

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 2015

ÉTATS FINANCIERS

A - Etat consolidé de la situation financière

B - Etat consolidé du résultat global

C - État de variation des capitaux propres consolidés

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

E - Notes annexes

I - Méthodes comptables

II - Méthodes d'évaluation

III - Information sectorielle

IV - Faits caractéristiques

V - Informations relatives au périmètre de consolidation

VI - Éléments détaillés

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 12 février 2016.

A - Etat consolidé de la situation financière

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
ACTIF	Partie E			
Immobilisations incorporelles	VI -1	2 512	2 277	1 884
Immobilisations corporelles	VI -2	22 200	22 695	22 760
Immeubles de placement	VI -3	5 098 496	4 392 767	3 810 524
Participations dans les entreprises associées	VI -4	-	-	302 341
Actifs financiers	VI -5	696	716	692
Autres actifs	VI -6	301	6 713	6 884
Total Actifs non-courants		5 124 205	4 425 168	4 145 084
Immeubles de placement destinés à la vente		-	-	-
Stocks et en-cours		-	-	-
Clients et autres débiteurs	VI -7	81 451	67 610	63 014
Autres actifs	VI -8	446	1 310	1 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -9	12 487	17 091	29 032
Total Actifs courants		94 384	86 011	93 639
Total Actif		5 218 589	4 511 179	4 238 723

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
PASSIF	Partie E			
Capital		93 058	93 058	93 058
Réserves		2 127 433	2 034 009	1 974 378
Résultat de l'exercice		492 861	197 737	147 259
Total Capitaux propres, part du Groupe		2 713 352	2 324 803	2 214 695
Intérêts minoritaires		317 735	268 571	230 871
Total Intérêts minoritaires		317 735	268 571	230 871
Total des Capitaux propres	VI -10	3 031 087	2 593 374	2 445 566
Emprunts et dérivés passifs	VI -11	1 704 551	1 592 412	1 345 323
Provisions non courantes	VI -12	1 011	1 112	582
Impôts différés passifs	VI -13	186 991	156 174	133 902
Dettes fiscales	VI -14	2 857	5 596	9 107
Autres passifs	VI -15	17 637	15 489	15 575
Total Passifs non-courants		1 913 047	1 770 783	1 504 490
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -16	18 877	40 147	36 481
Emprunts et concours bancaires	VI -11	213 053	69 785	216 260
Provisions courantes	VI -12	570	442	484
Autres passifs	VI -17	41 955	36 647	35 443
Total Passifs courants		274 455	147 021	288 668
Total Passif		5 218 589	4 511 179	4 238 723

B - Etat consolidé du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs		168 794	151 508	149 315
Charges immobilières nettes de récupération		-14 266	-11 863	-12 298
Loyers nets	VI-18	154 528	139 645	137 017
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		-	-	29
Autres produits d'exploitation	VI -19	2 370	1 932	2 479
Dotations aux amortissements	VI -20	-1 143	-1 011	-1 018
Variation nette des provisions	VI -21	-229	196	1 411
Frais de personnel	VI -22	-12 623	-11 617	-11 599
Autres frais généraux	VI -23	-7 605	-7 615	-8 476
Résultat de cession des autres actifs	VI -24	14	8 475	-
Résultat de cession des immeubles de placement		-	-	-196
Variation de valeur des immeubles de placement	VI -25	513 654	227 542	145 310
Résultat opérationnel		648 966	357 547	264 957
Résultat dans les entreprises associées	VI -26	-	-2 176	20 969
Charges financières	VI -27	-58 352	-63 546	-64 268
Produits financiers	VI -27	6 231	7 715	11 184
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -28	-17 237	-30 791	-18 158
Actualisation des dettes et créances		-228	-374	598
Variation nette des provisions financières	VI -29	-	-	-
Résultat net avant impôts		579 380	268 375	215 282
Impôts	VI -30	-34 245	-28 147	-32 585
Résultat net		545 135	240 228	182 696
Part du Groupe		492 861	197 737	147 259
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VI -31	52 274	42 491	35 437
Autres éléments du résultat global				
Pertes et gains actuariels	VI -12	151	-444	84
Autres éléments		130		-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		281	-444	84
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -28	8 123	5 034	24 036
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	VI -30	-840	1 375	-535
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat	VI -4	-	1 980	3 879
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		7 283	8 389	27 380
Total des autres éléments du résultat global		7 564	7 945	27 464
Résultat net et autres éléments du résultat global		552 699	248 173	210 160
Part du Groupe		499 625	206 991	174 214
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		53 074	41 182	35 946
Résultat net par action	VI -32	10,68€	4,29€	3,20€

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2013	93 058	924 183	22 621	-18 234	-12 795	1 058 605	147 259	2 214 695	230 871
<u>Variations au cours de l'exercice</u>									
Résultat de l'exercice							197 737	197 737	42 491
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt					9 698	-444		9 254	-1 309
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					9 698	-444	197 737	206 991	41 183
Affectation du résultat de l'année antérieure		44 549				102 710	-147 259	-	
Imputation des actions propres				703				703	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-986				-986	
Paiements fondés sur des actions						443		443	
Distributions versées par le groupe SFL		-129 064				32 254		-96 810	-3 483
Autres retraitements						-232		-232	
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2014	93 058	839 668	22 621	-18 517	-3 097	1 193 334	197 737	2 324 803	268 571
<u>Variations au cours de l'exercice</u>									
Résultat de l'exercice							492 861	492 861	52 274
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt					6 484	281		6 765	800
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					6 484	281	492 861	499 626	53 074
Affectation du résultat de l'année antérieure		31 875				165 862	-197 737	-	
Imputation des actions propres				1 893				1 893	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				-1 743				-1 743	
Paiements fondés sur des actions						1 864		1 864	
Distributions versées par le groupe SFL		-113 091						-113 091	-3 910
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2015	93 058	758 452	22 621	-18 367	3 387	1 361 341	492 861	2 713 352	317 735

