

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

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

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

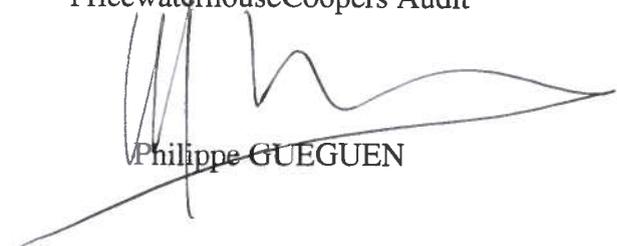
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

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

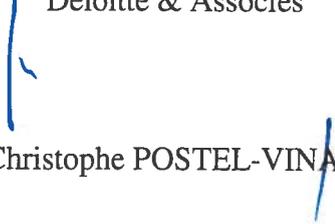
Neuilly-Sur-Seine, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés


Christophe POSTEL-VINAY

BILAN SOCIAL AU 31/12/2015

(en euros)	ACTIF	31/12/15			31/12/14
		Montant Brut	Amortissements et Dépréciations	Montant Net	Montant Net
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Concessions et droits similaires	5 030 895,48	4 378 443,05	652 452,43	725 157,56
	Fonds commercial ⁽¹⁾	52 217 467,07		52 217 467,07	52 217 467,07
	Autres				
	Immobilisations incorporelles en cours	1 790 496,17		1 790 496,17	1 479 371,05
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	644 334 004,44	3 049 051,00	641 284 953,44	579 415 850,79
	Constructions	1 026 013 693,11	174 512 108,63	851 501 584,48	627 607 985,53
	Autres	4 102 304,00	1 800 281,94	2 302 022,06	2 409 807,07
	Immobilisations corporelles en cours	74 744 556,23		74 744 556,23	223 287 467,75
	Avances et acomptes				6 531 133,70
	Immobilisations financières ⁽²⁾				
	Participations	393 871 912,55	2 286 948,43	391 584 964,12	391 584 963,70
	Créances rattachées à des participations	27 184 801,71		27 184 801,71	22 496 805,77
	Autres titres immobilisés				
	Prêts	992 128,41		992 128,41	3 189 744,28
	Autres	702 951,86		702 951,86	720 716,73
	TOTAL I	2 230 985 211,03	186 026 833,05	2 044 958 377,98	1 911 666 471,00
	ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours			
Créances ⁽³⁾					
Avances et acomptes versés sur commande		13 891,00		13 891,00	36 458,51
Créances locataires et comptes rattachés		6 652 887,25	2 898 316,11	3 754 571,14	4 280 351,31
Autres		517 294 070,17		517 294 070,17	535 213 998,04
Valeurs mobilières de placements					
Actions propres		20 175 435,41	4 172 360,33	16 003 075,08	15 399 404,14
Autres titres		1 088 018,85		1 088 018,85	973 098,06
Instruments de trésorerie					
Disponibilités		202 624,84		202 624,84	411 814,25
Charges constatées d'avance ⁽³⁾		189 580,74		189 580,74	736 210,89
TOTAL II	545 616 508,26	7 070 676,44	538 545 831,82	557 051 335,20	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	7 889 551,06		7 889 551,06	8 552 573,05	
Primes de remboursement des emprunts (IV)	1 822 326,84		1 822 326,84	2 016 129,08	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 786 313 697,19	193 097 509,49	2 593 216 087,70	2 479 286 508,33	
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an (brut)			28 176 929,71	24 694 422,00	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			513 135 240,60	530 348 035,00	

