti total qui en résulte, selon le calcul suivant : produit du nombre d'actions espéré par la juste valeur unitaire de ces actions.

Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution. Ce taux s'établit à 70,83 %.

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Equilibre des Actifs Financiers).

L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'attribution.

Au 30 juin 2014, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 287 millions d'euros (hors contribution patronale spécifique).

Au cours du 1er semestre 2014, 20 516 actions gratuites ont été attribuées au titre du Plan n°2 de 2012.

## 6-25) Autres frais généraux

	30/06/2014	30/06/2013
Achats	-52	-56
Sous-traitance	-221	-201
Locations	-549	-552
Entretien/Maintenance	-76	-89
Honoraires	-818	-920
Publications/Relations publiques	-366	-370
Services bancaires	-130	-136
Impôts et taxes	-603	-943
Frais de déplacement et réceptions	-183	-198
Charges non récurrentes	-45	-108
Autres	-646	-642
<b>Total</b>	<b>-3 689</b>	<b>-4 214</b>

## 6-26) Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession concerne la vente de mobilier de l'hôtel Citadine.

## 6-27) Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en notes 6-3 et 6-7 des présentes annexes.

## 6-28) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de - 2 176 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris.

## 6-29) Charges et produits financiers

	30/06/2014	30/06/2013
Intérêts des emprunts bancaires et hypothécaires	-27 522	-26 382
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-434	-762
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-397	-427
Instruments de couvertures	-539	-1 989
Autres charges financières	-2 200	-2 333
<b>Charges financières</b>	<b>-31 093</b>	<b>-31 892</b>
Produits d'intérêts	9	6
Produits nets sur cessions de VMP	42	32
Instruments de couvertures	-	-
Transferts de charges financières	3 435	5 555
Autres produits financiers	60	80
<b>Produits financiers</b>	<b>3 546</b>	<b>5 673</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-27 547</b>	<b>-26 219</b>

Au 1er semestre 2014, le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 3,39 % correspond exclusivement aux frais capitalisés de l'immeuble #Cloud situé au 81- 83 rue de Richelieu.

## 6-30) Instruments financiers

### Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte financier difficile et en évolution, SFL gère ses risques financiers de manière prudente.

#### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2014, SFL dispose de 615 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 700 M€ au 31 décembre 2013. Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, SFL gère son risque de liquidité avec efficacité.

## 2/ Le risque de contrepartie

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

## 3/ Le risque de marché

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2014.

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

### a/ Objectifs et stratégie

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

Au 30 juin 2014, le taux de couverture de la dette est de 78 %.

### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 3,36% au 30 juin 2014 (contre 3,34% au 31 décembre 2013).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,49 % soit un impact négatif de 1 004 milliers d'euros sur le semestre représentant 3,2% des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 3,24 % soit un impact positif de 968milliers d'euros sur le semestre représentant 3,1 % des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couvertures au 30 juin 2014, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 2 895 milliers d'euros (contre 3 265 milliers d'euros au 31 décembre 2013). A l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 958 milliers d'euros (contre 3 344 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

## Risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux :

	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018
Emprunts syndiqués	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
Emprunt BECM	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000
Emprunt NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	203 228	201 170	198 340	195 253	-
Engagements sur contrats de location financement	31 456	28 666	-	-	-
Comptes courants	73 216	73 216	-	-	-
CADIF	30 000	-	-	-	-
<b>Total dette taux variable</b>	<b>622 900</b>	<b>588 052</b>	<b>483 340</b>	<b>480 253</b>	<b>285 000</b>
Swaps NATIXIS-DEKA-NORD LB	185 220	185 220	185 220	185 220	-
Total couvertures	185 220	185 220	185 220	185 220	-
<b>TOTAL EXPOSITION NETTE SFL</b>	<b>437 680</b>	<b>402 832</b>	<b>298 120</b>	<b>295 033</b>	<b>285 000</b>

## Traitement des instruments de couverture

La variation de la valorisation des instruments de couverture entre le 31 décembre 2013 et le 30 juin 2014 est de 2 888 milliers d'euros en défaveur de SFL. Cette variation est comptabilisée pour 2 933 milliers d'euros en déduction des capitaux propres et pour 46 milliers d'euros en résultat (produit), auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers.

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

Au 1<sup>er</sup> semestre 2014, l'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 4 615 milliers d'euros.

L'impact total comptabilisé en résultat de ces éléments représente donc une charge de 4 570 milliers d'euros au 30 juin 2014.

## Détail du portefeuille de couvertures

Le portefeuille de couverture est constitué des couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding.

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

Au 30 juin 2014, la valeur de marché de ces opérations est de 3 558 milliers d'euros en défaveur de SFL.

## Evaluation des instruments de couverture

Toutes nos couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 30 juin 2014, la juste valeur des instruments dérivés est de 3 558 milliers d'euros en défaveur de SFL.

Pour calculer son risque de crédit lié à ses opérations de couvertures, SFL a retenu la méthode de calcul de probabilité de défaut par le marché secondaire. La valorisation de son risque de crédit est de 31 milliers d'euros en faveur de SFL.

## Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2014, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 072 395 milliers d'euros, détaillée comme suit :

En milliers d'Euros	Nominal	Maturité	Valorisation
Emission mai 2011	500 000	mai-16	534 080
Emission nov 2012	500 000	nov.-17	538 315
			<u>1 072 395</u>

## 6-31) Variation nette des provisions financières

Il n'y a pas eu de dotation, ni de reprise de provision sur actifs financiers au 30 juin 2014.