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité :				
Résultat de l'exercice – part du Groupe		492 861	197 737	147 259
Variation de valeur des immeubles de placement	VI-25	-513 654	-227 542	-145 310
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	VI-20	1 143	1 011	1 018
Dotations nettes aux provisions du passif		178	44	-1 027
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	VI-24	-14	-8 475	196
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		17 465	31 165	17 560
Etalements des franchises de loyers	VI-18	-17 573	-10 230	-4 231
Avantages consentis au personnel	VI-22	1 864	443	570
Résultat des entreprises associées	VI-4	-	2 176	-20 969
Part des intérêts minoritaires	VI-31	52 274	42 491	35 437
Autres variations		-	44	20
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		34 544	28 865	30 523
Coût de l'endettement financier	VI-27	52 121	55 831	53 085
Charge d'impôt	VI-30	34 245	28 147	32 585
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		120 910	112 843	116 193
Variation du besoin en fonds de roulement		9 839	6 477	-9 991
Dividendes reçus des entreprises associées		-	7 279	9 066
Intérêts versés		-54 347	-62 219	-58 852
Intérêts reçus		183	237	246
Impôt versé		-10 522	-4 819	-8 057
Flux net de trésorerie généré par l'activité		66 063	59 797	48 606
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	VI-35	-198 946	-346 476	-131 993
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-881	-1 482	-3 014
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	VI-35	-	-	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	VI-35	414	12	290 109
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	VI-35	-	303 351	-
Autres encaissements et décaissements		21	-44	78
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-199 392	-44 639	155 180
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :				
Variations de capital et primes d'émission		-	-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		150	-283	55
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VI-33	-113 091	-96 810	-96 774
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-2 380	-3 483	-3 107
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 105 887	606 978	265 867
Remboursements d'emprunts		-844 410	-506 903	-357 081
Autres variations financières		-13 127	-22 384	-12 881
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		133 029	-22 885	-203 920
Variation de trésorerie		-300	-7 726	-135
Trésorerie nette à l'ouverture		-9 270	-1 544	-1 410
Trésorerie nette à la clôture		-9 570	-9 270	-1 544
Variation de trésorerie		-300	-7 726	-135

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

E - Notes annexes

I - Méthodes comptables

I - 1) Référentiel Comptable

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

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2015, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments Financiers »,
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »,
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 « Eclaircissements sur les modes d'amortissement acceptables ».

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du 1er janvier 2015 :

- Améliorations annuelles 2011 – 2013 (précisant les normes IFRS 1 « Présentation des états financiers », IFRS 13 « Evaluation à la Juste Valeur », IAS 40 « Immeubles de placement », et IFRS 3 « Regroupement d'entreprises »), sans impact significatif sur les comptes du Groupe,
- Améliorations annuelles 2010 – 2012 (précisant les normes IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », IFRS 3 « Regroupement d'entreprises », IFRS 8 « Secteurs opérationnels », IFRS 13 « Evaluation à la Juste Valeur », IAS 16 et IAS 38 « Immobilisations corporelles et incorporelles » et IAS 24 « Informations relatives aux parties liées »), sans impact significatif sur les comptes du Groupe.

Un changement de méthode, relatif à la première application à compter du 1er janvier 2015 de l'interprétation IFRIC 21, a été opéré. Son application rend obligatoire la reconnaissance d'un passif au titre des taxes à la date de l'évènement générant l'obligation (et non pas en fonction des bases de calcul desdites taxes). Elle n'a pas d'incidence matérielle sur les comptes annuels.

I - 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. note II-3).

I - 3) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société Foncière Lyonnaise 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 SFL 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 le Groupe en avait le contrôle.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que le groupe 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.

I - 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 par le Groupe des sociétés Parholding au 31 décembre 2012 consécutive à la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires, le groupe SFL ne détient plus de participation dans des co-entreprises.

I - 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.

Le Groupe n'a plus de participation dans des entreprises associées depuis la cession de sa participation dans SIIC de Paris le 23 juillet 2014 (cf. note VI-4).

I - 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.

I - 7) Conversion en monnaie étrangère

Les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise sont présentés dans la monnaie fonctionnelle du Groupe et de ses filiales qui est l'euro. Le groupe SFL n'a pas d'opération en monnaie étrangère.

I - 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 le résultat 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.

II - Méthodes d'évaluation

II - 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.

II - 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 le groupe 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.

Bâti	50 à 125 ans
Clos et couvert	14 à 31 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

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.

II - 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.

Le groupe 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 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. Cette 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 du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2015 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 ».

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

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

Aussi, l'expertise du patrimoine du groupe 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 : 34%
- JLL : 28%
- BNP Paribas Real Estate : 39%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. 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 le groupe SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers 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 commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte.

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 cohérent avec le marché. 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.

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. A partir du 1^{er} janvier 2016 les droits de mutation et frais d'actes inclus seront forfaitisés à 7,5% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement. L'impact de cette évolution des droits de mutation a été pris en compte au niveau de la valeur au bilan des immeubles de placement du Groupe.

II - 4) Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » 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. note II-3) tient compte de cette définition de la juste valeur.

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

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

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

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

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, 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 Saint-Honoré à Paris. La modification de la disposition des locaux commerciaux pourrait conduire à une réévaluation à la hausse de la partie commerciale de l'immeuble, mais ce projet n'est pas encore suffisamment certain pour être pris en compte dans l'estimation de la juste valeur.

II - 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 ». Le Groupe 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.

II - 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.

II - 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.

Au 31 décembre 2015, aucun immeuble de placement n'est destiné à être vendu.

II - 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.

II - 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.

II - 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.

II - 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.

Au 31 décembre 2015, aucun actif n'est destiné à être vendu.

II - 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.

II - 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.

II - 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.

II - 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 l'initiative du salarié.

II - 16) Actions propres

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

II - 17) Transactions dont le paiement est indexé sur des actions (IFRS 2)

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, il est calculé lors de l'attribution 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.

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). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.

L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'acquisition. A chaque clôture, le pourcentage d'espérance, et donc l'avantage consenti total, sont réajustés pour tenir compte de la meilleure estimation du nombre d'actions qui seront acquises.

Les plans d'attribution d'actions gratuites sont détaillés en note VI-22.

II - 18) Contrats 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.

II - 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. 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, niveau 2 (cf. note II-4).

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.

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 à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

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.

Au 31 décembre 2015 le Groupe ne détient plus d'instruments financiers dérivés.