SA SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

BILAN SOCIAL AU 31/12/2015

(en euros)	PASSIF	31/12/15	31/12/14
CAPITAUX PROPRES	Capital	93 057 948,00	93 057 948,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	758 450 719,15	839 667 295,43
	Ecart de réévaluation	21 438 655,55	21 438 655,55
	Réserves:		
	Réserve légale	9 305 794,80	9 305 794,80
	Réserve statutaire		
	Réserves réglementées		
	Autres		
	Report à nouveau	517 032,60	915 525,10
	Résultat de l'exercice	-26 718 556,09	31 476 110,47
	Situation nette	858 051 594,01	995 861 329,35
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	17 047 872,33	15 099 233,12
	TOTAL I	873 099 466,34	1 010 960 562,47
	Produits des émissions de titres participatifs		
TOTAL I bis			
Provisions pour risques	2 382 602,63	1 628 049,27	
TOTAL II	2 382 602,63	1 628 049,27	
DETTES ⁽¹⁾⁽²⁾	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 464 164 764,35	1 210 629 794,52
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾	162 170 305,42	156 589 479,55
	Emprunts et dettes financières divers	53 837 110,55	48 712 863,95
	Avances et acomptes reçus sur location	7 207 585,50	5 288 698,74
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 434 327,29	6 917 641,64
	Dettes fiscales et sociales	10 526 666,89	14 276 884,76
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 363 522,92	19 098 140,05
	Autres dettes	1 231 501,69	2 352 570,45
	Instrument de trésorerie		
	Produits constatés d'avance	2 798 234,12	2 831 822,93
	TOTAL III	1 717 734 018,73	1 468 697 896,59
	TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III)	2 593 216 087,70	2 479 286 508,33
(1) Dont à plus d'un an			
(2) Dont à moins d'un an	1 496 602 933,13	1 352 629 513,00	
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	221 131 085,60	114 068 385,00	
	22 051 305,42	28 353 101,00	

SA SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2015

(en euros)	31/12/15	31/12/14
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	67 884 717,83	69 341 372,13
Prestations de services	1 655 494,00	1 536 669,00
Ventes d'appartements en stock		
Total chiffre d'affaires	69 540 211,83	70 878 041,13
Production stockée		
Production immobilisée	205 094,00	227 476,43
Subventions d'équipements		
Reprises sur provisions et amortissements	9 225 328,52	3 069 927,00
Autres produits	1 273 962,47	697 455,79
Transferts de charges	21 947 934,06	18 984 668,58
Total I	102 192 530,88	93 857 568,93
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	43 297 601,77	35 990 335,56
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	266 893,38	548 848,69
Autres	10 015 886,79	9 387 910,84
Charges de personnel		
Salaires et traitements	9 018 126,31	7 665 940,07
Charges sociales	3 247 869,10	3 239 555,79
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	39 180 109,41	36 857 730,30
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		3 135 508,00
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	47 823,76	73 111,73
Dotations aux provisions	1 646 732,36	117 570,00
Autres charges	1 167 346,17	787 721,35
TOTAL II	107 888 389,05	97 804 232,33
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-5 695 858,17	-3 946 663,40

SA SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2015

(en euros)	31/12/15	31/12/14
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	27 622 033,58	31 449 624,62
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	48 104,81	102 430,54
Autres intérêts et produits assimilés	2 107 037,54	2 735 397,46
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	8 545 846,81	7 472 717,58
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 437,61	56 054,61
TOTAL III	38 324 460,35	41 816 224,81
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	928 802,24	1 709 931,92
Intérêts et charges assimilés	54 663 705,98	72 996 034,81
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL IV	55 592 508,22	74 705 966,73
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	-17 268 047,87	-32 889 741,92
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	-22 963 906,04	-36 836 405,32
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	136 518,53	437 609,77
Sur opérations en capital	10 500,00	304 958 567,44
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 481 880,83	2 077 391,15
TOTAL V	1 628 899,36	307 473 568,38
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	1 911 737,44	1 197 180,19
Sur opérations en capital	1 029,30	236 004 251,58
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 383 377,97	1 918 214,39
TOTAL VI	5 296 144,71	239 119 646,16
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	-3 667 245,35	68 353 922,20
Participation des salariés aux résultats (IX)	102 404,70	97 136,41
Impôts sur les bénéfices (X)	-15 000,00	-55 730,00
Total des produits (I + III + V)	142 145 890,59	443 147 362,10
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)	168 864 446,68	411 671 251,63
RESULTAT	-26 718 556,09	31 476 110,47