## 6-32) Impôts

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter à ce régime et les biens pris en crédits-bails avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

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

<b>Impôts différés</b>	<b>Bilan 31/12/2013</b>	<b>Reclass</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>Résultat 30/06/2014</b>	<b>Bilan 30/06/2014</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	-118 217	-	-	-11 340	-129 557
Instruments de couverture	220	-	1 110	-116	1 214
Retraitement des amortissements	-13 141	-	-	-1 305	-14 446
Retraitement des loyers	-1 996	-	-	248	-1 748
Activations des frais financiers et d'acquisition	-501	-	-	-20	-521
Autres	-259	-	-	-589	-848
<b>Total net</b>	<b>-133 894</b>	<b>-</b>	<b>1 110</b>	<b>-13 122</b>	<b>-145 906</b>
Dont impôts différés - Actif	6	-	-	-	6
Dont impôts différés - Passif	133 902	-	-1 110	13 122	145 913

Au 30 juin 2014, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 866 milliers d'euros, contre 4 687 milliers d'euros au 30 juin 2013. Cette variation s'explique principalement par des redressements fiscaux (968 milliers d'euros) et des taxes sur dividendes (851 milliers d'euros) qui ont impacté le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

### 6-33) Part des intérêts minoritaires dans le résultat net

	<b>30/06/2014</b>	<b>30/06/2013</b>
<b>SCI Washington</b>	<b>7 016</b>	<b>5 906</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>3 444</i>	<i>3 131</i>
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	<i>3 633</i>	<i>3 118</i>
<i>dont résultat financier</i>	<i>-264</i>	
<b>Groupe Parholding</b>	<b>13 047</b>	<b>11 108</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	<i>6 488</i>	<i>6 491</i>
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	<i>16 014</i>	<i>12 908</i>
<i>dont résultat financier</i>	<i>-1 485</i>	
<i>dont impôts différés</i>	<i>-6 444</i>	<i>-4 862</i>
<i>dont impôt exigible</i>	<i>-831</i>	<i>-1 119</i>
<b>Total</b>	<b>20 063</b>	<b>17 014</b>

### 6-34) Résultat par action

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

	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net pour le résultat de base par action	139 486	82 158
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-417 123	-459 460
<b>Nombre d'actions ordinaires hors titres autodétenus, à la clôture</b>	<b>46 111 851</b>	<b>46 069 514</b>
Résultat net par action	3,02	1,78
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres autodétenus à la clôture	-417 123	-459 460
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres autodétenus</b>	<b>46 111 851</b>	<b>46 069 514</b>
Résultat net pondéré par action	3,02 €	1,78 €

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

### 6-35) Dividendes payés et proposés

	30/06/2014		30/06/2013	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	97 711	2,10 €	65 141	1,40 €
Dividendes N-1 payés en N	64 541	1,40 €	64 520	1,40 €
<b>Total</b>	<b>96 795</b>	<b>2,10 €</b>	<b>64 520</b>	<b>1,40 €</b>

Un acompte sur dividendes de 32 254 milliers d'euros a été versé en 2013.

### 6-36) Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe au 30 juin 2014 sont détaillés ci-après :

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

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

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

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

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

<b>Total</b>	<b>100 402</b>	<b>32 331</b>	<b>87 473</b>	<b>220 206</b>
--------------	----------------	---------------	---------------	----------------

## Cautions et autres

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b><u>Engagements donnés :</u></b>				
. Cautions immobilières	541	293	248	0
<b><u>Engagements reçus :</u></b>				
. Cautions locataires	25 820	4 623	4 692	16 505
. Cautions fournisseurs	28 584	4 657	23 927	-
. Ligne de crédit Syndiqué Natixis	350 000	-	350 000	-
. Ligne de crédit syndiqué BNP-PARIBAS	260 000	-	260 000	-
. Ligne de crédit BECM	5 000	-	5 000	-

### Engagements envers le personnel au 30 juin 2014

Trois salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 30 juin 2014, le montant global de ces protections s'établit à 2 177 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées d'une part par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008 et d'autre part par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2010.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Les engagements sur travaux au 30 juin 2014 s'élèvent à 103 134 milliers d'euros et concernent principalement les immeubles #Cloud (81-83 rue de Richelieu) pour 75 111 milliers d'euros, et 90 Champs Elysées pour 12 727 milliers d'euros.

### 6-37) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

	30/06/2014	30/06/2013
<b>Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles :</b>		
Prix de cession	12	-
Frais décaissés sur cessions	-	-
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>		
Valeurs mobilières de placements	28 830	23 140
Disponibilités	2 410	1 970
Trésorerie passive	-27 723	-6 942

### Renseignements divers

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

La variation des dépôts et cautionnements reçus des locataires est présentée parmi les opérations d'exploitation.

### 6-38) Informations sur les parties liées

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

	30/06/2014	30/06/2013
Avantages court terme hors charges patronales (1)	2 719	2 294
Avantages court terme : charges patronales	984	928
Rémunération en actions (2)	261	217
<b>Total</b>	<b>3 964</b>	<b>3 439</b>

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, jetons de présence et indemnités de rupture versés au cours de l'exercice.

(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés

---

**Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

40, rue Washington  
75008 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes sur  
l'information financière semestrielle 2014**

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 l'information financière semestrielle 2014**

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la **Société Foncière Lyonnaise**, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I- Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Société Foncière Lyonnaise

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 juillet 2014

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Philippe Guéguen

Deloitte & Associés



Christophe Postel-Vinay



**ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE  
DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 24 juillet 2014

Nicolas REYNAUD,  
Directeur Général Délégué