II - 20) Dettes fiscales courantes

Conformément au texte d'interprétation IFRIC 21 applicable depuis le 1^{er} janvier 2015, les taxes non récupérables auprès des locataires sont comptabilisées dès lors qu'elles sont exigibles.

II - 21) 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 spécifiques 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, et 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.

II - 22) Autres sources de revenu

Ventes d'actifs

Le produit 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.

II - 23) Estimations et jugements comptables déterminants

Le groupe 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. note II-3).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note II-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	133 623	7 543	27 628	-	168 794
Charges immobilières nettes de récupération	-10 860	-2 067	-1 339	-	-14 266
Loyers nets	122 763	5 476	26 289	-	154 528
Autres produits d'exploitation	644	275	387	1 064	2 370
Dotation aux amortissements	-	-	-	-1 143	-1 143
Variation nette de provisions	-222	-	5	-12	-229
Frais de personnel	-	-	-	-12 623	-12 623
Autres frais généraux	-	-	-	-7 605	-7 605
Résultat de cession des autres actifs	5	-	-	9	14
Variation de valeur des immeubles de placement	405 394	52 054	56 206	-	513 654
Résultat opérationnel	528 584	57 805	82 887	-20 310	648 966
Charges financières	-	-	-	-58 352	-58 352
Produits financiers	-	-	-	6 231	6 231
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-17 237	-17 237
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-228	-228
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	528 584	57 805	82 887	-89 896	579 380
Impôts	-27 495	-	-	-6 750	-34 245
Résultat net	501 089	57 805	82 887	-96 646	545 135
Part du Groupe	430 485	57 805	82 887	-78 316	492 861
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	70 604	-	-	-18 330	52 274
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	151	151
Autre élément du résultat global	-	-	-	130	130
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	281	281
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	8 123	8 123
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-840	-840
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	7 283	7 283
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	7 564	7 564
Résultat net et autres éléments du résultat global	501 089	57 805	82 887	-89 082	552 699
Part du Groupe	430 485	57 805	82 887	-71 551	499 625
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	70 604	-	-	-17 531	53 074
(En milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	4 042 441	371 964	684 092	37 396	5 135 893
Actifs non affectés	-	-	-	82 696	82 696
Total des actifs	4 042 441	371 964	684 092	120 092	5 218 589

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

- * Paris Quartier Central d’Affaires : marché comprenant le triangle d’Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1er, 2ème, 9ème, 8ème, 16ème et 17ème arrondissements. Ce secteur est délimité à l’ouest par la Porte Maillot, l’avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l’avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l’est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.
- * Croissant Ouest : marché situé à l’ouest de Paris de l’autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.
- * 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

IV - 1) Opérations

L'opération de restructuration de l'immeuble #Cloud.paris du 81-83 rue de Richelieu, initiée au deuxième semestre 2012, a été livrée en novembre 2015, conformément au calendrier. A fin décembre 2015, cet immeuble de plus de 30.000 m² est commercialisé à 90% suite à la signature d'un bail avec le groupe Exane, la société BlaBlacar, et l'un des leaders mondiaux de la « net économie ».

Le 31 mars 2015, l'immeuble du 90 Champs-Élysées a été livré comme prévu à son locataire principal, un cabinet de conseil international, après plusieurs mois de rénovation.

Suite au départ du locataire fin mars 2015, le groupe SFL a entamé la rénovation de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les Moulineaux et a signé avec la société Révolution 9 un bail portant sur la totalité de l'immeuble (plus de 6.000 m²) qui a pris effet début 2016 à l'issue des travaux.

Le 29 juin 2015, le Groupe a signé avec l'OCDE (l'Organisation de Coopération et de Développement Economique) un bail portant sur la totalité de l'immeuble In/Out à Boulogne-Billancourt (soit près de 35.000 m², entièrement réhabilités). Ce bail a pris effet au 1er septembre 2015 pour une durée de 12 ans ferme.

Le 30 juin 2015, le Groupe a signé l'acquisition d'un actif situé au 9 avenue Percier, dans le 8ème arrondissement, auprès d'Eurosic, pour un prix de 68 millions d'euros droits inclus. Cet immeuble de près de 7.000 m² est loué principalement à la fondation EDF (31%).

A noter que, suite à la location de l'immeuble In/Out ainsi qu'à d'autres succès commerciaux, notamment la pré-commercialisation d'une partie de l'immeuble #Cloud.paris, l'agence de notation Standard & Poor's a annoncé le 2 juillet 2015 l'amélioration des notes long terme et court terme du groupe SFL à BBB/A2 (contre BBB-/A3 auparavant), perspective stable, ces transactions ayant un impact favorable sur le profil de risque financier du groupe SFL.

IV - 2) Financements

En 2015, le groupe SFL a effectué plusieurs opérations en termes de financements bancaires :

- en juin, mise en place d'une nouvelle ligne de crédit revolving de 50 millions d'euros sur 5 ans avec la banque SABADELL.
- en juillet, mise en place d'une ligne de crédit syndiqué revolving de 400 millions d'euros avec BNP PARIBAS sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving de 400 millions d'euros venant à échéance en juillet 2018.
- en juillet, mise en place au niveau du sous-groupe Parholding d'un crédit hypothécaire de 208 millions d'euros, avec NATIXIS, DEKA et DEUTSCHE HYPO sur une durée de 7 ans. Ce nouveau crédit hypothécaire annule et remplace l'ancien crédit hypothécaire venant à échéance en septembre 2017.
- signature d'avenants liés d'une part à la ligne de crédit BECM signée en avril 2014 de 150 millions d'euros, et d'autre part à la ligne de crédit BPCE de 150 millions d'euros également, signée en octobre 2014, pour ajuster à la baisse les marges de crédit.

De plus, la Société Foncière Lyonnaise a émis le 16 novembre 2015 un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans assorti d'un coupon de 2,25%.

Le succès de cette nouvelle émission obligataire a permis de rembourser par anticipation 144,2 millions d'euros sur la souche obligataire d'échéance mai 2016 et 99,3 millions d'euros sur la souche obligataire d'échéance novembre 2017.

Ces opérations permettent au Groupe d'allonger la maturité de sa dette, de faire baisser le coût de sa dette et de garder un ratio de liquidité performant.