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2015

ÉTATS FINANCIERS

Sommaire

Bilan

Compte de résultat

I. Principes, règles et méthodes comptables

II. Faits caractéristiques

II. Notes sur les états financiers

Bilan

ACTIF		31/12/2015		31/12/2014	
(en euros)	Montant brut	Amortissements et Dépréciations	Montant net	Montant net	
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Concessions et droits similaires	5 030 895	4 378 443	652 452	725 157
	Fonds commercial ⁽¹⁾	52 217 467		52 217 467	52 217 467
	Autres				
	Immobilisations incorporelles en cours	1 790 496		1 790 496	1 479 371
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	644 334 005	3 049 051	641 284 954	579 415 851
	Constructions	1 026 013 694	174 512 108	851 501 586	627 607 986
	Autres	4 102 304	1 800 282	2 302 022	2 409 807
	Immobilisations corporelles en cours	74 744 556		74 744 556	223 287 468
	Avances et acomptes				6 531 134
	Immobilisations financières ⁽²⁾				
	Participations	393 871 912	2 286 948	391 584 964	391 584 964
	Créances rattachées à des participations	27 184 801		27 184 801	22 496 806
	Autres titres immobilisés				
	Prêts	992 128		992 128	3 189 744
Autres	702 952		702 952	720 717	
TOTAL I	2 230 985 210	186 026 832	2 044 958 378	1 911 666 472	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours				
	Créances ⁽³⁾				
	Avances et acomptes versés sur commande	13 891		13 891	36 459
	Créances locataires et comptes rattachés	6 652 887	2 898 316	3 754 571	4 280 351
	Autres	517 294 070		517 294 070	535 213 998
	Valeurs mobilières de placements				
	Actions propres	20 175 435	4 172 360	16 003 075	15 399 404
	Autres titres	1 088 019		1 088 019	973 098
	Instrument de trésorerie				
	Disponibilités	202 625		202 625	411 814
Charges constatées d'avance	189 581		189 581	736 211	
TOTAL II	545 616 508	7 070 676	538 545 832	557 051 335	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	7 889 551		7 889 551	8 552 573	
Primes de remboursement des emprunts (IV)	1 822 327		1 822 327	2 016 129	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 786 313 596	193 097 508	2 593 216 088	2 479 286 509	
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an (brut)			28 176 929	24 694 422	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			513 135 241	530 348 035	

Bilan (suite)

PASSIF		31/12/2015	31/12/2014
(en euros)			
CAPITAUX PROPRES	Capital	93 057 948	93 057 948
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	758 450 719	839 667 295
	Ecarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
	Réserves:		
	Réserve légale	9 305 795	9 305 795
	Réserve statutaire		
	Réserves réglementées		
	Autres		
	Report à nouveau	517 033	915 525
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice	-26 718 556	31 476 110
	Situation nette	856 051 595	995 861 329
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	17 047 872	15 099 233
	TOTAL I	873 099 467	1 010 960 562
Produits des émissions de titres participatifs			
TOTAL I bis			
Provisions pour risques	2 382 603	1 628 049	
TOTAL II	2 382 603	1 628 049	
DETTES (1)(2)	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 464 164 764	1 210 629 795
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾	162 170 305	156 589 480
	Emprunts et dettes financières divers	53 837 111	48 712 864
	Avances et acomptes reçus sur location	7 207 586	5 288 699
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 434 327	6 917 642
	Dettes fiscales et sociales	10 526 667	14 276 885
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 363 523	19 098 140
	Autres dettes	1 231 501	2 352 570
	Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	2 798 234	2 831 823	
TOTAL III	1 717 734 018	1 466 697 898	
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III)	2 593 216 088	2 479 286 509	
(1) Dont à plus d'un an	1 496 602 933	1 352 629 513	
(2) Dont à moins d'un an	221 131 085	114 068 385	
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	22 051 305	26 353 101	

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	67 884 717	69 341 372
Prestations de services	1 655 494	1 536 669
Total chiffre d'affaires	69 540 211	70 878 041
Production immobilisée	205 094	227 476
Reprises sur provisions et amortissements	9 225 329	3 069 927
Autres produits	1 273 962	697 456
Transferts de charges	21 947 934	18 984 669
TOTAL I	102 192 530	93 857 569
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	43 297 602	35 990 337
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	266 893	548 849
Autres	10 015 887	9 387 911
Charges de personnel		
Salaires et traitements	9 018 126	7 665 940
Charges sociales	3 247 869	3 239 556
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	39 180 110	36 857 730
Sur immobilisations : dotations aux provisions		3 135 508
Sur actif circulant : dotations aux provisions	47 824	73 112
Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 646 732	117 570
Autres charges	1 167 346	787 721
TOTAL II	107 888 389	97 804 234
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-5 695 859	-3 946 665
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	27 622 033	31 449 625
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	48 105	102 431
Autres intérêts et produits assimilés	2 107 038	2 735 397
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	8 545 847	7 472 718
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 438	56 055
TOTAL III	38 324 461	41 816 226
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	928 802	1 709 932
Intérêts et charges assimilés	54 663 706	72 996 035
TOTAL IV	55 592 508	74 705 967
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	-17 268 047	-32 889 741
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	-22 963 906	-36 836 406
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	136 519	437 610
Sur opérations en capital	10 500	304 958 567
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 481 881	2 077 391
TOTAL V	1 628 900	307 473 568
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	1 911 738	1 197 180
Sur opérations en capital	1 029	236 004 252
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 383 378	1 918 214
TOTAL VI	5 296 145	239 119 646
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	-3 667 245	68 353 922
Participation des salariés aux résultats (IX)	102 405	97 136
Impôts sur les bénéfices (X)	-15 000	-55 730
Total des produits (I + III + V)	142 145 891	443 147 363
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)	168 864 447	411 671 253
RESULTAT	-26 718 556	31 476 110

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

I – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

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

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

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

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

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

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

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

2 - Amortissements

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

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

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

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

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

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

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

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2015 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) Immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

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

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

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

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

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

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

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

e) Créances locataires clients

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

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

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

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

f) Valeurs mobilières de placement

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

g) Transferts de charges

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

h) Eléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A – PRINCIPAUX EVENEMENTS

Projets de développement

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, puis, avec la société BlaBlacar, et, avec l'un des leaders mondiaux de la « net économie ».

Suite au départ du locataire fin mars 2015, 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, SFL a signé avec l'OCDE (l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques), 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.

Acquisitions

Le 30 juin 2015, SFL a signé l'acquisition d'un actif situé 9 avenue Percier, dans le 8ème arrondissement, auprès d'Eurosic, pour un prix de 68 M€ droits inclus. Cet immeuble de près de 7 000 m², est loué principalement à la fondation EDF (31%).

Distribution exceptionnelle de prime d'émission

La société a mis en paiement en novembre 2015 une distribution exceptionnelle de primes de 1,05 € par action, soit un montant total distribué de 48 467 648 euros, au titre de remboursement d'apport.

Financements

En 2015, 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.
- 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, SFL 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 à SFL de rembourser par anticipation 144,2 millions d'euros sur sa souche obligataire d'échéance mai 2016, et 99,3 millions d'euros sur sa souche obligataire d'échéance novembre 2017.

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

Gouvernance

Le 27 janvier 2015, le Conseil d'administration de SFL a nommé Nicolas Reynaud comme Directeur Général de la Société. Dimitri Boulte, Directeur des opérations, a été nommé Directeur Général Délégué.

B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX

A l'issue de la vérification de comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'un redressement d'assiette de 2 M€, réduisant d'autant les déficits fiscaux. Ce redressement, portant sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux, et toujours contesté par la Société Foncière Lyonnaise, n'a aucun impact sur les comptes.

C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A - NOTES SUR LE BILAN

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2015
Concessions et droits similaires	4 766 120			264 775	5 030 895
Fonds commercial	52 217 467				52 217 467
Immobilisations en cours	1 479 371	608 158		-297 033	1 790 496
Total	58 462 958	608 158		-32 258	59 038 858

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

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

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

Amortissements des immobilisations incorporelles	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Concessions et droits similaires	4 040 963	337 480		4 378 443
Total	4 040 963	337 480		4 378 443

A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2015
Terrains	587 636 763	50 003 300		6 693 942	644 334 005
Constructions	400 052 522	7 682 600	1 475 217	115 206 644	521 466 549
Agencements, aménagements des constructions	376 678 347	6 214 100	5 271 860	126 926 558	504 547 145
Mobiliers, matériels	3 898 559		3 544	207 289	4 102 304
Immobilisations corporelles en cours	223 287 468	100 459 263		-249 002 175	74 744 556
Avances et acomptes versés	6 531 134		6 531 134		
Total	1 598 084 793	164 359 263	13 281 755	32 258	1 749 194 559