IV - 3) Contentieux fiscaux

A l'issue de la vérification de la comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet en 2014 d'un redressement d'assiette de 2 millions d'euros, réduisant d'autant les déficits fiscaux.

Ces déficits fiscaux n'ayant pas été activés en consolidation, ce redressement portant sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux, et toujours contesté par le Groupe, n'a aucun impact sur les comptes.

IV - 4) Gouvernance

Le 27 janvier 2015, le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise a nommé Nicolas Reynaud comme Directeur Général de la Société. Dimitri Boulte, Directeur des Opérations, a été nommé Directeur Général Délégué.

IV - 5) Evénements post-clôture

À compter du 1er janvier 2016, les ventes d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans seront soumises au taux global de 7,5% au lieu de 6,2% (Paris) ou 6,9% (hors Paris) auparavant. Cette augmentation résulte d'une part, d'une hausse de 0,7 % des droits de mutation à titre onéreux à Paris suite à une délibération du Conseil de Paris votée le 23 novembre 2015 et résulte d'autre part, de la création d'une taxe additionnelle aux droits de mutation à titre onéreux sur les cessions de locaux à usage de bureaux et locaux commerciaux en Ile-de-France de 0,6% prévue à l'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2015 et qui a été adoptée le 30 décembre 2015. L'impact de ces évolutions des droits de mutation a été pris en compte au niveau de la valeur au bilan des immeubles de placement du Groupe.

V- Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<u>Société mère :</u>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<u>Sociétés en intégration globale :</u>			
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	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	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

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50% des intérêts. Ainsi, depuis la cession de sa participation dans le capital de SIIC de Paris en juillet 2014, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 53,1 % de son capital au 31 décembre 2015.

VI- Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

VI - 1) Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2014
Valeur Brute					
Applications informatiques	4 690	-	-30	152	4 811
Autres immobilisations incorporelles	1 020	875	-	-388	1 507
Amortissements					
Applications informatiques	-3 825	-246	30	-	-4 041
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 884	629	-	-236	2 277

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2015
Valeur Brute					
Applications informatiques	4 811	-	-	265	5 076
Autres immobilisations incorporelles	1 507	604	-	-297	1 814
Amortissements					
Applications informatiques	-4 041	-337	-	-	-4 378
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	2 277	267	-	-32	2 512

VI - 2) Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2014
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	3 798	696	-78	81	4 498
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-1 107	-434	-	-	-1 540
Autres immobilisations corporelles	-1 169	-332	56	-56	-1 500
Valeur nette	22 760	-70	-22	26	22 695

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2015
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	4 498	275	-407	436	4 802
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-1 540	-421	-	-	-1 962
Autres immobilisations corporelles	-1 500	-384	7	-	-1 878
Valeur nette	22 695	-530	-400	436	22 200

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 36 153 milliers d'euros contre 29 345 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

VI - 3) Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2014
Juste valeur								
Immeubles de placement	3 810 524	124 685	239 300	-	-11 758	-22	230 038	4 392 767
Total	3 810 524	124 685	239 300	-	-11 758	-22	230 038	4 392 767

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2015
Juste valeur								
Immeubles de placement	4 392 767	192 465	513 658	-	-4	-452	62	5 098 496
Total	4 392 767	192 465	513 658	-	-4	-452	62	5 098 496

Passage de la valeur du patrimoine à la valeur des immeubles de placement au bilan :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Valeur HD du patrimoine (experts)	5 242 406	4 465 726	3 874 348
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note VI-2)	-36 153	-29 345	-28 324
Ajustement provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-59 071	-43 614	-35 500
Ajustement provenant de l'évolution des droits de mutation au 1 ^{er} janv 2016 (cf. note IV-5)	-48 686	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	5 098 496	4 392 767	3 810 524

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 la Société Foncière Lyonnaise, des caractéristiques et des risques attachés aux immeubles, les classes d'actifs reposent sur une répartition géographique.

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

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2015 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	4 166	VLM	500 - 810 €	625 €
		Taux de fin de cash-flow	3,50 - 4,25 %	3,95%
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,75 %	4,94%
Paris hors QCA	699	VLM	450 - 680 €	546 €
		Taux de fin de cash-flow	4,00 - 4,75 %	4,33%
		Taux d'actualisation	4,95 - 5,25 %	5,06%
Croissant Ouest	377	VLM	300 - 450 €	436 €
		Taux de fin de cash-flow	4,75 - 5,35 %	4,87%
		Taux d'actualisation	5,75 - 6,25 %	5,79%
TOTAL	5 242			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 319 820 milliers d'euros, une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 BP) entraîne une augmentation des valeurs d'expertise de 363 580 milliers d'euros.

VI - 4) Participations dans les entreprises associées

Depuis la cession de sa participation au sein du groupe SIIC de Paris le 23 juillet 2014, la Société Foncière Lyonnaise n'a plus de participation dans des entreprises associées.

VI - 5) Actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2014	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2015
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-1 071	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	692	716	5	-	-25	-	696
Instruments dérivés de couverture	-	-	-	-	-	-	-
Total	692	716	5	-	-25	-	696

Les titres de participations non consolidés et totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010 concernent le groupe Vendôme-Rome.

VI - 6) Autres actifs non-courants

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Impôts différés actif	145	6	6
Autres créances non-courantes	156	126	208
Paievements d'avance non-courants	-	6 580	6 669
Total	301	6 713	6 884

L'analyse des impôts différés actif est présentée à la note VI-30.