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

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Terrains				
Constructions	30 287 801	8 405 900	1 475 217	37 218 484
Agencements, aménagements des constructions	115 655 998	26 909 486	5 271 860	137 293 624
Mobilier, matériel	1 488 752	314 045	2 515	1 800 282
Total	147 432 551	35 629 431	6 749 592	176 312 390

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Terrains	8 220 912		5 171 861	3 049 051
Constructions	3 179 084		3 179 084	
Total	11 399 996		8 350 945	3 049 051

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2015, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts, corrigées de l'augmentation des droits de mutation au 1er janvier 2016.

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

Détail des dépréciations par immeuble	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Le Vaisseau	11 378 558		8 348 258	3 030 300
Saint-Denis	21 438		2 687	18 751
Total	11 399 996		8 350 945	3 049 051

A-1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Participations	393 871 912			393 871 912
Créances rattachées à des participations	22 496 806	27 184 793	22 496 798	27 184 801
Prêts	3 189 744		2 197 616	992 128
Dépôts et cautionnements versés	720 717	6 985	24 750	702 952
Total	420 279 179	27 191 778	24 719 164	422 751 793

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

Dépréciations des immobilisations financières	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Participations	2 286 948			2 286 948
Total	2 286 948			2 286 948

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

Echéancier de l'actif immobilisé au 31/12/2015	Montant brut	Dont produits à recevoir	A un an au plus	De 2 à 5 ans	A plus de cinq ans
Créances rattachées à des participations	27 184 801	27 184 801	27 184 801		
Prêts	992 128		992 128		
Dépôts et cautionnements	702 952				702 952

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	113 967 098	100,00%	291 846 722	291 846 722	-	-	16 251 754	10 891 020	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	8 527 350	100,00%	1 168 570	1 168 570	165 794 745	-	9 766 100	4 903 155	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	12 961 608	66,00%	79 788 878	79 788 878	114 777 901	-	21 137 888	8 443 190	-	-
SAS PARHOLDING	15 000 000	8 986 059	50,00%	18 400 300	18 400 300	8 544 924	-	-	6 261 588	-	-

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société :

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

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	113 967 098	100,00%	291 846 722	291 846 722	-	-	16 251 754	10 891 020	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	8 527 350	100,00%	1 168 570	1 168 570	165 794 745	-	9 766 100	4 903 155	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	12 961 608	66,00%	79 788 878	79 788 878	114 777 901	-	21 137 888	8 443 190	-	-

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

SAS PARHOLDING	15 000 000	8 986 059	50,00%	18 400 300	18 400 300	8 544 924	-	-	6 261 588	-	-
----------------	------------	-----------	--------	------------	------------	-----------	---	---	-----------	---	---

B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A :

1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)	380 493	380 493	218 651 327	-	-	6 804 788	437 240	-	-	-	-
2. Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)	2 286 735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A-2) Créances

Echéancier des créances au 31/12/2015	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	13 891		13 891		
Créances clients et comptes rattachés	6 652 887	697 131	2 279 476	4 373 411	
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	39 838		39 838		
. Etat, impôts et taxes	7 581 772		7 581 772		
. Groupe et associés	508 975 755	213 925	213 925	508 761 830	
. Débiteurs divers	696 705		696 705		
Charges constatées d'avance	189 581		189 581		

Dépréciations des créances :	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Créances locataires	3 018 297	47 824	167 805	2 898 316
Total	3 018 297	47 824	167 805	2 898 316

La dépréciation concerne principalement un litige avec un locataire sorti.

A-3) Valeurs mobilières de placement

A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2015 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 20 175 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16 542 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2015 des actions SFL étant de 43.82 € contre 36.36 € en décembre 2014 :

Variation des actions propres	31/12/2014	Augmentations (*)	Diminutions (*)	31/12/2015
Nombre d'actions propres	426 695	352 127	401 357	377 465
Prix moyen en euros	52,90 €	53,66 €	53,04 €	53,45 €
Total	22 570 637	18 893 913	21 289 115	20 175 435

* dont 51 334 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

* dont 201 710 actions sorties du plan de stocks options.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 4 172 milliers d'euros au 31 décembre 2015, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
Actions affectées à des plans du groupe (*)						
Plan d'attribution gratuite en 2013	36 416	1 490 251	Na (*)	1 490 251		
Plan d'attribution gratuite en 2014	17 970	707 026	Na (*)	707 026		
Plan d'attribution gratuite en 2015	25 726	1 096 002	Na (*)	1 096 002		
Sous-total	80 112	3 293 279	0	3 293 279		
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	265 889	15 818 370	4 171 965	11 646 405	11 652 346	5 941
Actions propres : opération de croissance	23 283	704 866		704 866	1 020 357	315 491
Actions propres : contrats de liquidité	8 181	358 920	395	358 525	358 525	
Sous-total	297 353	16 882 156	4 172 360	12 709 796		
Total	377 465	20 175 435	4 172 360	16 003 075		

(*) Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL et elles sont maintenues à leur valeur brute

Dépréciations valeurs mobilières de placement	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2015
Actions propres	7 171 233		2 649 735	-349 138	4 172 360
Total	7 171 233		2 649 735	-349 138	4 172 360

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 2 650 milliers d'euros, et un reclassement de 349 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres aux plans d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 1	Plan n° 1	Plan n° 1
Date d'Assemblée	22/04/2015	09/05/2011	09/05/2011
Date du Conseil d'Administration	17/06/2015	04/03/2014	05/03/2013
Acquisition après clôture du :	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
% d'espérance initial	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre espéré initial	18 255	23 083	23 887
Valeur unitaire de l'action attribuée (*)	42,10 €	37,50 €	37,68 €

(*) cours à la date d'attribution

Nombre d'actions gratuites espérées de la société SFL	Plan n° 1	Plan n° 1	Plan n° 1
Actions gratuites attribuées à l'ouverture		12 693	16 492
Actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	18 255		
Refus d'attribution/ départs au cours de l'exercice	-142	-134	-154
% d'espérance retenu à la clôture	100%	100%	150%
Actions gratuites attribuées espérées à la clôture	25 572	17 731	34 600

A-3.2) Autres valeurs mobilières de placement

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
AVIVA INVESTORS MONETAIRE C	481,23	2 261	1 088 019	1 088 148	129
Total	481,23	2 261	1 088 019	1 088 148	129

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

A-4) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717	2 387 675	414 343	2 802 018	74 699
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 893 365	1 543 344	683 101	2 226 445	666 920
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465 480	29 252	352 212	381 464	2 084 016
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407 622		42 993	42 993	2 364 629
Emprunt syndiqué BNP Paribas 2013	5 ans	3 604 437	1 081 331	2 523 106	3 604 437	
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000	157 500	210 000	367 500	682 500
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000	30 000	180 000	210 000	690 000
Renégociation Emprunt Natixis 2014	4 ans	100 000		6 123	6 123	93 877
Emprunt Banco Sabadell 2015	5 ans	150 600		17 570	17 570	133 030
Emprunt BNP Paribas 2015	5 ans	1 222 088		122 208	122 208	1 099 880
Total		17 670 309	5 229 102	4 551 656	9 780 758	7 889 551

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

A-5) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	285 906	1 933 456	51 544
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	541 919	1 765 919	529 081
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	87 852	95 173	519 827
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735 000	13 125	13 125	721 875
Total		5 630 000	928 802	3 807 673	1 822 327

Les primes sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

A-6) Capitaux propres

A-6.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1 010 960 562
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotations de la réserve légale	
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 22/04/2015	-64 623 531
Distribution exceptionnelle de prime décidée par l'assemblée générale mixte du 13/11/2015	-48 467 647
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation des provisions réglementées	1 948 639
Résultat de l'exercice	-26 718 556
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	873 099 467
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-137 861 095

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 151 509 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,14 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2015.