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

VI - 7) Clients et autres débiteurs

(En milliers d'euros)	31/12/2015			31/12/2014	31/12/2013
	Total	< 1 an	≥ 1 an		
Clients et comptes rattachés	70 239	16 335	53 904	53 477	44 130
Provisions clients et comptes rattachés	-3 116	-	-3 116	-1 677	-1 933
Clients	67 123	16 335	50 788	51 800	42 197
Fournisseurs : avances et acomptes versés	14	14	-	36	30
Personnel et comptes rattachés	52	52	-	42	39
Créances fiscales – hors IS – part courante	11 565	11 565	-	13 628	19 002
Autres créances d'exploitation	2 628	2 628	-	1 958	1 569
Autres créances	69	69	-	146	176
Autres débiteurs	14 328	14 328	-	15 810	20 817
Total	81 451	30 663	50 788	67 610	63 014

Les créances clients proviennent pour 59 071 milliers d'euros (dont 9 836 milliers d'euros à moins d'un an) de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dotations aux provisions	-124	-88	-434
Reprises de l'exercice	73	328	818
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-35	-14	-2
Total	-86	227	382
Loyers	168 794	151 508	149 315
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,05%	-0,15%	-0,26%

VI - 8) Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Etats – acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	146	131	1 345
Paievements d'avance	300	1 179	249
Total	446	1 310	1 594

VI - 9) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Disponibilités	11 399	3 800	344
Valeurs mobilières de placement	1 088	13 291	28 688
Total	12 487	17 091	29 032

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

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Sicav monétaire Rothschild	1 088	974	1 397
Sicav monétaire Société Générale	-	143	-
Sicav monétaire Crédit Agricole	-	3 066	10 271
Sicav monétaire Natixis	-	9 108	17 019
Total	1 088	13 291	28 688

VI - 10) 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.

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Nombre de titres	439 531	426 695	99 093	-148 323	377 465
Prix moyen en euros	57,51€	57,59€	41,44€	40,45€	60,08€
Total	25 276	24 572	4 106	-6 000	22 678

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

VI - 11) Emprunts portant intérêts courants et non-courants

	TIE %	Échéance	Part courante			Part non courante		
			31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
<u>Emprunts obligataires :</u>								
Emission 500 M€ 4,625% 2011-2016	4,625%	25-mai-16	160 151	8 401	14 001	-	300 000	500 000
Emission 500 M€ 3,50% 2012-2017	3,50%	28-nov-17	978	1 304	1 630	300 700	400 000	500 000
Emission 500 M€ 1,875% 2014-2021	1,875%	26-nov-21	922	925	-	500 000	500 000	-
Emission 500 M€ 2,25% 2015-2022	2,25%	16-nov-22	1 414	-	-	500 000	-	-
						-	-	-
						-	-	-
<u>Emprunts bancaires :</u>								
Banco Sabadell	Euribor 3M+marge	18-juin-20	-	-	-	-	-	-
	(fin de tirage)		-	-	-	-	-	-
BPCE	Euribor 3M+marge	29-oct-19	-	-	-	-	-	-
	(fin de tirage)		-	-	-	-	-	-
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+marge	7-juil-20	-	-	149	-	-	50 000
	(fin de tirage)		-	-	-	-	-	-
BECM 2007	Euribor 1M+marge	23-avr-14	-	-	150 013	-	-	-
	(fin de tirage)		-	-	-	-	-	-
BECM 2014	Euribor+marge	23-avr-19	119	236	-	140 000	100 000	-
	(fin de tirage)		-	-	-	-	-	-
CADIF	Euribor 1M+marge		-	30 001	18 001	-	-	-
	(fin de tirage)		-	-	-	-	-	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571%	16-juil-22	2 650	2 990	2 789	205 400	199 883	202 199
<u>Engagements sur contrats de location-financement :</u>								
131, Wagram	Euribor 3M+marge	14-juin-16	27 271	2 790	2 790	-	27 271	30 061
	(fin de trimestre)		-	-	-	-	-	-
<u>Valeurs de marché négatives des swaps de taux :</u>								
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825%	16-juil-15	-	253	208	-	4 012	639
<u>Découverts bancaires :</u>								
	DIVERS		22 057	26 360	30 576	-	-	-
<u>Comptes courants passifs :</u>								
	DIVERS		132	153	365	67 546	70 016	71 994
<u>Impact étalement des commissions sur emprunts :</u>								
			-2 641	-3 628	-4 262	-9 095	-8 770	-9 570
Total			213 053	69 785	216 260	1 704 551	1 592 412	1 345 323

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

(En milliers d'euros)	31/12/2015	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2014
Emprunts obligataires	1 464 165	163 465	300 700	1 000 000	1 210 630
BECM	140 119	119	140 000	-	100 236
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	208 050	2 650	8 320	197 080	202 873
Crédit-Bail	27 271	27 271	-	-	30 061
CADIF	-	-	-	-	30 001
Comptes courants passifs	67 678	132	67 546	-	70 169
Etalement frais emprunts	-11 736	-2 641	-7 384	-1 711	-12 398
Swaps NATIXIS - DEKA -NORD LB	-	-	-	-	4 265
Découverts bancaires	22 057	22 057	-	-	26 360
Total	1 917 604	213 053	509 182	1 195 369	1 662 197

Au 31 décembre 2015, le Groupe dispose d'une réserve de 610 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 600 millions d'euros au 31 décembre 2014 (cf. note VI-34).

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 couverture correspondait au 31 décembre 2014 à la juste valeur de ces instruments financiers (y compris risque de crédit et intérêts courus).

Les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL s'analysent comme suit :

Opérations de Crédit	Ratios demandés	Valeur au 31/12/2015	Valeur au 31/12/2014	Clauses d'exigibilités (listes non exhaustives)
BPCE	Ratio LTV <= 50%	33,4%	33,4%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	2,2	Défaut croisé
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	4,3%	4,9%	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	4,6 Md€	3,9 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50%	33,4%	33,4%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	2,2	Défaut croisé
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	4,3%	4,9%	Cessation d'activité
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	4,6 Md€	3,9 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
BECM	Ratio LTV <= 50%	33,4%	33,4%	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	2,2	Défaut croisé
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	4,3%	4,9%	Cessation d'activité
	Valeur du Patrimoine libre >= 2 Md€	4,6 Md€	3,9 Md€	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC Effet défavorable significatif
BANCO SABADELL	Ratio LTV <= 50%	33,4%	-	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	-	Cessation d'activité
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	4,3%	-	Procédure Collective
	Valeur du Patrimoine libre >= 2 Md€	4,6 Md€	-	Non-respect des covenants financiers Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2015.