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

Provisions réglementées	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Amortissements dérogatoires	15 099 233	2 044 920	96 281	17 047 872
Total	15 099 233	2 044 920	96 281	17 047 872

A-6.2) Détail des provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Provisions pour risques immeubles et locataires	117 570	166 000		283 570
Provisions relatives au personnel	1 510 479	1 480 733	892 179	2 099 033
Total	1 628 049	1 646 733	892 179	2 382 603

Les provisions relatives au personnel comprennent principalement l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, pour un montant de 1 481 milliers d'euros, dont la livraison du plan 1 de 2012 a conduit à la reprise de provision pour un montant de 707 milliers d'euros.

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

A-7) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2015	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 464 164 764	7 664 764	163 464 764	300 700 000	1 000 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162 170 305	148 873	22 170 305	140 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	10 704 231		651 109	2 733 686	7 319 436
. Groupe et associés	43 132 880	234 681	234 681		42 898 199
Avances et acomptes reçus sur locations	7 207 586		7 207 586		
Dettes fournisseurs	6 434 327	5 640 599	6 434 327		
Dettes sociales	4 369 533	3 805 745	4 369 533		
Dettes fiscales	6 157 134		3 205 521	2 951 613	
Dettes sur immobilisations	9 363 523	6 536 322	9 363 523		
Autres dettes	1 231 501	533 183	1 231 501		
Produits constatés d'avance	2 798 234		2 798 234		
Total	1 717 734 018	24 564 168	221 131 085	446 385 298	1 050 217 635

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2016.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » d'un montant total de 5 903 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2015	31/12/2014	Variation 2015-2014
Emprunt obligataire 2011	160 151 013	308 401 027	-148 250 014
Emprunt obligataire 2012	301 677 686	401 304 110	-99 626 424
Emprunt obligataire 2014	500 922 131	500 924 658	-2 527
Emprunt obligataire 2015	501 413 934		501 413 934
Emprunt BECM 2014	140 119 000	100 235 693	39 883 307
Emprunt CADIF		30 000 686	-30 000 686
Découverts bancaires	22 051 305	26 353 101	-4 301 796
Total	1 626 335 069	1 367 219 275	259 115 795

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Loyers & indemnités locataires	63 610 825	65 593 238
Honoraires de gestion locative	1 511 025	1 084 443
Droits d'entrée	766 668	766 668
Redevances diverses	1 048 227	914 711
Revenus mandats de gestion externe	947 972	982 312
Sous-total	67 884 717	69 341 372
Honoraires de gestion administrative et comptable	140 000	140 000
Mise à disposition du personnel	1 515 494	1 396 669
Sous-total	1 655 494	1 536 669
Total	69 540 211	70 878 041

Le chiffre d'affaires diminue notamment du fait du départ du locataire de l'immeuble Le Vaisseau, en restructuration, et de l'absence de revenu sur le parking Edouard VII, fermé en octobre 2014 suite à un incendie, ces deux éléments étant partiellement compensés par l'acquisition de l'immeuble Percier le 30 juin 2015.

B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2015	Total au 31/12/2014
Salaires et traitements				
Rémunérations	8 926 052	92 074	9 018 126	7 665 940
Sous-total	8 926 052	92 074	9 018 126	7 665 940
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 683 316	41 355	2 724 671	2 783 499
Autres charges de personnel	517 430	5 768	523 198	456 057
Sous-total	3 200 746	47 123	3 247 869	3 239 556
Total	12 126 798	139 197	12 265 995	10 905 496

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 2 246 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 325 milliers d'euros en 2015.

B-3) Effectif employé au 31 décembre 2015

(en nombre)	31/12/2015	31/12/2014
Concierges	2	2
Employés	5	7
Agents de maîtrise	9	8
Cadres	46	47
Mandataires	2	1
Total	64	65

B-4) Détail des honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
	2015	2014	2015	2014
Audit légal	197 500	207 500	197 500	207 500
Autres diligences et prestations	41 171	15 300	31 228	39 131
Total	238 671	222 800	228 728	246 631

B-5) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dividendes de la SAS Parholding		901 458
Dividendes de la SA Segpim	437 240	772 733
Dividendes de la SA SIIC de Paris		7 278 637
Revenus de la SCI Paul Cézanne	10 891 001	10 649 416
Revenus de la SNC Condorcet	5 823 035	
Revenus de la SCI Washington	5 572 505	7 590 107
Revenus de la SCI 103 Grenelle	4 898 252	4 257 274
Sous-total	27 622 033	31 449 625
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	48 105	102 431
Sous-total	48 105	102 431
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	2 092 716	2 731 791
Autres produits financiers	14 322	3 606
Sous-total	2 107 038	2 735 397
Charges financières activées (a)	6 047 980	7 472 718
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	2 497 867	
Sous-total	8 545 847	7 472 718
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	1 438	56 055
Sous-total	1 438	56 055
Produits financiers	38 324 461	41 816 226
Provision prime de remboursement des obligations	928 802	1 356 038
Dépréciation des actions propres		353 894
Sous-total	928 802	1 709 932
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	40 668 483	43 342 191
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	553 213	620 963
Intérêts des comptes bancaires	175 598	140 906
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 751 056	6 508 121
Autres charges financières (b)	9 515 356	22 383 854
Sous-total	54 663 706	72 996 035
Charges financières	55 592 508	74 705 967
Résultat financier	-17 268 047	-32 889 741

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble #cloud.paris, au taux d'intérêt moyen de 2.77% (moyenne du coût de la dette couvertures incluses en 2015).

(b) Les autres charges financières correspondent aux soultes versées lors du remboursement anticipé partiel des emprunts obligataires.

B-6) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net sur cessions d'immobilisations	9 471	-10 020
Plus-value sur cession de titres		68 964 335
Résultat net des cessions d'actions propres	-1 660 882	-986 156
Dégrèvement d'impôts et de taxes		143 641
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	-114 336	82 945
Provisions réglementées	-3 383 378	-1 896 434
Provisions risques sociaux et fiscaux	281 880	-21 780
Remboursement d'assurances	1 200 000	2 077 391
Total	-3 667 245	68 353 922

C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

(en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Bilan		
Immobilisations financières	391 584 964	391 584 964
Créances rattachées à des participations	27 184 793	22 516 646
Autres prêts	386 755	383 492
Créances clients rattachés	578 750	1 515 017
Autres créances	508 975 755	526 034 558
Emprunts et dettes financières divers	147 179	145 822
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 520 109	2 326 136
Autres dettes	43 132 880	40 595 851
Résultat		
Chiffre d'affaires	1 655 494	1 936 417
Autres produits	636 191	652 428
Transferts de charges	246 974	275 225
Autres achats et charges externes	1 637 863	1 620 281
Impôts, taxes et versements assimilés	135 330	107 146
Honoraires de gérance et de gestion locative	1 795 526	1 812 715
Produits financiers des créances rattachées à des participations	27 622 034	31 469 474
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	1 774 185	2 403 509
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	234 681	292 681

D - IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT- BAIL

Engagements de crédit-bail	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	
131 Wagram	4 967 762	42 720 982	2 263 092			26 000 000
Total	4 967 762	42 720 982	2 263 092			26 000 000

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

Immobilisations en crédit-bail	Coût d'entrée	Amortissements	Amortissements cumulés	Valeur nette 2015	Valeur nette 2014
Terrains	38 112 254			38 112 254	38 112 254
Constructions	38 112 254	1 249 850	22 479 716	15 632 538	16 882 389
Total	76 224 508	1 249 850	22 479 716	53 744 792	54 994 643

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

E - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés	<i>Néant</i>			
Engagements reçus				
Cautions locataires	53 299 597	21 908 734	5 873 614	25 517 249
Cautions fournisseurs	34 478 919	34 478 919		
Ligne de crédit syndiqué Natixis	150 000 000		150 000 000	
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	400 000 000		400 000 000	
Ligne de crédit syndiqué Sabadell	50 000 000		50 000 000	
Ligne de crédit syndiqué BECM	10 000 000		10 000 000	

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2015, SFL n'a pas de couvertures de taux.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2015, les engagements sur travaux s'élevaient à 32 734 milliers d'euros (contre 70 647 milliers d'euros en 2014), dont 30 007 milliers d'euros concentrés sur les trois immeubles Louvre Saint-Honoré, #cloud.paris et In/Out.

Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2015 s'élève à 947 milliers d'euros.

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.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 2,03% et d'un taux de revalorisation de 2%.

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

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

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

F – CONSOLIDATION

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