VI - 12) Provisions courantes et non-courantes

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2014	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	31/12/2015
Provisions relatives au personnel	582	1 112	92	-42	-	-151	1 011
Provisions non-courantes	582	1 112	92	-42	-	-151	1 011
Provisions sur immeubles et locataires	181	118	167	-	-	-	284
Provisions relatives au personnel	303	324	148	-186	-	-	286
Provisions courantes	484	442	315	-186	-	-	570
Total	1 066	1 554	407	-228	-	-151	1 581

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 011 milliers d'euros. Cette provision varie comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes actuarielles en début d'exercice	1 112	582
Coût des services rendus	78	37
Coût financier	-28	49
Variation actuarielle	-151	444
Dettes actuarielles en fin d'exercice	1 011	1 112

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 2,03 % (il était de 1,49 % au 31 décembre 2014) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2014). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25% du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2015 entraîne une hausse de 21 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste à verser 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 la Société Foncière Lyonnaise 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 la Société Foncière Lyonnaise, 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 au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2015 à 14 milliers d'euros, contre 41 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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

VI - 13) Impôts différés

Voir analyse en note VI-30.

VI - 14) Dettes fiscales

Date d'échéance	2016	2017	Total
Montant à payer	-	2 857	2 857

Ce poste comprend 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.

VI - 15) Autres passifs non-courants

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

VI - 16) Fournisseurs et autres créditeurs

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs	6 386	8 608	5 717
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	12 491	31 539	30 764
Total	18 877	40 147	36 481

Au 31 décembre 2015, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles en développement, notamment les immeubles Edouard VII et le Vaisseau.

VI - 17) Autres passifs courants

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

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dépôts et cautionnements reçus	2 652	1 515	1 515
Clients – avances et acomptes reçus	19 424	14 310	12 400
Dettes sociales	4 776	4 765	4 873
Dettes fiscales	6 891	8 228	6 831
Autres dettes	2 716	3 416	3 297
Comptes de régularisations passif	5 496	4 411	6 528
Total	41 955	36 647	35 443

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2016 de l'« exit tax » générée par l'immeuble Rives de Seine à Paris.

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

VI - 18) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,6 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 17 573 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

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

(En milliers d'euros)	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	1 047 362	193 921	556 563	296 878

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	168 794	151 508	149 315
Charges d'exploitation immobilières	-43 305	-38 299	-40 710
Charges immobilières récupérées	29 039	26 436	28 412
Charges immobilières nettes de récupération	-14 266	-11 863	-12 298
Loyers nets	154 528	139 645	137 017

VI - 19) Autres produits d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Production immobilisée	999	1 164	792
Autres produits	1 371	768	1 687
Total	2 370	1 932	2 479

Les autres produits proviennent principalement de la facturation de travaux et honoraires de maîtrise d'ouvrage.

VI - 20) Dotations aux amortissements

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-337	-246	-278
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-806	-765	-740
Total	-1 143	-1 011	-1 018

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.

VI - 21) Variation nette des provisions et dépréciations

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-124	-88	-434
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-166	-118	-15
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-239	-108	-213
Total dotations	-529	-313	-662
Reprises de provisions sur actif circulant	73	328	818
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	181	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	227	-	1 255
Total reprises	300	509	2 073
Total	-229	196	1 411

VI - 22) Frais de personnel

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Rémunérations du personnel	-6 211	-6 822	-7 173
Charges sociales sur rémunérations	-3 520	-3 453	-3 445
Avantages accordés au personnel	-2 058	-670	-806
Participation et intéressement	-834	-672	-175
Total	-12 623	-11 617	-11 599

L'effectif pour le personnel administratif est de 71 personnes au 31 décembre 2015 contre 73 personnes au 31 décembre 2014. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 31 décembre 2014.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2015

	Plan n°1		Plan n°3
Date d'assemblée	09/05/2011		22/04/2015
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	05/03/2013	04/03/2014	17/06/2015
Nombre cible initial	35 144	33 981	27 328
% d'espérance initial	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre espéré initial	24 892	24 069	19 356
Juste valeur unitaire	31,65€	31,48€	36,08€
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-10 866	-16 012	-1 602
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	36 418	17 969	25 726

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 10 jours ouvrés (plan n°1) ou de 15 jours ouvrés (plan n°3) à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance a été réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2015, les pourcentages retenus sont de 150% pour le plan 2013 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100% pour les plans 2014 et 2015 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2015, 44 375 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°1 de 2012.

Au 31 décembre 2015, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 864 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

VI - 23) Autres frais généraux

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Achats	-96	-95	-109
Sous-traitance	-538	-506	-334
Locations	-1 023	-1 076	-1 100
Entretien/Maintenance	-168	-146	-171
Honoraires	-1 707	-1 921	-1 893
Publications/Relations publiques	-401	-676	-852
Services bancaires	-523	-270	-269
Impôts et taxes	-1 365	-1 271	-1 791
Frais de déplacement et réceptions	-375	-337	-340
Charges non récurrentes	-104	-130	-270
Autres	-1 305	-1 186	-1 347
Total	-7 605	-7 615	-8 476

VI - 24) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession au 31 décembre 2014 comprenait essentiellement la plus-value dégagée sur la cession de la participation du Groupe dans la société SIIC de Paris (cf. note VI-4).

VI - 25) Variation de valeur des immeubles de placement

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en note VI-3 des présentes annexes.

VI - 26) Résultat dans les entreprises associées

Le résultat d'un montant de -2 176 milliers d'euros au 31 décembre 2014 correspondait à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le groupe SIIC de Paris, participation cédée en juillet 2014.

VI - 27) Charges et produits financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-48 210	-54 309	-53 302
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-639	-819	-1 372
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-568	-733	-720
Instruments de couvertures	-854	-1 194	-3 124
Autres charges financières	-8 081	-6 489	-5 751
Charges financières	-58 352	-63 546	-64 268
Produits d'intérêts	109	9	22
Produits nets sur cessions de VMP	14	129	61
Instruments de couvertures	-	-	-
Transferts de charges financières	6 048	7 473	10 937
Autres produits financiers	60	103	164
Produits financiers	6 231	7 715	11 184
Coût de l'endettement net	-52 121	-55 831	-53 085

Au 31 décembre 2015, le poste des transferts de charges financières capitalisées au taux de 2,77 % correspond exclusivement aux frais capitalisés de l'immeuble #Cloud.paris.

VI - 28) Instruments financiers

Ajustement de valeur des instruments financiers :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Pénalités de remboursement sur rachats d'emprunts obligataires	-9 515	-22 384	-
Instruments de couverture de taux	-7 722	-8 407	-18 158
Total	-17 237	-30 791	-18 158

Rachats d'emprunts obligataires :

En novembre 2015, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé par anticipation 243,5 millions d'euros sur les souches obligataires d'échéances mai 2016 et novembre 2017, générant une pénalité de 9 515 milliers d'euros.

Instruments de couverture de taux :

Au 31 décembre 2015, le groupe SFL n'a pas d'instruments de couverture de taux.

Au 31 décembre 2014, le portefeuille de couverture du groupe SFL était constitué des couvertures de taux sur le financement du sous-groupe Parholding, d'une valeur de marché de 4 012 milliers d'euros en défaveur du Groupe (y compris risque de crédit). A l'occasion de la mise en place d'un nouvel emprunt hypothécaire en juillet 2015 (cf. note IV-2), ces swaps, d'échéance 2017, ont été débouclés par anticipation avec versement d'une soulte de 3 612 milliers d'euros.

Il a donc été comptabilisé en 2015, d'une part la variation de valeur de marché du portefeuille jusqu'à la date de débouclage des swaps, soit 400 milliers d'euros en faveur du Groupe, dont 425 milliers d'euros en capitaux propres et 24 milliers d'euros en résultat (charge), et d'autre part l'annulation des swaps, avec un impact de 3 612 milliers d'euros en résultat (charge) en contrepartie des capitaux propres.

A ceci s'ajoute l'impact du recyclage, soit une charge nette de 4 085 milliers d'euros.

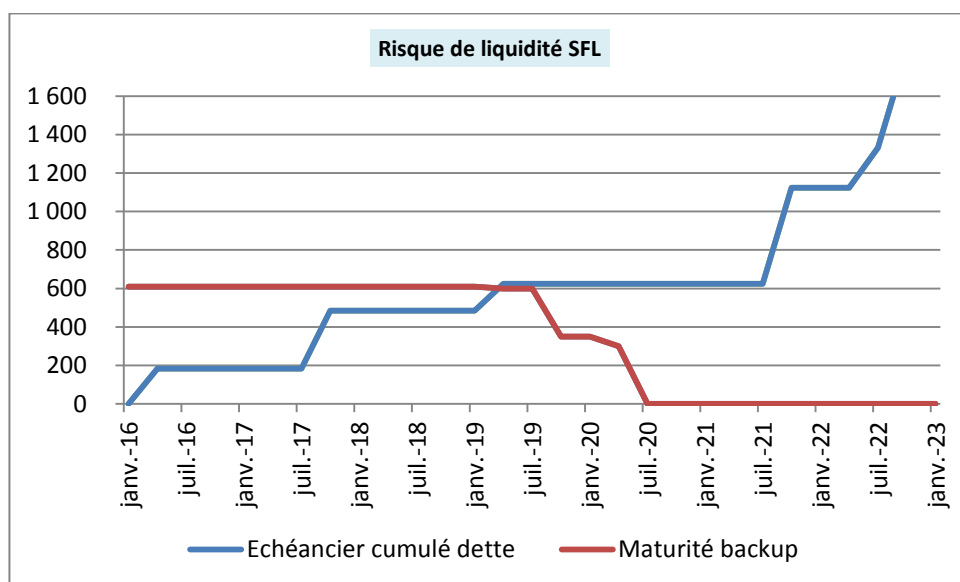
Au 31 décembre 2015, l'impact global des instruments de couverture est donc une charge nette de 7 722 milliers d'euros en résultat, et une hausse de 8 123 milliers d'euros des capitaux propres.

Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2015, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 610 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 600 millions d'euros au 31 décembre 2014. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances des lignes de crédit jusqu'en avril 2019.



Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, le Groupe gère son risque de liquidité avec efficacité.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées note VI-11.

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 couverture 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 du Groupe. 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. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/ Le risque de marché

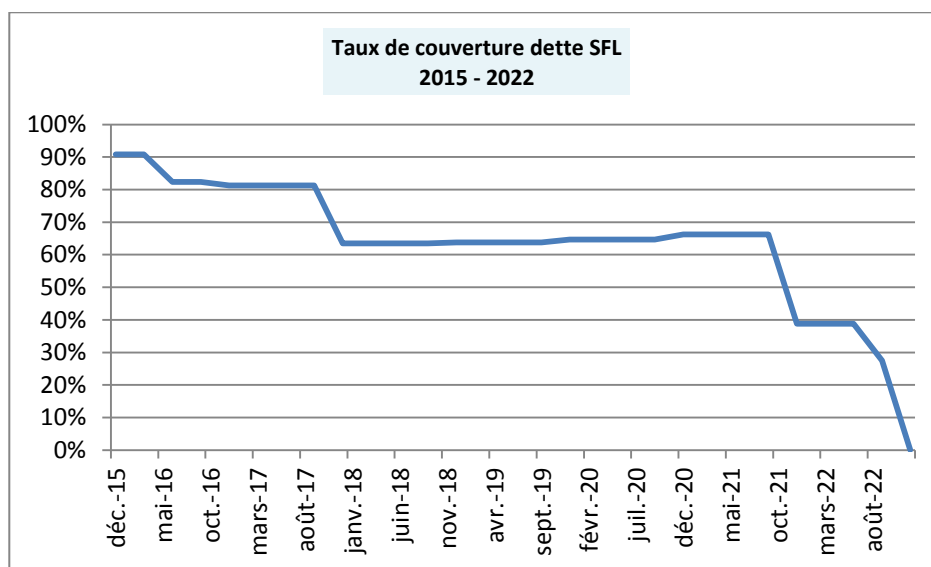
Au 31 décembre 2015, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a/ Objectifs et stratégie

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

Notre nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros sur sept ans à 2,25% nous permet de figer du taux 7 ans sur des niveaux historiquement bas.

Au 31 décembre 2015, le taux de couverture de la dette est de 91%.



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 2,36% au 31 décembre 2015 (contre 2,86% au 31 décembre 2014).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,41% soit un impact négatif de 927 milliers d'euros sur l'année représentant 1,6% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,32% soit un impact positif de 741 milliers d'euros sur l'année représentant 1,3% des charges financières annuelles.

c/ Exposition au 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 au 31 décembre 2015 :

Dettes à taux variable (en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BECM	-	-	-	140 000	-	-	140 000
Engagements sur contrats de location financement	27 271	-	-	-	-	-	27 271
Comptes courants	-	67 546	-	-	-	-	67 546
Total	27 271	67 546	-	140 000	-	-	234 817

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Position nette non couverte

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2015 au 31 décembre 2019.

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Emprunt revolving BECM	140 000	140 000	140 000	140 000	-
Engagements sur contrats de location financement	27 271	-	-	-	-
Comptes courants	67 546	67 546	-	-	-
Total dette taux variable	234 817	207 546	140 000	140 000	-
Total exposition nette du Groupe	234 817	207 546	140 000	140 000	-

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2015, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 479 228 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(En milliers d'Euros)	Nominal	Maturité	Valorisation
Emission mai 2011	155 800	mai-16	158 479
Emission nov 2012	300 700	nov.-17	316 538
Emission nov 2014	500 000	nov.-21	500 333
Emission nov 2015	500 000	nov.-22	503 878
Total	1 456 500		1 479 228

VI - 29) Variation nette des provisions financières

Il n'y a ni dotation, ni reprise de provision sur les actifs financiers au 31 décembre 2015.

VI - 30) 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 crédit-bail avant le 1^{er} janvier 2005.

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

(En milliers d'euros)	Bilan 31/12/2013	Bilan 31/12/2014	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2015
Variation de valeur des immeubles de placement	-118 217	-139 386	-	-25 300	-164 686
Instruments de couverture	220	1 382	-840	-542	-
Retraitement des amortissements	-13 141	-15 291	-	-1 941	-17 232
Retraitement des loyers	-1 996	-1 502	-	-2 194	-3 696
Activations des frais financiers et d'acquisition	-501	-521	-	-	-521
Autres	-259	-848	-	139	-709
Total net	-133 894	-156 166	-840	-29 838	-186 844
Dont impôts différés - Actif	6	6	-	139	145
Dont impôts différés - Passif	-133 902	-156 174	-840	-29 977	-186 991

Au 31 décembre 2015, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 406 milliers d'euros, contre 4 500 milliers d'euros au 31 décembre 2014. Elle comprend principalement la charge d'impôt du sous-groupe fiscal intégré Parholding.

VI - 31) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
SCI Washington	28 051	17 990	10 059
dont revenus locatifs	6 336	7 204	6 462
dont variation de valeur des immeubles de placement	22 348	11 002	4 241
dont résultat financier	-375	-485	-468
Sous-groupe Parholding	24 223	24 501	25 378
dont revenus locatifs	14 436	13 048	13 043
dont variation de valeur des immeubles de placement	28 094	29 474	30 150
dont résultat financier	-4 385	-3 001	-3 047
dont impôts différés	-11 261	-11 466	-12 490
dont impôt exigible	-1 963	-2 006	-944
Total	52 274	42 491	35 437

VI - 32) 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.

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net pour le résultat de base par action	492 861	197 737	147 259
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-377 465	-426 695	-439 531
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	46 151 509	46 102 279	46 089 443
Résultat net par action	10,68€	4,29€	3,20€
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-377 465	-426 695	-439 531
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 151 509	46 102 279	46 089 443
Résultat net pondéré par action	10,68€	4,29€	3,20€

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.

VI - 33) Distributions

(En milliers d'euros)	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013	
	Versé	Par action	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	64 624	1,40€	64 542	1,40€	64 520	1,40€
Distribution exceptionnelle versée l'année N	48 467	1,05€	32 268	0,70€	-	-
Acompte versé l'année N sur le résultat N	-	-	-	-	32 254	0,70€
Total	113 091	2,45€	96 810	2,10€	96 774	2,10€

VI - 34) Engagements hors bilan

Hypothèques conventionnelles

(En milliers d'euros)

Sociétés	PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	Total
Échéance	16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	

Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186

Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186

Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186

Total	102 720	48 150	71 688	222 558
--------------	----------------	---------------	---------------	----------------

Cautions

(En milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés :				
Cautions immobilières	541	541	-	-
Engagements reçus :				
Cautions locataires	71 307	24 407	10 790	36 110
Cautions fournisseurs	38 579	38 579	-	-
Total engagements reçus	109 886	62 986	10 790	36 110

Lignes de crédit confirmées non utilisées

(En milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BPCE	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS	400 000	-	400 000	-
Emprunt BECM	10 000	-	10 000	-
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Total	610 000	-	610 000	-

Engagements envers le personnel

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

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

Au 31 décembre 2015, le montant global de ces protections s'établit à 2 001 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006, du 4 avril 2008 et du 27 janvier 2015.

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

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2015, les engagements sur travaux s'élèvent à 32 929 milliers d'euros (contre 81 730 milliers d'euros au 31 décembre 2014), dont 30 007 milliers d'euros concentrés sur les trois immeubles Louvre Saint-Honoré, #Cloud.paris et In/Out.

VI - 35) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement			
Prix d'acquisition	-63 900	-229 438	-
Frais décaissés sur acquisition	-3 655	-600	-
Travaux	-131 391	-116 438	-131 993
Total	-198 946	-346 476	-131 993
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales			
Prix d'acquisition des titres	-	-	-
Trésorerie acquise des filiales	-	-	-
Total	-	-	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Prix de cession	414	12	290 371
Frais décaissés sur cessions	-	-	-262
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	-
Total	414	12	290 109
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales			
Prix de vente des filiales	-	304 937	-
Frais décaissés sur les cessions de filiales	-	-1 586	-
Impôts relatifs aux cessions de filiales	-	-	-
Total	-	303 351	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture			
Valeurs mobilières de placements	1 088	13 290	28 688
Disponibilités	11 399	3 800	344
Découverts bancaires	-22 057	-26 360	-30 576
Total	-9 570	-9 270	-1 544

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

VI - 36) 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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Avantages court terme hors charges patronales (1)	2 571	3 712	3 480
Avantages court terme charges patronales	938	1 485	1 610
Rémunération en actions (2)	1 390	375	471
Jetons de présence	325	323	342
Total	5 224	5 895	5 903

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement 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.